STÄWOG
Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven

STÄGRUND
Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven

STÄPARK
Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven

STÄWOG SERVICE GMBH

Anschrift
FÜR ALLE GESELLSCHAFTEN
Barkhausenstr. 22
27568 Bremerhaven
Postfach 120543
27519 Bremerhaven

Telefon: (04 71) 94 51 - 0
Telefax: (04 71) 94 51 - 189
E-Mail: info@staewog.de
Internet: www.staewog.de

IMPRESSUM
Gestaltung & Realisierung: Albrecht MediaPro
Druck: Ostedruck Bernhard-J. Borgardt GmbH & Co. KG
Fotos: Heiko Sandelmann

STÄWOG-Geschäftsbericht 2017

GESCHÄFTSBERICHT 2017

STÄWOG
Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven

Einweihung und Gartenprojekt
Das Spiralenhaus in der Ringstraße

Über das Gesamtprogramm und das aktuelle Ergebnis
Vorzeigeprojekt Soziale Stadt Wulsdorf

Nach 5 Jahren Leerstand entstehen 24 moderne Mietwohnungen
Modernisierung der Wohnanlage Adolf-Butenandt-Str. 6 – 10

In den Gebäuden der STÄWOG war am 10. Juni 2017 jede Menge los
Lange Nacht der Kultur 2017

Der großzügig und hell gestaltete Shop des Zoo am Meer lädt zum Einkaufen ein
Der Zooshop nach dem Umbau

Der fortschrittliche Umgang mit Energie ist der STÄWOG wichtig
Mieterstrom als Erfolgsgeschichte

Städtische **WOHNUNGSGESELLSCHAFT** Bremerhaven mbH

Städtische **GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT** Bremerhaven mbH

Städtische **PARKGESELLSCHAFT** Bremerhaven mbH

STÄWOG **SERVICE GMBH**

BUNDESPOLIZEI
BP 24

Unternehmensgruppe STÄWOG 6

Vorwort 6
Berichte 8

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH ... 24

Rechtsverhältnisse 26
Organe der Gesellschaft 27
Bericht des Aufsichtsrates 28
Lagebericht zum Jahresabschluss 2017 (§ 289 HGB) 29
Bilanz zum 31. Dezember 2017 42
Gewinn- und Verlustrechnung 2017 44
Anhang zum Jahresabschluss 2017 45
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) 50

Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH 52

Rechtsverhältnisse 54
Organe der Gesellschaft 55
Bericht des Aufsichtsrates 56
Lagebericht zum Jahresabschluss 2017 (§ 289 HGB) 57
Bilanz zum 31. Dezember 2017 62
Gewinn- und Verlustrechnung 2017 64
Anhang zum Jahresabschluss 2017 65
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) 69

Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH 70

Rechtsverhältnisse 72
Organe der Gesellschaft 73
Bericht des Aufsichtsrates 74
Lagebericht zum Jahresabschluss 2017 (§ 289 HGB) 75
Bilanz zum 31. Dezember 2017 78
Gewinn- und Verlustrechnung 2017 79
Anhang zum Jahresabschluss 2017 80
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) 82

STÄWOG Service GmbH 84

Rechtsverhältnisse 86
Organe der Gesellschaft 87
Bericht des Aufsichtsrates 88
Strommix 89
Lagebericht zum Jahresabschluss 2017 (§ 289 HGB) 90
Bilanz zum 31. Dezember 2017 92
Gewinn- und Verlustrechnung 2017 93
Anhang zum Jahresabschluss 2017 94
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) 96

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die männliche Personenbeschreibung gewählt.
Die Angaben beziehen sich jedoch auf beide Geschlechter.

SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNERINNEN UND -PARTNER, SEHR GEEHRTE LESERINNEN UND LESER,

Ein ganz herzliches und großes DANKESCHÖN an das tolle STÄWOG-Team, das sich mit viel Engagement und fachlicher Qualität jeden Tag den vielfältigen Aufgabenstellungen der STÄWOG-Gruppe widmet und damit den Unternehmenserfolg sicherstellt.

Wenn wir unser „Bild des Jahres 2017“ festlegen wollten, dann wäre es für mich das Bild unseres gerade fertiggestellten Spiralenhauses in der „Sozialen Stadt Wulsdorf“: Ein Stück experimentelle Architektur in einem Quartier, in dem sich die STÄWOG seit dem Start des Programms „Soziale Stadt“ 1999 mit der Aufgabe beschäftigt, durch bauliche Investitionen und Maßnahmen der Stadterneuerung zur Verbesserung der Lebensbedingungen in diesem Stadtteil beizutragen. Ein Stadtteil, der von einem hohen Anteil an Menschen mit unterschiedlichsten Migrationshintergründen bestimmt wird. Aus den Schlichtwohnungsbauten der 1950er-Jahre, die damals als Barackenräumprogramm konzipiert waren, ist hier ein Gebäude entstanden, das ohne Aufzug 3 Geschosse barrierefrei erschließen kann und das unser interkulturelles Gartenprojekt für die Mieter an ihre Wohnungen anbindet. Schon kurz nach der Fertigstellung ist es Ziel verschiedener überregionaler Fachexkursionen geworden, darauf sind wir und die Mieter im Quartier stolz.

Bremerhaven hat in den letzten Jahrzehnten viele junge Einwohner verloren, obwohl die Stadt einen stabilen Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze verzeichnen kann. Die Einpendler-Quote beträgt fast 49 %, damit definiert sich eine wichtige Zielgruppe für eine nachhaltig positive Entwicklung der Stadt: die vielen gut ausgebildeten Arbeitnehmer in der Stadt, die vom Umland einpendeln. Mit einer speziellen Marketingaktion zum Pendeln haben wir diese Zielgruppe 2017 zum ersten Mal direkt angesprochen.

Die unternehmerischen Aktivitäten der STÄWOG müssen daher – neben der Sicherung von nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht – auch von der Stärkung des Wohnstandorts Bremerhaven getragen werden. Im Rahmen des Programms „STÄWOG 2025“ werden wir mit Investitionen in Höhe von 110 Mio. EURO in den Neubau und die Sanierung des Wohnungsbestandes ein klares Zeichen für den Wohnstandort Bremerhaven setzen. Von der Umsetzung der Projekte werden auch Impulse für weitere private Investitionen im Umfeld ausgehen.

Die Aktivitäten im Gebiet Reinkenheider Forst werden nach dem Verkauf der ersten 44 Baugrundstücke in einem zweiten Bauabschnitt fortgesetzt, um damit der Nachfrage nach hochwertigen Einfamilienhausgrundstücken in der Stadt nachzukommen. Auf einem separaten Grundstück werden wir zudem drei Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen errichten. Über einen Architektenwettbewerb konnten wir eine sehr ansprechende Lösung des Projektes erreichen. Die Bauantragsplanung soll im ersten Quartal 2018 fertig gestellt werden. Damit erhält das Einfamilienhausgebiet in hervorragender Lage eine sinnvolle Ergänzung.

Mit unseren „Pop-up-Stores“ und der Springflut-Kampagne haben wir neue kreative Ideen in die vom Strukturwandel gebeutelten Einzelhandelszonen in der nördlichen Fußgängerzone gebracht. Aufgrund der positiven Ergebnisse wurde das Projekt auch auf die Hafenstraße ausgeweitet. Dort haben sich in der „Wunderwerft“, unserer ehemaligen Delphin-Apotheke, weitere 14 Kooperationspartner zusammengefunden, um neue Ideen für eine Belebung der Hafenstraße zu finden. Es werden dabei insbesondere Gründer und Start-ups angesprochen, die als Gewerbetreibende, als Ladengemeinschaft oder auch als temporäre Leerstands-Nutzer für einen Pop-up-Store Interesse an dem Standort haben.

Die unternehmerischen Zielsetzungen unserer Tochtergesellschaften STÄGRUND und STÄPARK unterstützen die dynamischen Entwicklungen der Stadt. Sie stehen auch weiterhin der Stadt Bremerhaven als Partner im Bereich der städtischen Infrastruktur zur Verfügung. So konnte die STÄGRUND am 1. Juni 2017 das strategisch wichtige ehemalige Geestbankhaus Am Alten Hafen von der Bankhaus Neelmeyer AG erwerben. Das 8-geschossige Gebäude grenzt an das als Parkplatz genutzte „Eulenhof-Grundstück“, das die STÄGRUND bereits seit 1999 besitzt. Es ist ein Schlüsselgrundstück für die weitere Entwicklung der nördlichen Innenstadt zu den Havenwelten.

Unsere Tochtergesellschaft STÄWOGService konnte 2017 mehr als 600 Mieter mit Strom und Wärme aus 10 eigenen Blockheizkraftwerken versorgen, ohne damit die Netze zu belasten. Dazu kommen noch ca. 150 Stromabnahmestellen der STÄWOG für Allgemeinstrom und drei Photovoltaik-Anlagen. Allein durch die Stromproduktion wurden damit 448 Tonnen CO_2 eingespart. Weitere 118 Heizanlagen werden von der STÄWOG Service betrieben und leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und gewährleisten nachhaltig günstige Energiepreise für unsere Mieter.

2017 erreichte die STÄWOG eine Bilanzsumme von 190 Mio. EURO, die STÄWOG-Gruppe eine Bilanzsumme von 297 Mio. EURO.

Ihr Sieghard Lückehe,
STÄWOG Geschäftsführer

Spiralenhaus

Wunderwerft

Pendlerkampagne

EINWEIHUNG DES SPIRALENHAUSES

„Fly me to the Moon“, intonierten Jazz-Pianist Armando Balke und seine Mitstreiter, aber ganz so hoch hinaus musste man bei der offiziellen Einweihung des Spiralenhauses in der Wulsdorfer Ringstraße dann doch nicht.

Auch aus geerdeter Perspektive ist der Wohnblock mit seiner an der Rückseite aufragenden Rampenkonstruktion nämlich ein echter Hingucker.

„Dieses Haus wird Furore machen“, war sich auch Oberbürgermeister Melf Grantz bei seiner Begrüßung der zahlreichen Gäste sicher. Politische Prominenz stand am neuen Pavillon neben den Mietern der Wohnbauten, alle hörten dem Lob für das Engagement der STÄWOG zu. „Über zwei Jahrzehnte ist dieses Gebiet kontinuierlich weiterentwickelt worden“, sagte Grantz. Anerkennung gab es für die rundum entstandenen sozialen Einrichtungen, die erst im Frühjahr angelegten Mietergärten blieben ebenfalls nicht außen vor. „Eine weitere gute Idee. Das ist hier schon etwas Außergewöhnliches!“

Dem konnte sich Sieghard Lückehe bei seiner Rede nur anschließen. „Das Ergebnis ist wirklich spektakulär geworden“, bekräftigte der STÄWOG-Geschäftsführer und verwies auf den Erfolg des Gesamtprogramms Soziale Stadt, das jetzt kurz vor dem Abschluss steht. „Es ist ein großes Projekt für unser Unternehmen. Wir danken dem Magistrat für die Bereitstellung der Mittel, dem STÄWOG-Team für die Umsetzung der Idee und den Mietern für die Geduld, mit der sie seit September 2016 die Belastungen des Umbaus getragen haben.“

Die ungewöhnliche, aber bestechende Ästhetik des Spiralenhauses hat auch einen praktischen Nutzen, denn neben den neugestalteten Hauseingängen und renovierten Treppenhäusern gibt es nun über die Rampenkonstruktion direkte Zugänge zu den Mietergärten hinter dem Haus. Dass sie barrierefrei sind, demonstrierte bei der Eröffnung die Parade der jungen Mütter aus der benachbarten AWO-Wohngemeinschaft Hamme Lou, die mit ihren Kinderwagen die maximal sechs Prozent Neigung ohne jede Mühe bewältigten.

„Die Bewohner des Quartiers wurden angesprochen und beteiligt“, bestätigte als letzter Redner Günther Kerchner, der Geschäftsführer des auch über das BIWAQ-Projekt in den Umbau Soziale Stadt involvierten Förderwerks Bremerhaven. „Die STÄWOG hat sich hier als ein sehr guter Partner erwiesen.“ Und so konnten anschließend alle gemeinsam bei Musik und Speisen die offizielle Einweihung des Spiralenhauses feiern. Die sozialen Einrichtungen des Quartiers stellten sich mit Ständen vor, das Kulturbüro hatte ein unterhaltsames Programm zusammengestellt, u. a. schlängelte sich ein chinesischer Drache gebildet von Kindern der Sozialeinrichtung „Die Wohnung“ die Rampe empor. „Fly me to the Moon“: Viel Spaß beim Weg nach oben.

SPIRALENHAUS IN DER RINGSTRASSE
DAS GREENTEAM DES KULTURBÜROS BREMERHAVEN

DER MIETERGARTEN BLÜHT

Die Zwiebeln stecken in der Erde, die ersten Kräuter können schon geerntet werden.

Was beim Planungstreffen Ende Januar noch wie trockene Theorie aussah, ist jetzt lebendig grüne Praxis. Der Mietergarten an der Ringstraße 36 – 40 wächst und gedeiht.

„Der Termin im Januar war für das Thema unglücklich gewählt“, blickt Manfred Klenner auf die Anfänge des Gartenprojekts zurück. Trotzdem war der STÄWOG-Ansprechpartner für Mieter schon vor fünf Monaten optimistisch „Wenn erst einmal etwas zu sehen ist, wird das schon von selbst laufen.“

Und Klenner sollte Recht behalten, mittlerweile sind die kleinen Parzellen komplett vergeben. „Es gibt sogar noch weitere Nachfragen“, berichtet er über den Stand der Dinge. „Die Wasserversorgung ist noch provisorisch, und die Gartengeräte werden bisher von uns mitgebracht“, erzählt er weiter.

Aber auch da ist Abhilfe in Sicht: Für die Zukunft ist ein Brunnen geplant und das benötigte Werkzeug wird bald in den noch nicht ganz fertigen Holzhütten zwischen Bahndamm und Spiralenhaus untergestellt. „Ein tolles Projekt, das allen Beteiligten Spaß macht“, so Manfred Klenner, der jetzt nach dem richtigen Namen für den neuen Mietergarten sucht.

GARTENPROJEKT DER STÄWOG
MIETERGARTEN AN DER RINGSTRASSE 36 – 40

FLACHDACHHAUSEN WEITERBRINGEN

Mit dem Spiralenhaus in der Ringstraße geht das Projekt Soziale Stadt Wulsdorf in seine letzte Phase.

STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe und Architekt Hans-Joachim Ewert unterhielten sich aus diesem Anlass über das Gesamtprogramm und das aktuelle Ergebnis.

Lückehe: Das Projekt Soziale Stadt ist ein Programm zur Städtebauförderung, das 1998 aufgelegt wurde um nachhaltig soziale Schieflagen zu beseitigen. Sein Vorteil ist, dass es mit anderen Mitteln, in Wulsdorf zum Beispiel mit dem BIWAQ (Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier)-Programm, zu kombinieren ist. Im wirksamen Paket können so grundsätzliche Strukturen verändert werden.

Ewert: Oh Backe, habe ich gedacht, als ich 1999 zum ersten Mal das Projektgebiet um die Wulsdorfer Ringstraße gesehen habe. Alle haben laut ‚Abreißen' geschrien, aber die 50er-Jahre Bauweise hat auch ihre Qualitäten. Meine Kollegen haben damals unter großem Druck tolle Ideen entwickelt: Blöcke mit innerem Hof und Straßenseite, ganz schmale Typen mit gerade mal 7,40 Metern Breite.

Lückehe: Brutto mit Außenwänden!

Ewert: Mit Außenwänden, ja. Heute sind wir da bei 14 Metern. Unter den Wulsdorfer Bewohnern waren viele Gastarbeiter, die hier ihre neue Heimat gefunden und Familien gegründet hatten. So setzte sich bei den Verantwortlichen der Gedanke an bezahlbarem Wohnraum durch. Auf einer Versammlung in der Paula-Modersohn-Schule wurde gegen den Abriss votiert.

Lückehe: Am Twischkamp hatte die STÄWOG zu der Zeit bereits einen Altbaubestand übernommen und erfolgreich weiterentwickelt.

Ewert: Wir haben dann auch in Wulsdorf die Ressourcen genutzt, die in den Gebäuden gespeichert waren. Neubauten sind zwar energetisch toll, aber es muss ganz viel Energie hineingesteckt werden. Wirtschaftlich gesehen ist eine Sanierung so oft günstiger.

Lückehe: Außerdem hat eine Untersuchung unseres technischen Leiters Markus Wickmann ergeben, dass in den im Barackenräumprogramm gebauten Häusern kaum Schadstoffe zu finden sind.

Ewert: Ja, baubiologisch sind die Gebäude aus den 50-er Jahren topp.

Lückehe: So entstand ein Masterplan, der für Wulsdorf auf der einen Seite den Rückbau und die Nutzung mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern vorsah. Auf der anderen Seite sollte der Bestand womöglich nachhaltig weiterentwickelt werden. ‚Flachdachhausen' weiterbringen, lautete der Auftrag.

Ewert: Wir haben dabei von Anfang an viel Wert auf Grün gelegt, sechs Kilometer Hecken und 150 Bäume gepflanzt. Und wir sind immer in kleinen Schritten vorgegangen, damit nachjustiert werden konnte und die Mieten bezahlbar blieben.

Lückehe: Die Umsetzung ist uns sehr gut gelungen. Ihre hohe Qualität setzt sich jetzt mit dem Spiralenhaus fort und wird dort auf den Punkt gebracht.

Ewert: Die Veränderungen zogen eine neue Identifikation mit dem Wohnraum nach sich, die Grundstückspreise rundum stiegen und die Soziale Stadt gewann insgesamt eine positive Ausstrahlung.

Lückehe: Und das in einem Umfeld mit vielen unterschiedlichen Nationalitäten in einem Wohnblock. In einem Umfeld, wo man diese hohe architektonische Qualität nicht erwarten kann. Davon profitiert letztendlich die ganze Stadt.

Ewert: Die Mieter und angrenzenden Eigentümer bekommen nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sie wohnen auch in etwas Besonderem. Das treiben wir jetzt mit dem Spiralenhaus auf die Spitze.

Lückehe: Ein Projekt wie das Spiralenhaus ist natürlich nicht universell umsetzbar, sondern nur dort, wo es – etwa im Zusammenspiel mit den Mietergärten – tatsächlich funktionieren kann. Für unsere Mieter, die sonst nicht gerade häufig im Rampenlicht stehen, ist es auf jeden Fall ein tolles Ergebnis. Sie haben etwas bekommen, was so bundesweit nicht noch einmal existiert. Es gibt kaum einen Ort, an dem sich die eingesetzten Mittel der Sozialen Stadt besser darstellen lassen, als in Wulsdorf.

VORZEIGEPROJEKT SOZIALE STADT

HANS-JOACHIM EWERT UND SIEGHARD LÜCKEHE

ADOLF-BUTENANDT-STRASSE

Fünf Jahre Leerstand haben ihre Spuren hinterlassen, nun kehrt endlich wieder Leben in die verwaisten Wohnungen zurück.

Im Herbst 2016 kaufte die STÄWOG den Wohnblock in der der Adolf-Butenandt-Straße 6 – 10, jetzt wird das Gebäude zu einer modernen Wohnanlage entwickelt. Im Herbst 2017 soll das Haus erneut bezugsfertig sein.

Wohnen in attraktiver Umgebung, das gepflegte Blink-Gebiet, in dem die STÄWOG seit 1994 rund 700 Wohnungen erworben hat, zählt mittlerweile zu den Top-Lagen in Bremerhaven. „Wir haben uns auch diesen Komplex gesichert, weil ringsum ohnehin schon vieles zu unserem Unternehmen gehört“, sagt STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe. „Unser Ziel ist hier ein weiteres hochwertiges Wohnangebot“, bestätigt der Technische Leiter der STÄWOG, Markus Wickmann.

Rund 1800 Quadratmeter stehen dafür zur Verfügung, etwas Fantasie ist allerdings noch gefragt. Der 1955 gebaute dreistöckige Komplex, in dem die Familien der in Bremerhaven stationierten Offiziere lebten, fiel nach dem Abzug der US-Army zurück an den Bund. Der wiederum überließ das Nutzungsrecht dem Alfred-Wegener-Institut für Polar- und Meeresforschung (AWI), und bis zur Fertigstellung des Havenhostels kamen Gastdozenten, Studenten und Doktoranden in den groß zugeschnittenen Wohnungen unter.

Vinylfußböden mit Holzoptik, Bäder mit grauen Bodenfließen und cremeweiße Türen – aus den 18 US-Army-Wohnungen werden 24 moderne und teils barrierefreie Eineinhalb- bis Vier-Zimmer-Mietwohnungen.

„Über 100 Quadratmeter sind für die STÄWOG nicht mehr zeitgemäß“, weiß Architekt Wilke-Bernd Wiedenroth, der den Zuschnitt der Räume so verändert hat, dass Wohneinheiten mit 40, 80 und 90 Quadratmetern entstehen. Die Zimmerdecken werden schallisoliert, die Duschbäder neu konzipiert und die rund 150 Fenster sowie die Hauseingänge rundum erneuert. Auch ein Teil der alten Balkone hat ausgedient, denn auf die sanierten Bodenplatten kommen jetzt bodentiefe und voll verglaste Erker mit beweglichen Glaselementen. Balkone an der Rückseite des Gebäudes werden für die kleinen Wohnungen neu aufgestellt, die trüben Glasbausteinfenster werden gegen lichte Glaselemente ausgetauscht.

„Wenn der Hafentunnel fertig und begrünt ist, ist das hier in diesem aufstrebenden Stadtteil mit Einkaufsmöglichkeiten gleich um die Ecke eine tolle Lage“, so Sieghard Lückehe. Von der Attraktivität kann man sich im Spätsommer bei einem Tag der offenen Tür selbst überzeugen. „Die Nachfrage ist bereits rege“, berichtet Markus Wickmann. Die ersten Mietinteressenten wollten sich gleich nach dem Ankauf durch die STÄWOG für eine Wohnung vormerken lassen.

Durch den Rückzug der amerikanischen Streitkräfte im September 1993 wurden insgesamt 654 Wohnungen in den Quartieren „Engenmoor“ und „Blink“ frei. Zunächst wurde über den Kauf der Wohnungen im „Engenmoor verhandelt“, im Oktober 1993 wurde der Kaufvertrag über diese 198 Mietwohnungen abgeschlossen. Die Verhandlungen über den Erwerb der Wohnanlage „Blink“ mit 416 Wohnungen dauerten bis in den Mai 1994. In beiden Wohngebieten entstanden zusammen 686 moderne Zwei-, Drei-, Vier- und Fünf-Zimmerwohnungen. Zur Finanzierung des umfangreichen Projektes war von Beginn an geplant, 161 dieser Wohnungen als Eigentumswohnungen anzubieten und zu verkaufen. So offerierte die Stadt neues Wohneigentum in attraktiver Lage, das auch von zuziehenden Familien aus dem Landkreis angenommen wurde.

ADOLF-BUTENANDT-STRASSE 6 – 10
EINE MODERNE WOHNANLAGE NACH 5 JAHREN LEERSTAND

UMBAU BUTENANDT-STRASSE

Ortstermin in der Adolf-Butenandt-Straße 10, wo der 1955 von der US-Army gebaute dreistöckige Wohnblock zurzeit von der STÄWOG saniert und in 24 moderne Mietwohnungen umgewandelt wird.

Kabel und Staub im Treppenhaus, mit einem roten X markierte Türen und das Dröhnen der Bohrhämmer – im Baubüro unter dem Dach warten Architekt Wilke-Bernd Wiedenroth und Ralf Göhringer, Leiter der Gebäudetechnik bei der STÄWOG.

Herr Wiedenroth, Herr Göhringer, wann haben Sie das Gebäude zum ersten Mal gesehen und was ist Ihnen dabei durch den Kopf gegangen?
Wiedenroth: Ich kannte das Gebäude schon länger, aber mit beruflichen Augen habe ich es mir zuerst im September 2016 angeschaut. Das kann ja heiter werden, habe ich gedacht.
Göhringer: Bei mir war es April 2017. Mein erster Gedanke? Da müssen wir schnell Druck machen, sonst wird das nie rechtzeitig fertig.

Wie lautete die Aufgabenstellung?
Wiedenroth: Die Aufgabenstellung hat sich nach und nach entwickelt. Zuerst ging es darum, die Wohnungen neu aufzuteilen, denn sie waren amerikanisch zugeschnitten und für unsere Zwecke zu groß. Wir wollten 40, 80 und 90 Quadratmeter, moderne Eineinhalb- bis Vier-Zimmer-Wohneinheiten. Es folgte eine gründliche Bestandsaufnahme, die notwendig ist, wenn sich ein baulicher Erfolg einstellen soll. Anschließend kamen Planung, Ausschreibung, Vergabe und nun die Bauabwicklung in Absprache mit dem Bauherrn.

Wie ist der Zeitrahmen für das Projekt gesteckt?
Göhringer: Bis zum 1. November 2017 müssen wir fertig und die Handwerker raus sein. Wir liegen sehr gut im Rennen, haben gerade eine Woche rausgeholt. Stand heute, versteht sich.
Wiedenroth: Das ist die Unruhe des Bauherrn (lacht). Der Planer ist da noch etwas entspannter. Ganz wichtig ist es, eventuelle Probleme zeitnah wahrzunehmen.
Göhringer: Ja, das Wichtigste ist, jeden Tag miteinander zu kommunizieren. Mit den Handwerkern zu sprechen, damit Probleme so schnell wie möglich gelöst werden und die anderen Gewerke weitermachen können.
Wiedenroth: Mit einer genauen Planung werden dafür Grundlagen geschaffen, die funktionieren. Nur so halten sich die Probleme dann in Grenzen.

Welche Gewerke sind hier an der Sanierung beteiligt?
Göhringer: Gerüstbauer, Dachdecker, Trockenbauer, Tischler, Maurer, Fliesenleger, Heizungsbauer und Elektriker – eigentlich alle ...

Und es ist eine Kunst, die alle unter einen Hut zu bringen?
Göhringer: Wenn man selber aus dem Handwerk kommt, schafft man das schon.
Wiedenroth: Der Terminplan wird ja auch ständig überwacht. Ganz wesentlich sind dabei zuverlässige Firmen und Partner aus der Region.
Göhringer: Man kann sich das allerdings vorher noch so gut überlegen, in der Praxis sieht das dann manchmal ganz anders aus. Also wieder Gespräche: Wer auf dem Bau nicht miteinander spricht, hat verloren!
Wiedenroth: Für den Architekten ist grundsätzlich ein professioneller Bauherr wichtig. Dass hier hochwertiger Wohnraum entsteht, zeigt ja bereits die Tiefe der Sanierung. Mit einem Tapetenwechsel ist es hier nicht getan, das geht wirklich vom Skelett aus. Und so arbeitet man nicht, wenn man nicht ein nachhaltiges Interesse am Gebäude hätte.
Göhringer: Für uns ist dagegen ein Architekt wichtig, der praktisch denkt und die Bauleitung wirklich ernst nimmt. Und die wird hier sehr gründlich wahrgenommen.

Wie würden Sie diese Baustelle charakterisieren?
Göhringer: Es ist eine Baustelle mit sehr viel Druck, die aber Spaß macht, weil wir durch die Bank mit guten Leuten arbeiten. Wir sind ein Team, das immer das gemeinsame Ziel vor Augen hat. Bei den Baubesprechungen wird offen diskutiert und die Atmosphäre ist gut.
Wiedenroth: Stimmt genau. Der Plan wird vor Ort mit Leben gefüllt, jeder Handwerker ist hier wichtig und weiß das auch.

Und wenn Sie Werbung für die entstehenden Wohnungen machen sollten?
Göhringer: Verglaste Balkone, gut geschnittene Wohneinheiten mit großzügigen Flächen, zeitgemäße Medienverteiler. Dazu kommt eine gute Infrastruktur mit Kita, Schule, Einkaufsmöglichkeiten und dem Speckenbüttler Park in der Nähe.
Wiedenroth: Nach der Fertigstellung des Hafentunnels wird dies eine absolut ruhige Lage in Stadtnähe, und dementsprechend rege ist auch schon die Nachfrage.

Vielen Dank für das Gespräch.

BEGUTACHTUNG DER BAUSTELLE
ARCHITEKT WILKE-BERND WIEDENROTH UND STÄWOG-MITARBEITER RALF GÖHRINGER

LANGE NACHT DER KULTUR

… und die STÄWOG mittendrin. Bremerhaven feierte zum 16. Mal seine Lange Nacht der Kultur

Auch in den Gebäuden der Städtischen Wohnungsgesellschaft war am 10. Juni jede Menge los. Mit Tanz und Musik, Lesung und Kunst spiegelten die Veranstaltungen hier im Kleinen das große Gesamtangebot.

„Vor dieser prächtigen Kulisse haben wir die Chance, so etwas auch zukünftig anzubieten“, sagte Stadtrat Uwe Parpart, dessen Amt für Menschen mit Behinderung im STÄWOG-Haus barrierefrei am Neuen Hafen untergebracht ist. Damit lag eine Kooperation bei der Langen Nacht nahe: „Kultur für alle“ hieß in der Barkhausenstraße 22 das Motto und die Tafel Bremerhaven sorgte für das leibliche Wohl.

Die Beatles, Cat Stevens und eigene Songs – zur Musik der Bands „Werk 8“ (Elbe-Weser-Werkstätten) und „Echtes Leben“ (Lebenshilfe), kam es zu vielen Begegnungen und Gesprächen. Aufmerksamkeit forderte zwischendurch die beeindruckende Choreografie „Zauderhaft“, die von Nele Buchholz und Adriana Könemann am Rand des Hafenbeckens getanzt wurde. Was das Bremer Integrationsprojekt KompeTanz hier präsentierte, ließ auch STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe staunen.

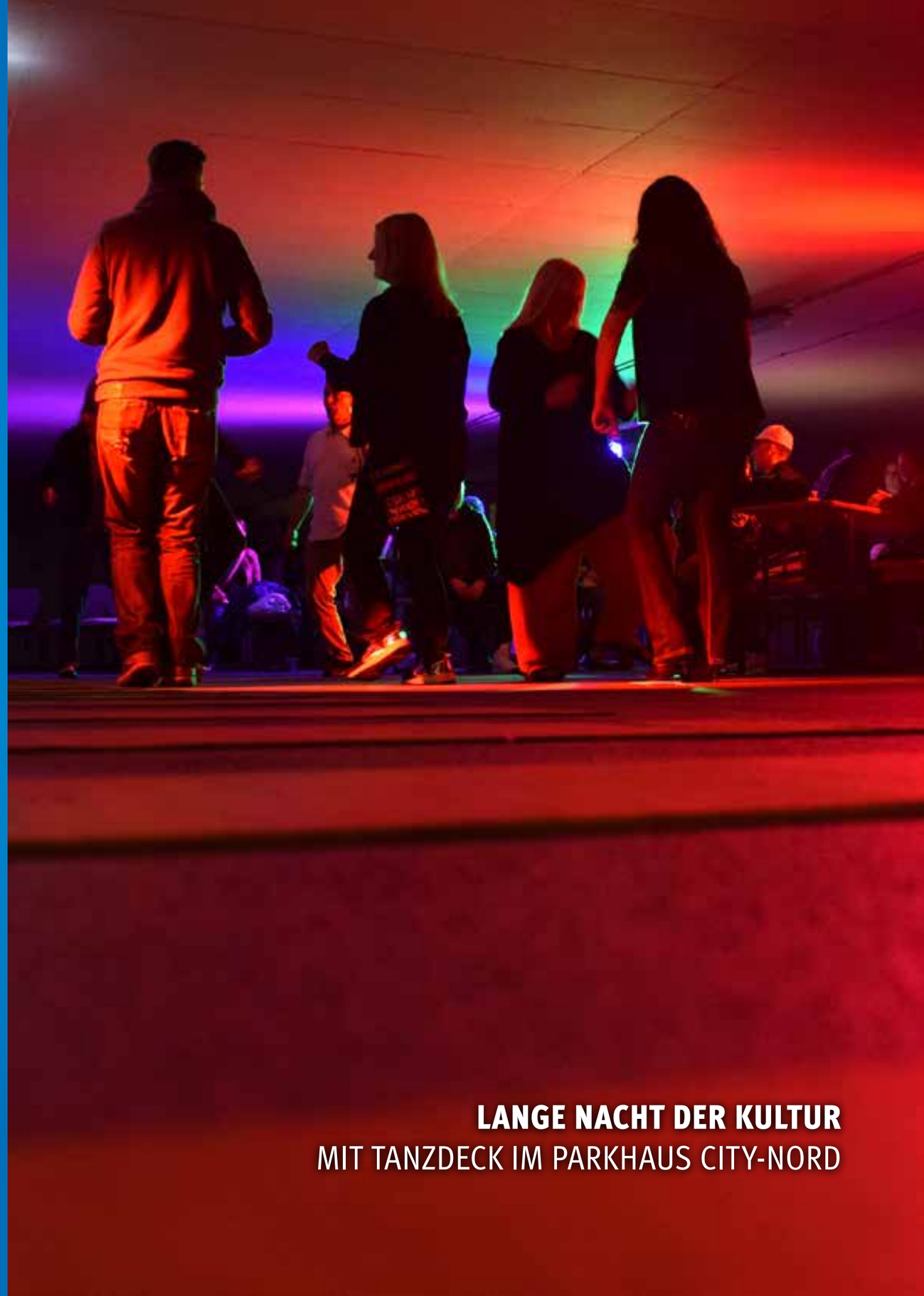
Für Lückehe war die STÄWOG-Zentrale an diesem Abend bereits die zweite Station, denn bereits eine Stunde zuvor konnte die Galerie „Goethe 45“ die erste Ausstellung seit Beginn der Sanierungsarbeiten eröffnen. Kuratorin Anne Schmeckies bedankte sich dabei ausdrücklich beim Bauherrn, die Pläne für den Umbau hängen nun neben den expressiven Bildern des südafrikanischen Künstlers Roger Williams. „Die Galerie ist ein wichtiger Bestandteil unseres Kreativhauses“, bekräftigte Sieghard Lückehe. „Die Ausstellungen mit Künstlern aus der Region und aus aller Welt sind wichtig für die Entwicklung des Quartiers.“

„Wir sind anders als die anderen“ – im Parkhaus Rampenstraße, das zur STÄPARK gehört, eröffnete nach der Begrüßung durch VHS-Fachbereichsleiterin Birgit Börresen der lesbisch-schwule Chor „Da capo al dente“ mit dem „Lila Lied“ das musikalische Programm. Die Bremer Sängerinnen und Sänger demonstrierten mit alten und neuen Melodien Vielfalt und legten auf Wunsch des Publikums eine Zugabe nach. Anschließend ging hier das Amando Balke Swing Quintett an den Start und machte seinem Namen mit „Take the A Train“ alle Ehre. Auf Duke Ellington folgte Oscar Peterson, das Parkdeck groovte locker mit.

Eine feine Ausstellung mit zeichnerischen Arbeiten von Julia Gubitz und Dieter Rogge im Studio Zeitgenössische Kunst, weiter durch die brodelnde Fußgängerzone zum Kunstmuseum. Im Quader neben dem Stadttheater, der ebenfalls zum Bestand der STÄWOG zählt, startete Direktor Kai Kähler gerade eine der vielen Führungen des Abends und erklärte den interessierten Zuhörern mit Kenntnis und Witz die Beziehungen zwischen Bildhauer Stephan Balkenhol und der Seestadt.

Im piccolo teatro hatte Roberto Widmer zu einer Lesung geladen, im später bis auf den letzten Platz gefüllten Pferdestall trafen die ersten Besucher des um kurz vor Mitternacht beginnenden Konzerts mit La Fanfarria Del Capitan (Argentinien) ein. Ein letzter Abstecher zu „Underground“-Atmosphäre auf dem obersten Parkdeck: Die Gäste tanzten enthusiastisch zu den „Modial Beats“, die DJ Pablo Cuesta (Spanien) aussteuerte. Lange Nacht der Kultur in Bremerhaven – die STÄWOG war international und bis zum Schluss dabei.

Die Lange Nacht der Kultur findet in Bremerhaven seit 2002 statt. Im Jahr 2017 wurde auf 43 Bühnen den kulturellen Institutionen und Akteuren der Stadt die Möglichkeit geboten, sich bei freiem Eintritt einem großen Publikum vorzustellen.



LANGE NACHT DER KULTUR
MIT TANZDECK IM PARKHAUS CITY-NORD

ALLES NEU IM ZOOSHOP

Ein Ort mit Durchblick: Hinter der Glasscheibe kann man Weißgesichtseidenaffen aus Brasilien, Köhlerschildkröten aus den südamerikanischen Tropen und den in den Regenwäldern beheimateten Grünen Leguan beobachten.

Auf dieser Seite des Durchbruchs herrscht ebenfalls reger Betrieb, der großzügig und hell gestaltete Shop des Zoo am Meer lädt zum Einkaufen ein.

„Das Ladengeschäft ist nach dem Umbau deutlich aufgewertet“, fasst Guido Nehring vor Ort das Ergebnis der Arbeiten zusammen. Am 9. Januar 2017 wurde der beliebte Zooshop für die Besucher geschlossen, gut sechs Wochen später konnte er bereits wieder geöffnet werden. „Aus Alt mach Neu“, sagt Nehring, der Zeitdruck gewohnt ist.

Seit Anfang 2016 arbeitet Guido Nehring bei der Wohnungsgesellschaft und ist als Leiter des Bereichs Süd für Umbauten, Sanierungen und die Instandhaltung der STÄWOG-Gebäude zuständig. Ein Job, der im Umgang mit den Kunden und den Handwerks- und Baufirmen große Flexibilität, Verhandlungsgeschick und Kompromissbereitschaft erfordert. „Zu meinen Aufgaben gehört die Planung und Durchführung, die Vergabe von Aufträgen und die Bauleitung“, so der Bereichstechniker, der zurzeit für Maßnahmen in der Bürgermeister-Smidt-Straße, Am Alten Hafen und für Dach- und Fassadensanierungen im Grünhöfer Vogelviertel verantwortlich ist.

„Der Bereich Süd beginnt an der Lloydstraße und reicht bis Wulsdorf“, fährt Guido Nehring fort. Zu seinem Gebiet gehört damit auch der Zoo am Meer, für den der Shop natürlich ein Aushängeschild ist. „Es war alles nicht mehr zeitgemäß“, beschreibt er den Zustand vor dem Umbau. „Die Regale viel zu tief, die Akustik schlecht. Wenn eine aufgeregte Schulklasse durch den Laden lief, hat es gehallt wie Teufel.“ Deshalb wurden zunächst die Bodenfliesen durch einen Vinylboden in Holzoptik ersetzt und an der Decke akustisch wirksame Troldtekt-Platten angebracht, die zugleich für ein besseres Innenraumklima sorgen.

Zudem wurde eine komplett neue Beleuchtung installiert, die den Raum nun deutlich heller macht. „Klingt gut und sieht gut aus“, freut sich Guido Nehring über das Ergebnis, das nicht zuletzt auch den Angestellten zugutekommt. Besser zugängliche Regale waren der nächste Schritt, außerdem entstand durch eine Trennwand direkt im Shop ein kleiner Lagerraum, der die Laufwege verkürzt. Blieb der Kassenbereich, in dem sich ebenfalls einiges änderte. „Vorgefunden haben wir viel Tresen und wenig Verkaufsfläche“, so der Bereichstechniker. „Mit dem Umbau haben wir dieses Verhältnis jetzt umgekehrt.“

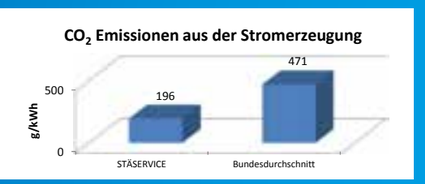
„Guck mal, ist der nicht niedlich“, ruft ein Kind und steuert freudestrahlend auf das Regal mit den Plüscheisbären zu, während die Eltern noch einen Blick auf die Menagerie hinter der Glasscheibe werfen. „Mama, bitte, kann ich so einen haben?“ Keine Frage, der Zooshop ist nach dem Umbau ein freundlicher und einladender Ort mit Durchblick.

> *Die derzeit wohl prominenteste STÄWOG-Mieterin ist umgezogen, Anfang Mai verließ die Eisbärin Lili nach einer perfekten Abschiedsparty mit leckerer Abschiedstorte die Seestadt. Es war ein schwerer Tag für die Besucher und das gesamte Team des Zoos am Meer, denn mit dem Umzug ging hier eine ereignisreiche, spannende und ganz besondere Zeit zu Ende. Lilis neue Adresse lautet nun Wildlands Adventure Zoo, Emmen, Niederlande.*

AUS ALT MACH NEU
DER ZOOSHOP NACH DEM UMBAU

MIETERSTROM ALS ERFOLGSGESCHICHTE

Geld sparen und die Umwelt schonen – die STÄSERVICE macht's möglich.



CO_2-Emissionen 2017

Vor zehn Jahren wurde die Tochter der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven gegründet, um für die Versorgung der Mietobjekte eigene Blockheizkraftwerke und Heiz- oder Solaranlagen zu errichten und zu betreiben.

Am 4. September 2007 ging in der Feldstraße 41 das erste Blockheizkraftwerk der STÄSERVICE in Betrieb und hat bis heute 1.146.283 Kilowattstunden Strom erzeugt. Aufgrund der hohen Effizienz und des geringen CO_2 Ausstoßes wurden rund 400 Tonnen Kohlenstoffdioxid CO_2 eingespart. „2007 waren wir in der Wohnungswirtschaft Pioniere des Stromverkaufs", unterstreicht STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe, der beim Modell „Mieterstrom" eng mit der Kraft-Wärme-Kopplung GmbH aus Hannover und dem Experten Diplomingenieur Heinz Ullrich Brosziewski zusammengearbeitet hat. „Mittlerweile werden wir überregional für Vorträge oder Diskussionsrunden zu diesem Thema eingeladen", so Lückehe weiter.

Das Pilotprojekt in der Feldstraße war nur der Auftakt. Aktuell erzeugt die STÄWOG mit 118 Heizanlagen, 10 Blockheizkraftwerken und 3 Photovoltaikanlagen Wärme und Strom, der etwas günstiger als der des örtlichen Grundversorgers und bei der CO_2-Belastung 60 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Für insgesamt 698 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand der Wohnungsgesellschaft können zurzeit eigene Stromverträge angeboten werden, 603 Mieter haben zugegriffen und beziehen ihren Strom direkt vom Vermieter. „Wir freuen uns, dass unser umweltfreundliches Produkt so gut angenommen wird", sagt STÄWOG-Prokurist Axel Kluck angesichts der Quote von 86 Prozent.

Der fortschrittliche Umgang mit Energie ist der STÄWOG wichtig. Ihre Gebäudetechniker achten deshalb besonders darauf, die Einsparungspotentiale der einzelnen Anlagen optimal auszunutzen. Aber auch die Anlagen selbst werden nach und nach erweitert und modernisiert, hochmoderne Regler eingebaut. Und für die nächste Generation der Kraftwerke ist bereits die Planungsphase angelaufen. „Wir denken an Brennstoffzellen", bestätigt Sieghard Lückehe. „Sobald die Technik reif ist, wird die mögliche Installation geprüft."

Geld sparen und die Umwelt schonen – schön, wenn die STÄWOG dabei weiter Vorreiter bleibt.

Blockheizkraftwerke erzeugen Strom, der an die Mieter verkauft werden oder als Allgemeinstrom genutzt werden kann. Die Blockheizkraftwerke der STÄWOG werden zu 100 Prozent mit Erdgas betrieben, das als umweltfreundlichster fossiler Brennstoff gilt.

BLOCKHEIZKRAFTWERK DER STÄWOG
WERDEN ZU 100 PROZENT MIT ERDGAS BETRIEBEN

STÄWOG
Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven

Geschäftsbericht 2017

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017 24
Rechtsverhältnisse 26
Organe der Gesellschaft 27
Bericht des Aufsichtsrates 28
Lagebericht zum Jahresabschluss 2017 (§ 289 HGB) 29
Bilanz zum 31. Dezember 2017 42
Gewinn- und Verlustrechnung 2017 44
Anhang zum Jahresabschluss 2017 45
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) 50

Städtische
WOHNUNGSGESELLSCHAFT
Bremerhaven mbH

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

GESELLSCHAFTER:

Stadt Bremerhaven

AUFSICHTSRAT:

Christa Utech
Vorsitzende (seit dem 13.12.2017)
stellvertretende Vorsitzende (bis zum 12.12.2017)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitnehmervertreterin / Betriebsrätin

Melf Grantz
stellvertretender Vorsitzender (seit dem 13.12.2017)
Vorsitzender (bis zum 12.12.2017)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

Heino Czerwinski
(seit dem 01.12.1999) Arbeitnehmervertreter
Schriftführer

Sönke Allers
(seit dem 02.12.2015) Stadtverordneter

Inke Ahrens
(seit dem 02.12.2015) Arbeitnehmervertreterin

Marika Büsing
(seit dem 02.12.2015) Stadtverordnete

Marina Kargoscha
(seit dem 04.02.2016) Stadtverordnete

Martina Kirschstein-Klingner
(seit dem 01.12.1999) Stadtverordnete

Detlef Müller
(seit dem 02.12.2015) Stadtverordneter

Torsten Neuhoff
(seit dem 29.09.2011) Stadtrat

Uwe Parpart
(seit dem 02.12.2015) Stadtrat

Bianca Pentinghaus
(seit dem 29.09.2011) Arbeitnehmervertreterin

Roger Poggenburg
(seit dem 11.09.2007) Arbeitnehmervertreter

Sandra Smith
(seit dem 02.02.2004) Arbeitnehmervertreterin

Bernd Wessling
(seit dem 11.09.2007) Arbeitnehmervertreter

Sebastian Windhorst
(seit dem 02.12.2015) Arbeitnehmervertreter

GESCHÄFTSFÜHRER:

Sieghard Lückehe

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 508.368,61 EUR in die Rücklagen einzustellen.

Bremerhaven, den 29.03.2018

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH

Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Der Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2017 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 2017 wurde von der GdW Revision AG, Berlin, 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 2017 beträgt die Bilanzsumme 190.262.912,80 EUR. Der Bilanzgewinn in Höhe von 508.368,61 EUR wird in die Rücklagen eingestellt.

Der Aufsichtsrat billigt den Bericht der Geschäftsführung (Lagebericht 2017) und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen (§ 15 Gesellschaftsvertrag).

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

Bremerhaven, 29.03.2018

Christa Utech
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

1.1 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND ARBEITSMARKT

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Angetrieben durch eine lebhafte Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigert ihre Wertschöpfung um 1,4 %

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Erwerbstätigkeit steigt im zwölften Jahr in Folge an – Zuwanderung sinkt weiter

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert zudem ausschließlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland glichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2017 um 300.000 Personen schrumpfen lassen. Für das Jahr 2018 ist nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg ein Demografieeffekt von -320.000 Erwerbspersonen zu erwarten. Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB im Zeitraum 2015 bis 2025 einen Zugewinn von rund 450.000 erwerbsfähigen Personen pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr netto betragen.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 498.000 Personen beziffert. Sie liegt damit leicht unter der Nettozuwanderung des Jahres 2014. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, hatte sich die Nettozuwanderung 2016 mehr als halbiert. Nach ersten groben Berechnungen für 2017 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 450.000 Personen aus.

Weniger Asylsuchende

Immer weniger schutzsuchenden Flüchtlingen gelingt es, Deutschland zu erreichen. Im Jahr 2017 wurden 186.644 Flüchtlinge in Deutschland registriert und damit deutlich weniger als in den Vorjahren. 2016 waren noch ca. 280.000 und im Jahr 2015 noch ca. 890.000 schutzsuchende Menschen nach Deutschland gekommen. Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge hat im Jahr 2017 über die Anträge von 603.428 Personen entschieden (2016: 695.733 Entscheidungen). Damit konnte die Anzahl der anhängigen Asylverfahren im Jahr 2017 mit 68.245 wieder auf den niedrigen Stand von etwa Mitte 2013 zurückgeführt werden. Ende Dezember 2016 hatte die Zahl der anhängigen Asylverfahren noch bei 433.719 gelegen. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2018 und 2019 auf einem hohen Niveau liegen und Werte zwischen 350.000 und 400.000 Personen erreichen.

Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung

Im Jahr 2016 nahm nach ersten Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) die Gesamtbevölkerung Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um 346 000 Personen (+ 0,4 %) zu und lag am Jahresende bei 82,5 Millionen. 2015 hatte es einen deutlich höheren Anstieg um 978 000 Personen (+ 1,2 %) gegeben. Hauptursache für den Zuwachs der Bevölkerungszahl war 2016 – wie in den Vorjahren – die Zuwanderung mit einem Überschuss von 498 000 Personen (2015: + 1 139 000 Personen). Gleichzeitig hat es 2016 ein Geburtendefizit gegeben, weil mehr Personen gestorben sind als geboren wurden. Es fiel mit 118 000 jedoch niedriger aus als 2015 (– 188 000). Hauptursache für den Zuwachs der Bevölkerungszahl war 2016 – wie in den Vorjahren – die Zuwanderung mit einem Überschuss von 498 000 Personen (2015: + 1 139 000 Personen).

Bis zum Jahresende 2017 ist die Bevölkerung Deutschlands voraussichtlich weiter auf mindestens 82,8 Millionen Menschen angestiegen. Wie durchgängig seit 2011 ist auch nach dieser Schätzung für 2017 damit zu rechnen, dass der erwartete Wanderungsüberschuss das erwartete Geburtendefizit mehr als ausgleichen wird. Für 2017 wird ein Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland von mindestens + 450 000 Personen geschätzt. Das Geburtendefizit für 2017 fällt mit etwa 150 000 bis 190 000 voraussichtlich höher aus als 2016. 2017 hat es im Vergleich zu 2016 ungefähr gleich viele Geburten (770 000 bis 810 000 gegenüber etwa 790 000 im Jahr 2016) gegeben, aber deutlich mehr Sterbefälle (940 000 bis 980 000 gegenüber etwa 910 000).

Konsum wichtigster Wachstumsmotor

Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als im Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben stiegen mit +1,4 % unterdurchschnittlich. Da der staatliche und private Konsum den größten Anteil an der Verwendung des Bruttoinlandsproduktes ausmacht (72 %), konnte sich der Konsum mit einem Wachstumsbeitrag von 1,4 Prozentpunkten erneut als treibende Kraft des BIP beweisen. Die Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen zählen, waren preisbereinigt um 3,6 % höher als 2016. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen legten 2017 im Vorjahresvergleich mit +3 % überdurchschnittlich zu.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden EUR wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft. Er legte mit 3,1 % fast ebenso stark zu wie die Ausrüstungsinvestitionen. Mit einem Anteil von 61,1 % hält der Wohnungsbau zudem den Löwenanteil an den Bauinvestitionen. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich 2017 mit einer Rate von 1,8 % deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau, wuchs aber stärker als im Vorjahr.

Die deutschen Ausfuhren konnten im Jahresdurchschnitt 2017 weiter zulegen: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 4,7 % höher als im Vorjahr. Die Importe legten im gleichen Zeitraum zwar noch etwas stärker zu, blieben aber in absoluten Zahlen unter dem Wert der Exporte. Der resultierende Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten (1.543 Milliarden EUR) und Importen (1.294 Milliarden EUR), trug rein rechnerisch 0,2 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum bei.

Wohnungsbaufertigstellungen steigen bundesweit weiter an – liegen aber nach wie vor unter dem Bedarf

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2017 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 319.000 fertig gestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals um 15 %. Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen deutlich zurückgehen, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 auf etwa 326.000 Wohnungen wachsen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut. Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit vollständig abzubauen.

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen. Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern auch nach 2019 weiterhin Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

Beschäftigungsentwicklung in Bremerhaven

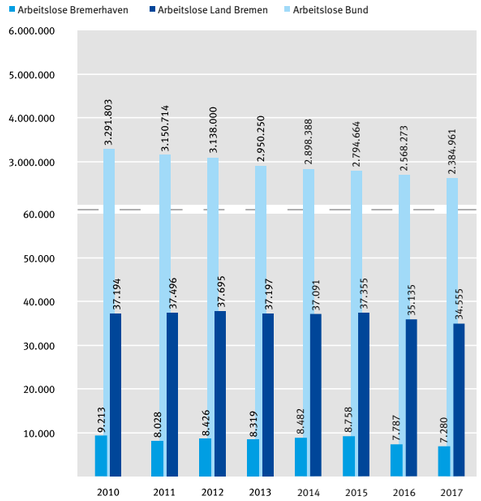
Auch zwischen 2015 und 2016 hat sich der Arbeitsplatzzuwachs in Bremerhaven weiter fortgesetzt. Mittlerweile sind 51.541 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hier tätig. Während in den ersten Jahren des Strukturwandels vor allem in der Offshore-Windenergiebranche und im Hafen zusätzliche Arbeitsplätze entstanden sind, haben sich gerade für die maritimen Wirtschaftsbereiche die Rahmenbedingungen inzwischen verschlechtert. Auch die Hoffnungen auf zusätzliche Arbeitsplätze im Schiffbau sind geschwunden, die 2016 mit dem Engagement der Genting Group an der Lloyd Werft verbunden waren.

Die maritime Wirtschaft wird wohl auch künftig kaum spürbar Beschäftigung aufbauen. Im vergangenen Jahr sind die meisten zusätzlichen Stellen im Tiefbau, im Sozialwesen und in der Gastronomie entstanden. Dass die Einpendlerquote weiter gestiegen ist und mittlerweile bei 46,9 Prozent liegt, ist ein Indiz dafür, dass weiter an der Verbesserung der Lebensqualität gearbeitet werden sollte. Die Themen „Familienfreundlichkeit“ und „Bildung“ sollten dabei eine zentrale Rolle spielen. Trotz des Beschäftigungszuwachses und des Rückgangs der Arbeitslosigkeit insgesamt ist die Zahl der Langzeitarbeitslosen in Bremerhaven angestiegen und weiterhin hoch.

Arbeitslosigkeit in Bremerhaven geht zurück

Die Arbeitslosenquote lag in Bremerhaven im Jahresdurchschnitt 2017 bei 13,1 % gegenüber 14,6 % im Jahr 2016. 2017 waren im Jahresdurchschnitt 7.660 Menschen ohne Beschäftigung, das sind 877 weniger als 2016.

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Bremerhaven, Bremen und Bund



Wissenschaftssektor weiter auf Wachstumskurs

Der Wissenschaftssektor gehörte in den vergangenen Jahren zu den dynamischsten Wirtschaftsbereichen in der Seestadt. Seit 2007 ist die Beschäftigung um 85 Prozent gewachsen. Inzwischen sind hier 1.500 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer tätig. 2016 sind hier zwar nur in geringerem Umfang zusätzliche Arbeitsplätze entstanden, dafür wurde in diesem Jahr aber bekannt gegeben, dass sich hier das Institut für maritime Sicherheit des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) mit etwa 65 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern niederlassen wird. Zudem steht 2017 auch die Eröffnung des Thünen-Instituts an. Hier werden fast 150 Beschäftigte tätig sein. Der Wissenschaftsbereich wird also zukünftig weiterwachsen.

Vor dem Hintergrund, dass die Hochschule in Bremerhaven mit ihren aktuell 3.100 Studierenden eine zentrale Rolle im Strukturwandel einnimmt, werden Überlegungen getätigt, wie diese weiter wachsen kann. Diskutiert wird beispielsweise die Implementierung eines geisteswissenschaftlichen Studiengangs, der viele Studierende anspricht.

Der Tourismus ist für Bremerhaven ein wichtiger Baustein des Strukturwandels. Das Entwicklungsgebiet „Alter/Neuer Hafen“ galt lange als eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Norddeutschlands. Die Hafenwelten haben – ähnlich wie die Offshore-Windenergiebranche – auch maßgeblich dazu beigetragen, dass sich das Image der Stadt deutlich verbessert hat. Die wachsende Beliebtheit Bremerhavens zeigt sich auch an den steigenden Ankunfts- und Übernachtungszahlen. 408.518 Übernachtungen erfasste das Statistische Landesamt für das Jahr 2017. Das ist eine weitere Steigerung von 2,5 Prozent. Damit setzt sich die Erfolgsserie der Bremerhavener Tourismuswirtschaft weiter fort. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt wie in den Vorjahren bei zwei Tagen. Mit mehr als 3.100 Beschäftigten und über 133 Millionen Euro Umsatz hat sich der Tourismus als wichtiger Baustein der Bremerhavener Wirtschaft weiter etabliert.

Ausgesprochen positiv hat sich auch der Kreuzfahrtverkehr in Bremerhaven entwickelt. Bei den Schiffsabfertigungen gab es ein Plus von 21,7 Prozent. 165.644 Passagiere kamen nach Bremerhaven, das ist ein Plus von 68 Prozent. Schon 2016 wurden deutliche Zuwächse erzielt und für 2018 sind weitere Steigerungen zu erwarten. Die Seestadt kann von der Neuordnung der Verkehre profitieren. In den kommenden Jahren soll auch die Columbusinsel mit dem Columbus Cruise Center attraktiver gestaltet werden. Bremerhaven liegt nach Rostock, Hamburg und Kiel auf Platz vier der deutschen Kreuzfahrt-Terminals. Deutschland hat nach den USA den zweitgrößten Kreuzfahrtmarkt der Welt. 2015 lag der Umsatz der Seekreuzfahrten nach Angaben des Deutschen Reiseverbandes bei knapp drei Milliarden Euro.

Die touristische Einrichtungen Bremerhavens wie das Klimahaus, das Auswandererhaus, das Schiffahrtsmuseum oder der Zoo am Meer, ebenso wie Hafenrundfahrten oder der Helgolandzubringer konnten 2017 ca. anderthalb Millionen Besucher verzeichnen.

1.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt

Die Stadt Bremerhaven gehört mit dem gesamten Unterweserraum seit längerem zu den deutschen Regionen, die in überdurchschnittlichem Maße durch Prozesse beeinflusst werden, die dem demografischen Wandel zuzurechnen sind. Seit 1975 hat das Oberzentrum annähernd ein Fünftel seiner Einwohner verloren und Veränderungen der Altersstrukturen erlebt. Parallel haben weltweite wirtschaftsstrukturelle Prozesse zu einer Folge von Strukturkrisen geführt und die wirtschaftliche Basis Bremerhavens geschwächt.

Bremerhaven ist es gelungen, aus dieser ungünstigen Ausgangslage eine bemerkenswerte Kehrtwende zu vollziehen. Flankiert durch massive Investitionen in das maritime Profil, in die touristische Infrastruktur und in das Hochschulangebot sowie durch deutschlandweit beachtete Pioniertätigkeit im Stadtumbau konnte in Bremerhaven der Einwohnerrückgang spürbar gebremst und seit 2012 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum erreicht werden.

Am 30.09.2017 betrug die Zahl der Einwohner in Bremerhaven 118.696. Der leichte Rückgang gegenüber 2016 von 372 Einwohnern ist in der überproportional gestiegenen Bevölkerung 2015 begründet (+4.303 Einwohner), der sich als Folge des mutmaßlichen Sozialbetrugs in Bremerhaven 2016 und 2017 durch die Abwanderung von osteuropäischen Zuwanderern korrigiert hat.

Bremerhaven hat trotz einer rückläufigen Zahl an Mietwohnungen in den vergangenen 30 Jahren einen Angebotsüberhang, der durch eine hohe Wohnungsleerstandsquote bestätigt wird: In der Stadt Bremen beträgt diese nur drei Prozent, in Bremerhaven hingegen 6,4 Prozent.

Hinzu kommt, dass die Mieten in Bremerhaven in den vergangenen Jahren kaum gestiegen sind. Auch ist die sogenannte Preiskurve sehr flach, das heißt, es gibt nur eine geringe Differenzierung des Angebots. Hier liegen 80 Prozent der angebotenen Mietwohnungen zwischen 3,80 Euro je Quadratmeter und 5,70 Euro je Quadratmeter. Seit Mitte der 2000er-Jahre sind die Preise in Bremerhaven lediglich um 20 bis 30 Cent je Quadratmeter für Wohnungen im Bestand gestiegen. Die Entwicklung der Warmmiete nach Wohndauer spiegelt diesen Trend wider: Wer in Bremerhaven erst kurz in seiner Wohnung lebt, zahlt nicht wesentlich mehr pro Quadratmeter als langjährige Mieter.

Zwischen 2005 und 2017 ist die Einpendlerquote, also der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, der nicht in Bremerhaven wohnt, von 45,8 Prozent auf 46,9 Prozent angestiegen, fast die Hälfte der in Bremerhaven Beschäftigten wohnen demnach nicht in der Seestadt. Auch wenn sich dieser hohe Anteil durch die Insellage in Niedersachsen erklären lässt, verdeutlicht ein Vergleich mit Bremen, dass der Einpendler-Anteil hier besonders hoch ist und zudem in den vergangenen Jahren überproportional stark zugenommen hat, denn in Bremen beträgt die Einpendler-Quote nur 42,9 Prozent und ist seit 2005 kaum gestiegen (42,7 Prozent).

Da die Einpendlerquote immer noch steigt, ist es wichtig, dafür zu sorgen, dass sich die Lebensqualität in Bremerhaven verbessert. Das Thema „Familienfreundlichkeit" nimmt dabei eine Schlüsselrolle ein. Es ist daher zu begrüßen, dass die Stadt 400 Kita-Plätze schaffen wird und drei zusätzliche Schulen ins Leben gerufen werden sollen. Ein besonderes Augenmerk sollte außerdem auf die Stadtteilentwicklung gelegt werden. Die Arbeit der Quartiersmeistereien spielt dabei eine zentrale Rolle. Die Idee, das Goethequartier gezielt auch für studentisches Wohnen zu öffnen, sollte weiterentwickelt werden.

Hinsichtlich des Einzelhandelsangebots, das sich ebenfalls positiv auf die Attraktivität der Stadtteile auswirken kann, wurde mit der Entwicklung des Einzelhandelskonzepts bereits ein wichtiger Schritt unternommen, um hier einen Verdrängungswettbewerb zu vermeiden und der Ansiedlung eines höherwertigen Angebots den Weg zu ebnen.

Eine Umfrage der Arbeitnehmerkammer Bremen im Oktober 2015 unter Arbeitnehmern im Wissenschaftsbereich hat ergeben, dass neben dem Arbeitsmarkt auch das Wohnungsangebot ein wichtiger Faktor ist, um die Lebensqualität in Bremerhaven zu steigern und den hohen Pendleranteil zu senken. Die Befragung hat zweifellos ergeben, dass für die Zielgruppe ein attraktives Angebot an Wohnungen eines der wichtigsten Merkmale einer lebenswerten Stadt ist – und zwar für die Beschäftigten des Wissenschaftssektors und die Studierenden gleichermaßen. Außerdem wurde deutlich, dass die Stadt an vielen Stellen bereits den richtigen Weg geht.

Die von der STÄWOG entwickelten Ideen, Wohnprojekte für Studierende und junge Menschen aus der Kreativwirtschaft im Goethequartier umzusetzen oder auch das Kistnergelände und das Erschließungsgebiet in Reinkenheide für ein attraktives Wohnungsangebot um zu nutzen, werden von den Befragten ausgesprochen positiv bewertet.

1.1.2 Leerstandentwicklung

Stichtag bezogen zum 31.12.2017 betrug der Gesamtleerstand im Unternehmen 188 Wohnungen, davon standen 48 wegen anstehender Modernisierungsmaßnahmen leer. Das entspricht einer bereinigten Leerstandquote von 2,73 %, der Wert ist damit geringfügig niedriger als 2016 mit 2,76 %.

1.1.3 Kündigungen/Neuvermietungen

Die Fluktuation lag 2016 bei 15,2 %. Im Berichtsjahr lag sie mit 15,2 % bei einem annähernd gleichem Wert. Per 31.12. standen 188 Wohnungen frei. Der Wohnungsmarkt ist abhängig vom Arbeitsmarkt und geldlichen Ressourcen.

1.2 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND DES GESCHÄFTSERGEBNISSES

1.2.1 Immobilienbestand und Bautätigkeit

Am 31. Dezember 2017 bewirtschaftete die Gesellschaft einen eigenen Bestand von

> 5.125 Mietwohnungen und zusätzlich 38 Wohnungen langfristig angepachtet
> 135 gewerblichen Einheiten (Läden, Büros)
> 619 Garagen.

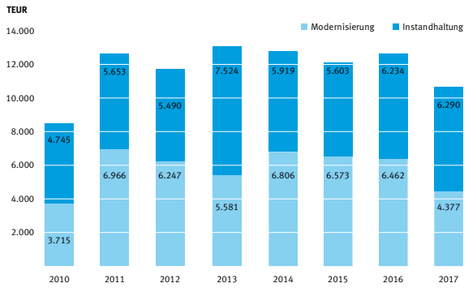
Ein für 20 Jahre gepachtetes Grundstück mit einem Bürogebäude ist für den gleichen Zeitraum unterverpachtet.

Die seit Jahren vorgenommenen baulichen Veränderungen und Verbesserungen im Mietwohnungsbestand wurden im Berichtsjahr fortgeführt. Im Geschäftsjahr 2017 wurden TEUR 4.377,4 an Modernisierungsinvestitionen sowie TEUR 6.289,9 für die Instandhaltung des Immobilienbestands aufgewendet. Zudem wurden Investitionen für Neubauten, Grundstücksankäufe u. a. mit TEUR 3.524,9 getätigt.

1.2.2 Hausbewirtschaftung

Die aufgrund der hohen Zuwanderung erhöhte Nachfrage bei der Vermietung im Geschäftsjahr 2016 hat sich 2017 normalisiert. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 796,3 auf TEUR 29.487,3. Die Mieterträge (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen) erhöhten sich um TEUR 199,7 auf TEUR 20.375,2 (Vorjahr: TEUR 20.175,5), was auf höhere Sollmietenerlöse, die größtenteils aus einer in 2017 durchgeführten Anpassungen der Grundmieten resultierten, zurückzuführen ist.

Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen STÄWOG



1.2.3 Verkauf von Grundstücken und Wohnungen (AV und UV)

Im Berichtsjahr wurden aus dem Verkauf von Vorratsgrundstücken Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 242,8 (Vorjahr: TEUR 2.119,2) erzielt. Im Baugebiet Reinkenheider Forst II konnten die restlichen 4 Grundstücke mit einer Nettobaulandfläche von insgesamt 2.690 m² verkauft werden. Auf einer Nettobaulandfläche von 3.424,00 m² plant die STÄWOG den Bau von Mehrfamilienhäusern, die im eigenen Bestand verbleiben sollen.

Im Baugebiet Lindenallee Süd kann nun nur noch ein Grundstück mit einer Größe von 638,00 m² als Bauland zur Veräußerung angeboten werden. Im Bestand sind zudem noch 90 (Vorjahr: 96) Wohnungen als mögliche Verkaufsobjekte vorhanden.

Hausmeisterservice auf den neuen E-Bikes

Zum Ende des Jahres 2016 wurden im Paket drei leerstehende Miethäuser in der Bürgermeister-Smidt-Straße gekauft. Ein Gebäude wurde dauerhaft in den Bestand aufgenommen und wird derzeit modernisiert. Ein Gebäude wurde mit Besitzübergang zum 01.05.2017 verkauft. Für das dritte Gebäude wurde Ende des Jahres 2017 der Vertrag zum Verkauf mit Besitzübergang zum 01.02.2018 unterzeichnet.

1.2.4 Betreuung

Die STÄWOG hat im abgelaufenen Jahr aus der Verwaltungsbetreuung diverser Immobilienbestände Umsatzerlöse von TEUR 452,2 (Vorjahr: TEUR 481,2) erzielt. Am 31. Dezember 2017 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 23 Eigentümergemeinschaften mit 362 Eigentumswohnungen verwaltet. Die Betreuung eines Personalwohnheimes wurde zum 01.01.2017 durch den Wechsel des Eigentümers an diesen abgegeben.

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 Wohnungsversorgung in der Stadt Bremerhaven durch die STÄWOG wird diese Philosophie insbesondere auch durch die Tätigkeit der im Beteiligungsbesitz der STÄWOG befindlichen Gesellschaften deutlich.

Die vollständig im Eigentum der STÄWOG befindliche Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND) hat bereits diverse öffentlich geförderte Baumaßnahmen wie die Sanierung des Stadttheaters, die Sanierung bzw. den Ausbau der Volkshochschule, die Sanierung des Morgensternmuseums, den Bau von mehreren Parkhäusern, den Umbau und die Neugestaltung der Zoo am Meer GmbH sowie weitere Objekte durchgeführt, wie z. B. den Kauf und die Entwicklung der Weserpassage im Columbus Center, des Ärztehauses am Klinikum Reinkenheide und 2017 der Kauf des ehemaligen Geestbankgebäudes vom Bankhaus Neelmeyer. Die Gesellschaft wird diese Tätigkeit auch zukünftig fortsetzen.

Die Bilanzsumme der STÄGRUND beträgt zum 31. Dezember 2017 TEUR 102.813 (Vorjahr: TEUR 94.715). Der in 2017 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 244 (Vorjahr: TEUR 180) wurde aufgrund des bestehenden Unternehmensvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung an die STÄWOG abgeführt. Der Wirtschaftsplan der STÄGRUND lässt für die beiden kommenden Jahre wieder ein positives Ergebnis erwarten.

Am 26.06.2007 wurde von der STÄWOG als alleiniger Gesellschafterin die STÄWOG Service GmbH gegründet. Diese Gesellschaft hat den Zweck, im Rahmen eigener und fremder 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. Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2017 TEUR 1.032 (Vorjahr: TEUR 1.125). Der in 2017 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 93) wurde aufgrund des bestehenden Unternehmensvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung an die STÄWOG abgeführt.

Die STÄWOG ist über ihre Tochtergesellschaft STÄGRUND mittelbar an zwei weiteren Unternehmen beteiligt, und zwar an der Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄPARK) und an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH. Die im Jahr 2000 von der STÄGRUND als alleiniger Gesellschafterin gegründete STÄPARK hat ihren Geschäftsbetrieb in 2017 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 stieg zum 31. Dezember 2017 auf TEUR 3.440 (Vorjahr: TEUR 3.407). Die STÄPARK hat in 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 280 erwirtschaftet, der zur Stärkung der Eigenkapitalbasis verwendet werden soll. Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2018 und 2019 lassen wiederum Jahresüberschüsse erwarten.

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 2017 reduzierte sich die Bilanzsumme um TEUR 349,6 auf TEUR 1.448,2. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab. Die wirtschaftliche Entwicklung hängt weitgehend von der Realisierung der geschätzten Besucherzahlen ab. Im Haushalt 2017 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 4,21 % auf TEUR 297.548 (Vorjahr: TEUR 285.514) erhöht. Die Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe beträgt 10,6 %.

Die Unternehmensgruppe erzielte mit TEUR 789 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 1.248) ein um TEUR 459 geringeres Jahresergebnis. Die Umsatzerlöse in der Firmengruppe sanken gegenüber dem Vorjahr (TEUR 41.947) um insgesamt TEUR 429 auf TEUR 41.518. Davon erzielte die STÄWOG TEUR 31.537, was 76,0 % der gesamten Umsatzerlöse ausmacht.

1.3 ORGANISATION UND PERSONAL

Die Gesellschaft, die Tochterfirmen und die über die Tochterfirma STÄGRUND verbundene STÄPARK haben die gesamte EDV der Unternehmen auf das Rechenzentrum der BIT, Gesellschaft für den Betrieb von Informationstechnologie Bremerhaven mbH, ausgelagert. Damit konnte auf die Vorhaltung von eigenen Servern verzichtet und ein deutlich höheres Maß an Datensicherheit gewährleistet werden. Alle zehn Außenstellen der Stäwog haben nunmehr Zugriff auf die firmeneigene Software, was die Arbeitsabläufe vereinfacht. Der gesicherte Datenzugang von außerhalb gibt zudem neue Möglichkeiten für die Gestaltung von Unternehmensprozessen. 2017 wurde eine Betriebsvereinbarung geschlossen, die die bisherigen festen Arbeitszeiten in ein flexibles Arbeitszeitmodell führt. Damit ergeben sich für die Zukunft wesentlich attraktivere Arbeitsbedingungen im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitnehmer.

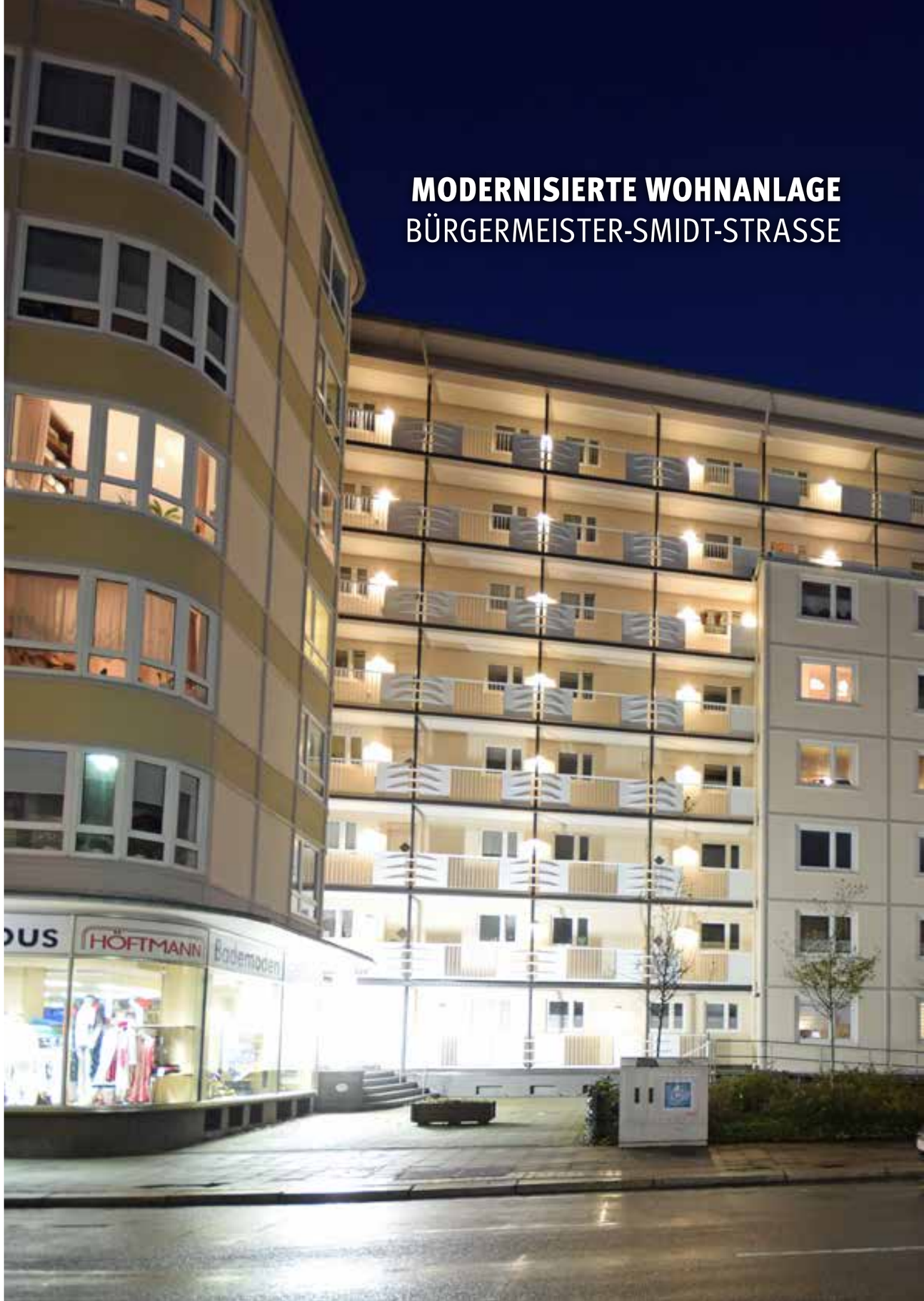
	Vollbeschäftigte männlich/weiblich	Teilzeitbeschäftigte männlich/weiblich
Prokuristen	2,0/1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	11,25/25,75	0,25/5,5
Technische Mitarbeiter	7,0/1,5	
Hausmeister, Gärtner	13,75/0,75	
SUMME	**34,0/29,0**	**0,25/5,5**

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ohne den Geschäftsführer 63 Vollbeschäftigte, 5 Teilzeitbeschäftige und 6 Auszubildende.

Gemäß dem Organisationsplan ist die kaufmännische Abteilung in drei Teilbereiche gegliedert, die jeweils mit Leitungsfunktionen und Einzelprokura ausgestattet sind. Der Leiter der technischen Abteilung ist mit Handlungsvollmacht gemäß § 54 HGB ausgestattet.

Die Gesellschaft kommt ihrer Verpflichtung zur Ausbildung weiter nach. Im Berichtsjahr werden 2 Auszubildende für das Berufsbild des/der Immobilienkaufmannes/-frau eingestellt, sodass derzeit insgesamt sechs junge Menschen gleichzeitig im Unternehmen ausgebildet werden. Bei 69,0 (durchschnittlich) kaufmännischen und technischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist das eine Quote von 8,7 %. Die Belegschaft geht sehr verantwortungsvoll mit dieser wichtigen Aufgabe der Ausbildung um. Es wurden durchschnittlich 6 Auszubildende (2 m/4 w) beschäftigt.

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.



2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

2.1 ERTRAGSLAGE

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

	2017		2016	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	31.537		32.311	
Bestandsveränderungen	5		-705	
Sonstige Erträge (inkl. aktivierte Eigenleistungen)	1.034	32.576	617	32.223
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	-15.106		-15.335	
Personalaufwand (ohne Anteil Neutrales Ergebnis)	-5.314		-4.293	
Abschreibungen	-4.982		-4.776	
Sonstige Aufwendungen	-1.361		-1.753	
Zinsaufwand	-4.267		-4.395	
Sonstige Steuern	-1.359	-32.389	-1.364	-31.916
BETRIEBSERGEBNIS		**187**		**307**
FINANZERGEBNIS		**156**		**178**
NEUTRALES ERGEBNIS		**165**		**617**
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		**0**		**0**
JAHRESERGEBNIS		**508**		**1.102**

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 508 erwirtschaftet. Das Betriebsergebnis verminderte sich um TEUR 120, das Finanzergebnis um TEUR 21 und das Neutrale Ergebnis um TEUR 452.

Die Verminderung des Betriebsergebnisses basiert im Wesentlichen auf den geringeren Erträgen aus den restlichen Grundstücksverkäufen Reinkenheider Forst. Im Neutralen Ergebnis stehen deutlich geringeren Erträgen aus Anlagenverkäufen und Rückstellungsauflösungen Aufwendungen aus Pensionsrückstellungen (insbesondere Bewertungskorrekturen) gegenüber.

Die Ertragslage hat sich in den vergangenen fünf Jahren wie folgt entwickelt:

		2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalrentabilität	%	1,7	3,8	1,6	2,3	2,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,6	2,9	2,7	3,0	3,1
Anteil der Erlösschmälerungen	%	3,4	3,6	4,0	4,6	4,3
Anteil der Zinsen an der Kaltmiete	%	19,1	20,1	21,4	22,5	23,6

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

In der Planung für die STÄWOG wurde im Wirtschaftsjahr 2017 ein Jahresüberschuss von ca. TEUR 578 erwartet. Aufgrund der Anpassung der Grundmieten erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Durch geringere Auflösung von Rückstellungen und einem geringeren Volumen an Objektverkäufen fielen die sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 613,5 niedriger aus als in 2016. Die planmäßigen Abschreibungen ergaben sich durch die Fertigstellung der Modernisierung eines zuvor leerstehenden Mehrfamilienhauses um TEUR 342,3 höher als im Wirtschaftsplan erwartet. Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2017 als positiv beurteilt.

	Plan 2017 TEUR	Ist 2017 TEUR	Ist 2016 TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	28.614,4	29.487,3	28.691,0
Sonstige betriebliche Erträge	636,7	1.451,5	2.065,0
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	13.898,9	15.105,6	15.335,0
(davon für Instandhaltung)	(5.071,7)	(5.964,7)	(5.900,5)
Abschreibungen	4.640,1	4.982,4	5.861,4

2.2 FINANZLAGE UND LIQUIDITÄT

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

	2017	2016
	TEUR	TEUR
CASHFLOW AUS DER LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT NACH PLANMÄSSIGER TILGUNG	**9.426**	**10.981**
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	**-7.172**	**-6.273**
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	**-1.287**	**-4.747**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	967	-39
Finanzmittelbestand am 01.01.	819	858
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.	**1.786**	**819**

Der Finanzmittelbestand hat sich um TEUR 967 erhöht. Den Zahlungsmittelabflüssen infolge von Investitionen und Finanzierungstätigkeit stehen Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie Kaufpreiszuflüsse aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens und Objektverkäufen aus dem Anlagevermögen gegenüber. Ferner wurden Kapitalmarktmittel aufgenommen. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzplanungen zeigen für die beiden kommenden Jahre ausgeglichene finanzwirtschaftliche Ergebnisse.

2.3 VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR

Folgende Kennzahlen zeigen die Entwicklung der Vermögenslage auf:

		2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote (einschl. Sonderposten)	%	16,3	16,4	15,9	16,1	16,3
Durchschnittliche Verschuldung (Dauerschulden / Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/m²	394,0	381,0	385,00	380,00	368,00
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude (Buchwerte/Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/m²	487,0	476,0	476,00	466,00	458,00
Mietenmultiplikator (Buchwerte der Gebäude und Grundstücke/Mieteinnahmen)	Faktor	8,4	8,2	8,5	8,3	8,3

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

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
VERMÖGENSAUFBAU					
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	176.348	92,6	173.405	93,1	2.943
Finanzanlagen	888	0,5	945	0,5	-57
Umlaufvermögen	13.027	6,9	11.917	6,4	1.110
GESAMTVERMÖGEN	**190.263**	**100,0**	**186.267**	**100,0**	**3.996**
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	28.282	14,9	27.774	14,9	508
Sonderposten	2.750	1,4	2.796	1,6	-46
Rückstellungen	8.794	4,6	8.286	4,4	508
Verbindlichkeiten	150.437	79,1	147.411	79,1	3.026
GESAMTKAPITAL	**190.263**	**100,0**	**186.267**	**100,0**	**3.996**

Die Bilanzsumme (Gesamtkapital) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,1 % erhöht.

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

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

3. RISIKOBERICHT

3.1 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Risiken, die den Bestand der STÄWOG gefährden oder die Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen könnten, sind für die nächsten 2 Jahre nicht erkennbar. Zurzeit werden keine rechtlichen Auseinandersetzungen mit Auftraggeber und Auftragnehmern, Kunden oder Dritten geführt, die von ihrer Art oder ihrem Umfang her über das normale Maß unvermeidbarer Auseinandersetzungen hinausgehen würden.

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

Für die Entwicklung der Gesellschaft und der Stadt wird dazu auch ein moderates Neubauvolumen in den nächsten Jahren notwendig sein. Die wirtschaftlichen Bedingungen für den Wohnungsneubau sind durch das niedrige Mietenniveau und durch die stark gestiegenen Baukosten trotz der günstigen Zinssituation nicht zufriedenstellend. Hier müssen die Förderbedingungen von Land und Stadt angepasst werden. Daneben muss es der Gesellschaft möglich sein, über die mittelbare Belegung Bindungen aus der Wohnraumförderung im Bestand abzubilden.

Das Mietausfallrisiko wird gleichbleibend eingeschätzt. Durch Implementieren eines sozialen Managements im Unternehmen ist das Forderungsmanagement gestärkt und der Anteil an Mieterlösschmälerungen kontinuierlich gesenkt worden. Andere Forderungsausfälle sind nicht zu erwarten. Das Zinsänderungsrisiko schätzen wir in den nächsten beiden Jahren als nicht gravierend ein. Wir nutzen das jetzige niedrige Zinsniveau weiter für vorzeitige Prolongationen.

3.2 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Im Zuge des demografischen Wandels werden neue Anforderungen auf die Gesellschaft zukommen, vor allem in der Entwicklung von kleinem, barrierefreiem und energetisch optimiertem Wohnraum, um dem zunehmenden Anteil von älteren Menschen mit niedrigem Haushaltseinkommen Rechnung zu tragen. Die Gesellschaft verfügt hierbei über eine Vielzahl von eigenen Grundstücken, die eine vorhandene Infrastruktur und gesichertes Baurecht aufweisen und die Möglichkeit für eine sinnvolle und wirtschaftliche Bestandsergänzung durch Neubau bieten. Um wirtschaftlich tragfähige Lösungen zu schaffen, werden dafür Grundrisstypen entwickelt, die für serielles Bauen geeignet sind.

Weiterhin sollen die positiven Impulse aus der wirtschaftlichen Entwicklung Bremerhavens, wo in den letzten 10 Jahren rund 7.500 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden sind, genutzt und attraktive Wohnungsangebote für Berufstätige und Einpendler geschaffen werden. Für ein zukunftsfähiges Portfolio der STÄWOG sind dafür auch höherwertige Neubauten notwendig, die auf eigenen und von der Stadt zu erwerbenden Grundstücken umgesetzt werden. Dazu gehören beispielsweise der geplante Wohnungsneubau auf dem ehemaligen Kistnergelände und die Mehrfamilienhäuser im Erschließungsgebiet Reinkenheide.

3.3 FINANZINSTRUMENTE

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

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

4. PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für 2018 sieht Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 31.888 sowie ein Instandhaltungsvolumen von TEUR 5.252 und einen Zinsaufwand von TEUR 4.480 vor. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit ca. TEUR 497. Für das Wirtschaftsjahr 2019 planen wir Umsatzerlöse von TEUR 32.396, Zinsaufwand TEUR 4.516 und einen Jahresüberschuss von ca. TEUR 304. Das Kapital wird zur Stärkung der Eigenkapitalbasis eingesetzt bzw. in der Modernisierung verwendet.

5 DANKE

Dank gilt dem Aufsichtsrat, der durch seine verantwortungsvollen Entscheidungen den Weg der Gesellschaft als außergewöhnlicher Dienstleister für unsere Stadt mitträgt.

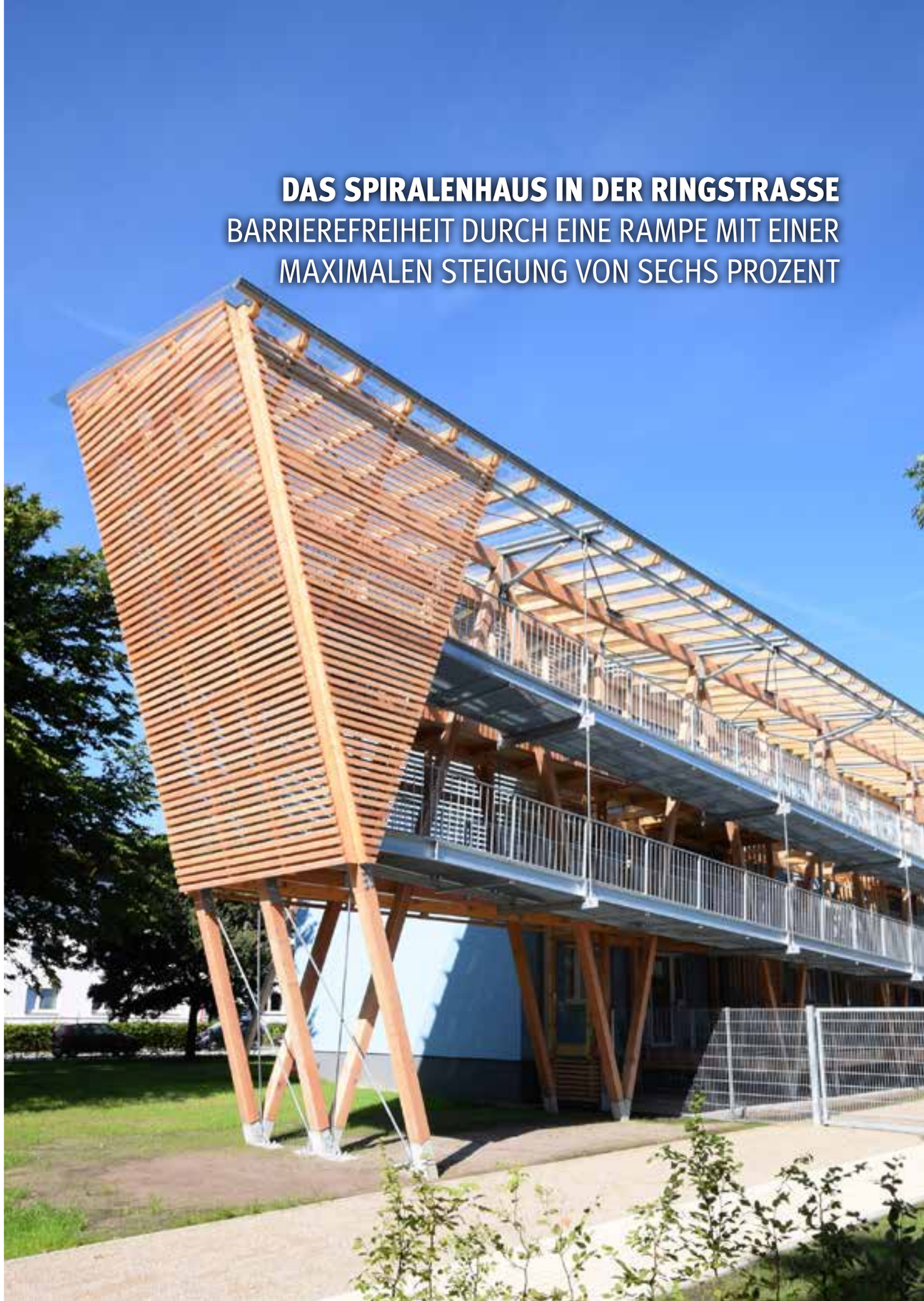
Dank gilt den vielen Partnern aus dem Handwerk, den Architekten und Ingenieuren, den städtischen Dienststellen, die uns 2017 bei unseren Projekten begleitet und durch ihre Arbeit unterstützt haben.

Ganz besonderen Dank gilt aber allen Mitarbeitern der STÄWOG, die durch ihren Einsatz und ihre fachliche Qualifikation den Unternehmenserfolg in den vielen unterschiedlichen Aufgabenstellungen sichergestellt haben.

Bremerhaven, den 29.03.2018
Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH

Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Quellen:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.:
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2017/2018
Statistisches Bundesamt (2018): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.
IAB (2017): Arbeitsvolumen so hoch wie nie, IAB-Kurzbericht 21/2017. Nürnberg.
IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.
Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover
Konjunkturreport IHK Handelskammer Bremen für Bremerhaven und Bremen
Arbeitnehmerkammer Bremen – Bericht zur Lage 2017
Agentur für Arbeit Bremen



AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		73.680,28	65.675,66
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	166.475.634,70		162.007.788,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.170.986,61		4.176.841,98
Grundstücke ohne Bauten	196.888,72		186.501,22
Bauten auf fremden Grundstücken	2.449.120,09		2.248.574,49
Maschinen	503.468,82		616.745,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	356.947,18		387.843,74
Anlagen im Bau	2.045.164,69		3.696.643,01
Bauvorbereitungskosten	76.065,49	176.274.276,30	17.893,75
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97		152.822,97
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	464.568,13		502.610,42
Beteiligungen	230.463,68		230.596,39
Sonstige Ausleihungen	40.579,71	888.434,49	59.364,39
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		177.236.391,07	
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	57.074,11		203.594,42
Grundstücke mit fertigen Bauten	534.164,66		775.188,37
Unfertige Leistungen	8.052.819,36		7.643.329,63
Andere Vorräte	10.284,48	8.654.342,61	12.337,42
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	113.498,31		107.356,65
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	216.136,44		225.107,81
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	537.488,19		352.371,25
Sonstige Vermögensgegenstände	1.481.065,60	2.348.188,54	1.512.407,12
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.785.716,25	818.783,40
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	66.225,20		96.824,42
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	172.049,13	238.274,33	170.119,43
BILANZSUMME		**190.262.912,80**	**186.267.322,11**

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	12.751.501,76		11.830.229,63
Andere Gewinnrücklagen	4.389.893,03	19.498.450,36	4.209.705,52
Jahresüberschuss	508.368,61		1.101.459,64
		508.368,61	
EIGENKAPITAL INSGESAMT		28.282.078,07	27.773.709,46
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN		2.749.711,60	2.796.284,26
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.573.300,00		6.789.597,00
Sonstige Rückstellungen	1.220.497,70	8.793.797,70	1.496.375,47
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	136.357.198,69		132.701.206,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.708.778,73		2.113.550,03
Erhaltene Anzahlungen	8.828.753,07		8.726.692,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	602.750,63		649.126,66
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.607,25		1.835,54
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.169.082,24		1.008.332,24
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.598.894,38		2.087.793,41
Sonstige Verbindlichkeiten	169.260,44	150.437.325,43	122.819,04
davon aus Steuern: EUR 143.576,09			[92.622,45]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 382,37			[415,88]
BILANZSUMME		**190.262.912,80**	**186.267.322,11**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.487.332,69		28.690.954,12
b) aus Verkauf von Grundstücken	530.774,00		2.119.196,00
c) aus Betreuungstätigkeit	452.168,13		481.244,10
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.067.073,39	31.537.348,21	1.019.158,49
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.129,44	-704.642,78
Andere aktivierte Eigenleistungen		622.038,21	266.412,96
Sonstige betriebliche Erträge		1.451.492,41	2.065.034,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.033.624,54		14.749.129,75
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	71.951,85		585.843,95
		15.105.576,39	
ROHERGEBNIS		18.510.431,88	18.602.383,64
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.711.072,53		3.483.975,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.082.236,25	5.793.308,78	809.090,23
davon für Altersversorgung: EUR 1.371.601,43			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.982.382,72	5.861.389,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.752.401,58	1.755.507,80
Erträge aus Gewinnabführung		276.174,24	272.770,19
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 272.770,19			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17.863,73		20.793,14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	57,07	17.920,80	14,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.404.811,35	4.509.671,24
davon an verbundene Unternehmen: EUR 45.029,49			[45.500,86]
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 275.141,00			[281.424,00]
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN vom Einkommen und vom Ertrag		1.871.622,49	2.476.327,73
Sonstige Steuern		1.363.253,88	1.374.868,09
JAHRESÜBERSCHUSS		**508.368,61**	**1.101.459,64**

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 17.07.2015). 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. Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von §277 Abs. 1 HGB unverändert vergleichbar.

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:

> Aufgrund der Änderung des §253 Abs. 2 Satz 1 HGB wird seit 2016 bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes von Altersvorsorgeverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt innerhalb der Erläuterungen.Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden wie folgt angewendet:

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 31.12.2017 fortgeführt. Erhaltene Investitionszuschüsse für Projekte, die keine fortgeführten Sonderposten aufweisen, werden direkt von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen.

Den Abschreibungen auf die Wohngebäude liegt eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde; Geschäftsbauten werden über 50 Jahre abgeschrieben. Bei einzelnen Wohngebäuden wurden nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in Vorjahren die Nutzungsdauer um maximal 20 Jahre verlängert.

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 sind im Jahr des Zugangs in den Abschreibungspool aufgenommen worden. Auf Zugänge wird die monatliche Abschreibungsregel angewendet.

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

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

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

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

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

Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen berücksichtigen sämtliche Zusagen. Pensionsrückstellungen sind nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis der Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet worden. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages 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: 10 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68 % (Vorjahr: 4,00 %) zum 31.12.2017 (Vorjahr: zum 31.12.2016) zugrunde gelegt.

Der bilanzierte Wert beträgt zum Abschlussstichtag 7.573,3 TEUR. Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31.12.2017 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,80 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 892,1 TEUR (Vorjahr: 689,6 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.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem Anlagengitter unten und auf der nächsten Seite zu entnehmen. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten resultieren im Wesentlichen aus Modernisierungskosten. Unter dem Posten Anlagen im Bau wurde eine Neubaumaßnahme fertig gestellt.

Unfertige Leistungen enthalten 8.052,8 TEUR (Vorjahr 7.643,3 TEUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31.12.2017	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
		des Geschäftsjahres					
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	311.851,15	28.271,68	4.545,72			335.577,11	246.175,49
	311.851,15	**28.271,68**	**4.545,72**	**0,00**	**0,00**	**335.577,11**	**246.175,49**
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	260.316.307,51	5.861.491,92	493.836,32	+3.331.774,98		269.015.738,09	98.308.518,95
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten [2]	6.136.044,39	177.617,47	108.001,15			6.205.660,71	1.959.202,41
Grundstücke ohne Bauten	186.501,22	10.387,50				196.888,72	
Bauten auf fremden Grundstücken	4.113.177,29	262.139,86		+114.363,93		4.489.681,08	1.864.602,80
Maschinen	1.709.074,32		426.872,91			1.282.201,41	1.092.328,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	850.045,20	52.473,85	59.185,49			843.333,56	462.201,46
Anlagen im Bau [1]	3.696.643,01	1.794.660,59		-3.446.138,91		2.045.164,69	
Bauvorbereitungskosten	17.893,75	58.171,74				76.065,49	
	277.025.686,69	**8.216.942,93**	**1.087.895,87**	**0,00**	**0,00**	**284.154.733,75**	**103.686.854,33**
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97					152.822,97	
Ausleihung an verbundene Unternehmen	502.610,42	37.397,00	75.439,29			464.568,13	
Beteiligungen	230.596,39		132,71			230.463,68	
Sonstige Ausleihungen	59.364,39		18.784,68			40.579,71	
	945.394,17	**37.397,00**	**94.356,68**	**0,00**	**0,00**	**888.434,49**	**0,00**
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**278.282.932,01**	**8.282.611,61**	**1.186.798,27**	**0,00**	**0,00**	**285.378.745,35**	**103.933.029,82**

[1] davon 47.228,67 Euro aktivierte Fremdkapitalzinsen in 2017 | [2] Anpassung an elektronische Anlagenbuchhaltung

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

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	1.676,40	400,25
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	160.762,17	110.063,53
Sonstige Vermögensgegenstände	1.228.121,70	1.258.033,45
Erhaltene Anzahlungen	194.095,20	217.906,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.611,06	123.582,84

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

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	537.488,19	352.371,25
Verbindlichkeiten aus langfristigen Krediten	947.918,88	961.296,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	650.975,50	1.126.496,90
	1.061.406,19	**1.735.422,16**

Sonstige Vermögensgegenstände enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.197,1 TEUR (Vorjahr 1.228,1 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).

	Stand 31.12.2016	Zuführungen	Entnahmen	Stand 31.12.2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Kapitalrücklage	7.234,8			7.234,8
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.357,1			2.357,1
Bauerneuerungsrücklage	11.830,2	921,3		12.751,5
Andere Gewinnrücklagen	4.209,7	180,2		4.389,9
Gewinnrücklagen	18.397,0	1.101,5		19.498,5
	25.631,8	**1.101,5**		**26.733,3**

Für den Stadtumbau West besteht ein Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen Stichtag 31.12.2017 in Höhe von 2.749.711,60 EUR. Im Wirtschaftsjahr wurde der Sonderposten mit 46.572,66 EUR unter den sonstigen betrieblichen Erträgen aufgelöst.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31.12.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 01.01.
		Zugängen / Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	20.267,06		4.545,72		261.896,83	73.680,28	65.675,66
	20.267,06	**0,00**	**4.545,72**	**0,00**	**261.896,83**	**73.680,28**	**65.675,66**
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.406.037,43		174.452,99		102.540.103,39	166.475.634,70	162.007.788,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	183.472,84		108.001,15		2.034.674,10	4.170.986,61	4.176.841,98
Grundstücke ohne Bauten						196.888,72	186.501,22
Bauten auf fremden Grundstücken	175.958,19				2.040.560,99	2.449.120,09	2.248.574,49
Maschinen	113.276,79		426.872,91		778.732,59	503.468,82	616.745,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.370,41		59.185,49		486.386,38	356.947,18	387.843,74
Anlagen im Bau						2.045.164,69	3.696.643,01
Bauvorbereitungskosten						76.065,49	17.893,75
	4.962.115,66	**0,00**	**768.512,54**	**0,00**	**107.880.457,45**	**176.274.276,30**	**173.338.832,36**
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen						152.822,97	152.822,97
Ausleihung an verbundene Unternehmen						464.568,13	502.610,42
Beteiligungen						230.463,68	230.596,39
Sonstige Ausleihungen						40.579,71	59.364,39
	0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**888.434,49**	**945.394,17**
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**4.982.382,72**	**0,00**	**773.058,26**	**0,00**	**108.142.354,28**	**177.236.391,07**	**174.349.902,19**

Unter Sonstige Rückstellungen sind die geschätzten Aufwendungen der Aufstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 sowie der Personalaufwand für Urlaubsüberhang mit 325,6 TEUR (Vorjahr 292,1 TEUR), für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen mit 384,9 TEUR (Vorjahr 467,0 TEUR), für noch anfallende Baukosten 460,1 TEUR (Vorjahr 554,2 TEUR) sowie für Dachdeckendämmung mit 50,0 TEUR (Vorjahr 183,0 TEUR) ausgewiesen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit und die gewährten Sicherheiten sind in der Übersicht unten 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 (406,0 TEUR, Vorjahr 805,7 TEUR)
>
> Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (562,4 TEUR, Vorjahr 776,4 TEUR))

Abschreibungen:

> außerplanmäßige Abschreibungen (0,0 TEUR, Vorjahr 1.085,3 TEUR)

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

> Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen (77,2 TEUR, Vorjahr 65,8 TEUR)
>
> Erträge aufgrund von Teilschulderlassen (0,0 TEUR, Vorjahr 83,8 TEUR)

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

> Abschreibungen auf Mietforderungen (199,1 TEUR, Vorjahr 266,8 TEUR)

In die Herstellungskosten des Anlage- und Umlaufvermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 47,2 TEUR (Vorjahr 6,4 TEUR) einbezogen.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2017 [31.12.2016]	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art [1] der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
					54.388.104,15	AFB
					1.228.121,70	KÜV
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten [Vorjahr]	136.357.198,69 [132.701.206,02]	5.919.784,71 [6.861.872,58]	22.158.693,13 [20.517.662,28]	108.278.720,85 [105.321.671,16]	80.740.972,84	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern [Vorjahr]	1.708.778,73 [2.113.550,03]	65.493,85 [78.136,37]	243.855,44 [301.235,32]	1.399.429,44 [1.734.178,34]	1.708.778,73	GPR
Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr]	8.828.753,07 [8.726.692,98]	8.828.753,07 [8.726.692,98]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung [Vorjahr]	602.750,63 [649.126,66]	602.750,63 [649.126,66]				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit [Vorjahr]	2.607,25 [1.835,54]	2.607,25 [1.835,54]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	1.169.082,24 [1.008.332,24]	1.114.021,20 [952.189,29]	55.061,04 [56.142,95]			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen [Vorjahr]	1.598.894,38 [2.087.793,41]	664.993,01 [1.139.874,47]	63.104,17 [60.223,18]	870.797,20 [887.695,76]		
Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr]	169.260,44 [122.819,04]	169.260,44 [122.819,04]				
GESAMTBETRAG [Vorjahr]	**150.437.325,43** [147.411.355,92]	**17.367.664,16** [18.532.546,93]	**22.520.713,78** [20.935.263,73]	**110.548.947,49** [107.943.545,26]	**138.065.977,42**	

[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 39.414,66 EUR per anno. Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus der Verwaltung von Häusern, Eigentumswohnungen und städtischen Gesellschaften (BEAN, BIS, AWO) (Stand 31.12.2017: 2.249.655,93 EUR) sowie aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2017: 2.758.221,48 EUR, davon 26.685,84 EUR STÄGRUND) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. In gleicher Höhe bestehen Treuhandverpflichtungen. Aus Leasingverträgen für immobile und mobile Wirtschaftsgüter mit Laufzeiten von 1 - 10 Jahren ergeben sich derzeit jährliche finanzielle Verpflichtungen von TEUR 395,0.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug außer dem Geschäftsführer:

	Vollbeschäftigte (m/w)	Teilzeitbeschäftigte (m/w)
Prokurist	2/1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	11,25/25,75	0,25/5,5
Technische Mitarbeiter	7,0/1,5	
Hausmeister, Gärtner	13,75/0,75	
SUMME	**34,0/29,0**	**0,25/5,5**

Außerdem wurden durchschnittlich 6,0 Auszubildende (2 m/4 w) beschäftigt.

Personalaufwand

	TEUR
Angestellte	2.794,4
Hausmeister/Arbeiter	605,8
Geschäftsleitung	135,0
Soziale Abgaben	679,3
Zuführung Pensionsrückstellung	1.193,8

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 2017 ein Gewinn von 243,6 TEUR (Vorjahr 180,2 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). Aufgrund des abgeschlossenen Beherrschungsvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde im Jahr 2017 ein Gewinn von 32,6 TEUR (Vorjahr 92,6 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 positives Ergebnis von 280,4 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 31.12.2017 beträgt das Eigenkapital dieser Gesellschaft 329,2 TEUR. Die GbR hatte im letzten Geschäftsjahr ein negatives Ergebnis von 132,71 EUR.

An frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene wurden 56.739,78 EUR (Vorjahr 55.060,14 EUR) gezahlt.

Für künftige Zahlungsverpflichtungen der ehemaligen Geschäftsführung bestehen Pensionsrückstellungen von 295.018,00 EUR (Vorjahr 302.426,00 EUR).

Gemäß § 286 Abs. 4 HGB unterbleibt die Angabe über die Bezüge der Geschäftsführung.

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

Als Gesamthonorar wurde an die Prüfungsgesellschaft 31,6 TEUR für Abschlussprüfungsleistungen und für sonstige Leistungen 1,3 TEUR gezahlt.

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.

Aufgrund unserer Prüfung haben wir der Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven, für Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven,** für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

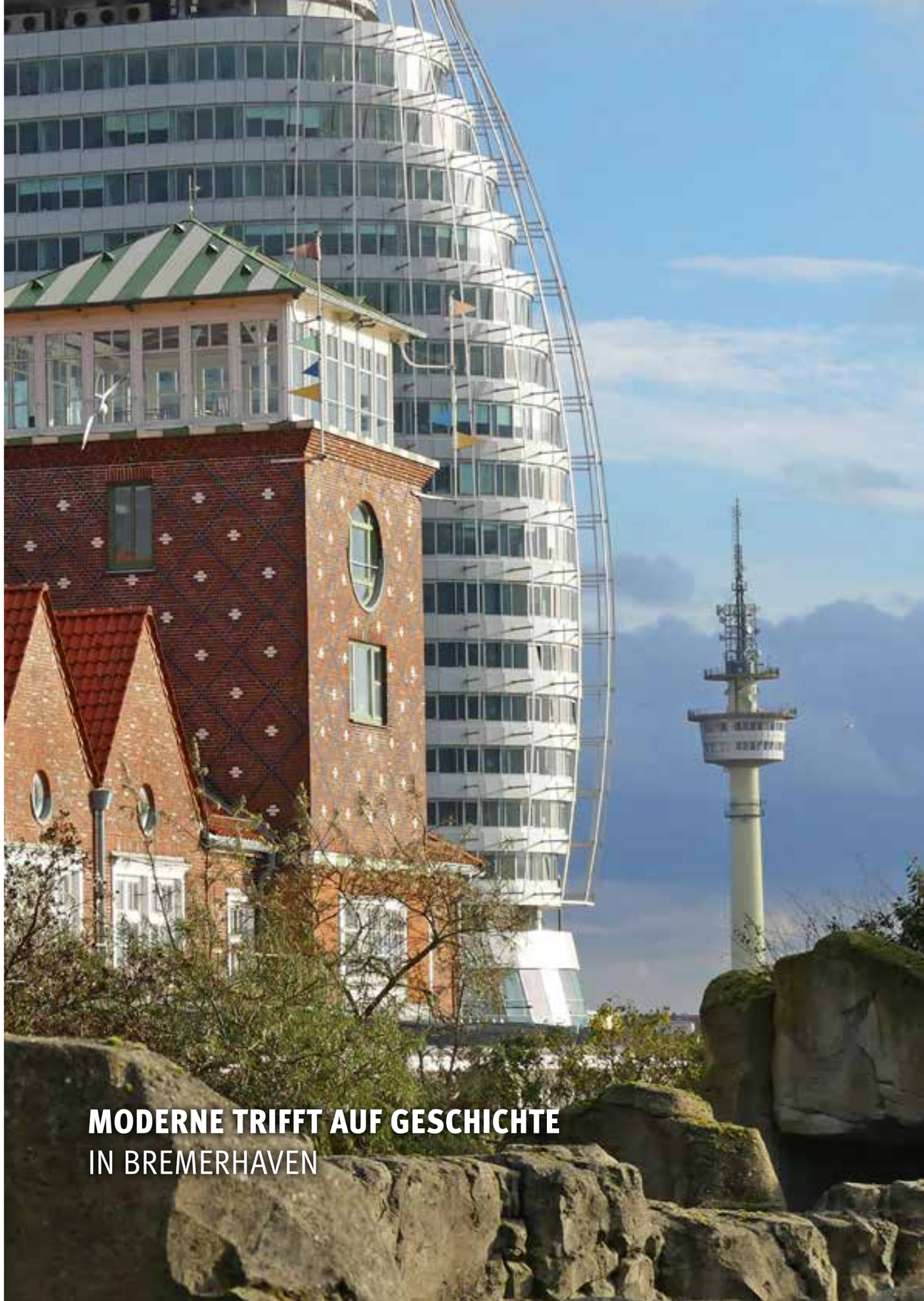
Berlin, den 04.05.2018

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

Eine Verwendung des Bestätigungsvermerks bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.



STÄGRUND

Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven

Geschäftsbericht 2017

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017 52

Rechtsverhältnisse 54
Organe der Gesellschaft 55
Bericht des Aufsichtsrates 56
Lagebericht zum Jahresabschluss 2017 (§ 289 HGB) 57
Bilanz zum 31. Dezember 2017 62
Gewinn- und Verlustrechnung 2017 64
Anhang zum Jahresabschluss 2017 65
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) 69

Städtische
GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT
Bremerhaven mbH

EHEMALIGES SEEAMT
SEIT 1997 IM BESITZ DER STÄGRUND

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 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.

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,–

GESELLSCHAFTER:

Städtische Wohnungsgesellschaft
Bremerhaven mbH Bremerhaven

AUFSICHTSRAT:

Gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus dem der Muttergesellschaft.

Christa Utech
Vorsitzende (seit dem 13.12.2017)
stellvertretende Vorsitzende (bis zum 12.12.2017)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

Melf Grantz
stellvertretender Vorsitzender (seit dem 13.12.2017)
Vorsitzender (bis zum 12.12.2017)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

Heino Czerwinski
(seit dem 01.12.1999) Arbeitnehmervertreter
Schriftführer

Sönke Allers
(seit dem 02.12.2015) Stadtverordneter

Inke Ahrens
(seit dem 02.12.2015) Arbeitnehmervertreterin

Marika Büsing
(seit dem 02.12.2015) Stadtverordnete

Marina Kargoscha
(seit dem 04.02.2016) Stadtverordnete

Martina Kirschstein-Klingner
(seit dem 01.12.1999) Stadtverordnete

Detlef Müller
(seit dem 02.12.2015) Stadtverordneter

Torsten Neuhoff
(seit dem 29.09.2011) Stadtrat

Uwe Parpart
(seit dem 02.12.2015) Stadtrat

Bianca Pentinghaus
(seit dem 29.09.2011) Arbeitnehmervertreterin

Roger Poggenburg
(seit dem 11.09.2007) Arbeitnehmervertreter

Sandra Smith
(seit dem 02.02.2004) Arbeitnehmervertreterin

Bernd Wessling
(seit dem 11.09.2007) Arbeitnehmervertreter

Sebastian Windhorst
(seit dem 02.12.2015) Arbeitnehmervertreter

GESCHÄFTSFÜHRER:

Sieghard Lückehe

Bremerhaven, den 29.03.2018

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH

Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Der Aufsichtsrat der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2017 in 4 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 2017 wurde von der GdW Revision AG, Berlin, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. 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 2017 beträgt die Bilanzsumme 102.812.894,14 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde der Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 243.563,99 EUR an die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2017 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 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, 29.03.2018

Christa Utech
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

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 Bremerhaven 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 56 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. Die größten betrieblichen Auswirkungen ergaben sich im Jahr 2017 durch den Kauf des ehemaligen Geestbankgebäudes. Die bestehenden Mietverträge wurden vom Verkäufer übernommen.

1.2 Tochtergesellschaften und Beteiligung

Die STÄGRUND stellt außerdem mit ihren Beteiligungen an

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

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

Die im Jahr 2000 von der STÄGRUND als alleinige Gesellschafterin gegründete STÄPARK hat ihren Geschäftsbetrieb in 2017 planmäßig fortgesetzt. Sie hat von der STÄGRUND drei Parkhäuser mit insgesamt 1.018 Einstellplätzen sowie ein als Parkplatz (138 Einstellplätze) genutztes unbebautes Grundstück und seit Mai 2007 137 Stellplätze der Theatergarage gepachtet.

Als treuhänderischer Verwalter bewirtschaftet sie zudem für die Stadt Bremerhaven alle öffentlichen Parkflächen im Stadtgebiet. Dabei werden 139 Parkscheinautomaten kontrolliert, gewartet und entleert. Die Bilanzsumme der STÄPARK erhöhte sich zum 31. Dezember 2017 auf TEUR 3.440 (Vorjahr: TEUR 3.407). Die STÄPARK hat in 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 280,4 erwirtschaftet, der zur Stärkung der Eigenkapitalbasis verwendet werden soll. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr öffentliche Mittel erhalten.

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. Die Zoo GmbH hat zum 1. 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 2017 reduzierte sich die Bilanzsumme der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH um TEUR 349,6 auf TEUR 1.448,2. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab.

Der Zoo konnte 2017 die im Wirtschaftsplan 2017 geplanten Besucherzahlen (277.000) mit 274.143 Besuchern annähernd erreichen.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

2.1 Ertragslage

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

	2017		2016	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	4.822		4.502	
Bestandsveränderungen	226		1	
Sonstige Erträge	2.106	7.154	1.917	6.419
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	-2.076		-1.674	
Abschreibungen	-2.459		-2.312	
Sonstige Aufwendungen	-516		-426	
Zinsaufwand	-1.339		-1.283	
Sonstige Steuern	-313	-6.703	-259	-5.954
BETRIEBSERGEBNIS		**451**		**466**
FINANZERGEBNIS		**0**		**4**
NEUTRALES ERGEBNIS		**-207**		**-290**
ERGEBNIS VOR GEWINNABFÜHRUNG		**244**		**180**
GEWINNABFÜHRUNG		**-244**		**-180**
JAHRESÜBERSCHUSS		**0**		**0**

Das Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 244 EUR resultiert im Grundsatz aus den Umsatzerlösen, die sich hauptsächlich aus Pachten der STÄPARK und aus Verpachtungen von gewerblichen Objekten ergeben. In 2017 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 244 (Vorjahr: TEUR 180) erzielt, der an das Mutterunternehmen abgeführt wurde. Zu diesem Ergebnis hat das Betriebsergebnis mit TEUR 451 (Vorjahr: TEUR 466), resultierend aus der Verpachtung gewerblicher Objekte einschließlich der Pachten der STÄPARK, beigetragen. Die Verringerung des Betriebsergebnisses gegenüber dem Vorjahr beruht auf höheren Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen und höheren Abschreibungen. Dem gegenüber wirken erhöhte Umsatzerlöse und die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen. Beide Umstände liegen ursächlich im Kauf des ehemaligen Geestbankhauses.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von TEUR -207 (Vorjahr: TEUR -290) beruht im Wesentlichen auf dem Saldo der Zuführungen (TEUR -275) und den Erträgen aus früheren Jahren (TEUR 63). Außerplanmäßige Abschreibungen sind nicht angefallen.

In der Planung für die STÄGRUND wurde im Wirtschaftsjahr 2017 ein Jahresüberschuss von ca. TEUR 136 erwartet. Das Ergebnis von TEUR 244 bedingt sich durch die gestiegenen Umsatzerlöse mit in Relation geringer gestiegenen Aufwendungen aus Lieferung und Leistung und Abschreibungen, im Wesentlichen ausgelöst durch den Kauf des ehemaligen Geestbankhauses. Die Gewinnabführung an die Gesellschafterin verwendet die STÄWOG zur Stärkung ihrer Rücklage, um weiterhin ein nachhaltiges Bewirtschaften der Objekte der STÄGRUND sicher zu stellen.

	Plan 2017 TEUR	Ist 2017 TEUR	Ist 2016 TEUR
Umsatzerlöse	4.210,8	4.821,6	4.502,1
Sonstige betriebliche Erträge	1.803,0	2.168,9	1.992,0
Abschreibungen	2.102,2	2.459,2	2.312,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	671,1	791,9	789,1
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	1.565,0	2.075,6	1.673,5

2.2 Finanzlage

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

	2017	2016
	TEUR	TEUR
CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	**3.085**	**2.506**
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	**-9.537**	**-73**
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	**7.235**	**-2.735**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	783	-302
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.836	3.138
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.	**3.619**	**2.836**

Der Finanzmittelbestand hat sich insgesamt um TEUR 783 erhöht. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzplanung zeigt auch für die kommenden Jahre ausgeglichene finanzwirtschaftliche Ergebnisse.

Dankeschön – Nachmittag im Zoo am Meer

2.3 Vermögenslage

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

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
VERMÖGENSAUFBAU					
ANLAGEVERMÖGEN					
Sachanlagen	87.730	85,3	80.595	85,1	7.135
Finanzanlagen	985	1,0	999	1,1	-14
UMLAUFVERMÖGEN	14.098	13,7	13.121	13,8	977
GESAMTVERMÖGEN	**102.813**	**100,0**	**94.715**	**100,0**	**8.098**
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	128	0,1	128	0,1	0
Sonderposten	41.913	40,8	43.330	45,7	-1.417
Rückstellungen	6.403	6,2	6.027	6,4	376
Verbindlichkeiten	54.369	52,9	45.230	47,8	9.139
GESAMTKAPITAL	**102.813**	**100,0**	**94.715**	**100,0**	**8.098**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8,55 % erhöht.

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

Der erzielte Jahresgewinn in Höhe von TEUR 244 wurde an die STÄWOG abgeführt. Das Eigenkapital blieb daher unverändert bei TEUR 128; der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich bei einer um TEUR 8.098 gestiegenen Bilanzsumme auf 0,12 % (Vorjahr: 0,14 %). Nicht für die Instandhaltung einzelner Immobilien benötigte, in den Pachten kalkulierte Beträge wurden den lang- und mittelfristig angesetzten Rückstellungen zugeordnet. Erhöhte Ausgaben für Investitionen zur Instandhaltung der Objekte führten im Wirtschaftsjahr zu Entnahmen.

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risiken, die den Bestand der STÄGRUND gefährden oder die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen könnten, sind für die nächsten zwei Jahre nicht erkennbar. Veränderungen am Kapitalmarkt könnten zu steigenden Zinsbelastungen führen, sind derzeit aber nicht erkennbar und auf Grund der wirtschaftlichen Situation in der Euro-Zone auch nicht zu erwarten; die Kreditversorgung ist gesichert.

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

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

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

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

Die Gesellschaft ist durch die Betreuung der Instandhaltungsmaßnahmen in den langfristig von kommunalen Einrichtungen angemieteten Objekte ihrer Zielsetzung, die Stadt als starker Partner in Immobilienangelegenheiten zu unterstützen, nachgekommen. Sie steht auch künftig für weitere Aufgaben in der kommunalen Unternehmensgruppe zur Verfügung.

4. PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan 2018 weist Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 5.132 aus. Demgegenüber stehen u. a. Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.794 und Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.476. Im Wirtschaftsjahr 2018 ist voraussichtlich ein Ergebnis zur Gewinnabführung in Höhe von ca. TEUR 190 zu erwarten.

Bremerhaven, den 29.03.2018

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH

Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	65.143.691,42		57.171.707,88
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	16.651.889,56		17.088.752,97
Grundstücke ohne Bauten	2.153.906,52		2.153.906,52
Technische Anlagen	3.767.080,83		4.166.521,59
Andere Anlagen	2,00		77,40
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	13.800,00	87.730.370,33	13.750,00
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	947.918,88		961.296,51
Beteiligungen	12.500,00	985.418,88	12.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		88.715.789,21	
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	901.921,85	901.921,85	676.199,17
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	218.665,09		57.181,39
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	88.632,24		89.516,08
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.478,61		10.082,93
Sonstige Vermögensgegenstände	9.256.526,34	9.576.302,28	9.452.933,07
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.618.880,80	2.835.594,01
BILANZSUMME		**102.812.894,14**	**94.715.019,52**

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		41.912.673,82	43.330.507,71
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	6.389.078,79		6.012.228,31
Sonstige Rückstellungen	14.300,00	6.403.378,79	14.300,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.687.838,62		43.805.127,55
Erhaltene Anzahlungen	848.959,83		661.131,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.102,59		93.899,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.469,17		201.027,46
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	508.152,80		307.718,47
Sonstige Verbindlichkeiten	157.495,55	54.369.018,56	161.255,96
davon aus Steuern: EUR 0,00 [Vorjahr: EUR 0,00]			
BILANZSUMME		**102.812.894,14**	**94.715.019,52**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.781.459,58		3.482.845,66
b) aus Verpachtung zoologischer Anlagen	416.861,77		408.376,33
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	623.316,00	4.821.637,35	610.849,74
			4.502.071,73
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		225.722,68	1.186,51
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.301,92	4.894,70
Sonstige betriebliche Erträge		2.168.906,43	1.992.023,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.665.296,07	1.338.825,59
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung zoologischer Anlagen		410.259,60	334.712,13
ROHERGEBNIS		5.142.012,71	4.826.639,02
Abschreibungen auf Sachanlagen		2.459.222,23	2.312.356,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen		791.934,88	789.131,12
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		44.726,49	45.337,19
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 44.726,49 [Vorjahr: EUR 45.337,19]			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	4.420,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.383.255,84	1.327.861,70
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 [Vorjahr: EUR 30,00] davon aus Aufzinsung EUR 1.554,60 [Vorjahr: EUR 2.265,64]			
ERGEBNIS NACH STEUERN		552.326,25	447.047,30
Sonstige Steuern		308.762,26	266.859,79
Aufwendungen aus Gewinnabführung		243.563,99	180.187,51
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 243.563,99 [Vorjahr: EUR 180.187,51]			
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 17.07.2015).

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. Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB unverändert vergleichbar.

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 wurden zu Anschaffungskosten vermindert um Wertberichtigungen (u. a. für Leerstand) bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen wird in Höhe der auf die bezuschussten Anschaffungs- und Herstellungskosten entfallenden Abschreibungen – im Geschäftsjahr 1.417.833,89 EUR (Vorjahr: 1.417.833,89 EUR) unter „Sonstige betriebliche Erträge“ vereinnahmt.

Die in Vorjahren bis 2009 gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden – um den für die benötigte Instandhaltung verbrauchten Betrag in Höhe von 43.246,49 EUR vermindert – beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht. Zum 31.12.2017 beträgt der hierauf entfallende Teil der Rückstellung 3.337.296,93 EUR.

Ab 2010 wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung beruhend auf Instandhaltungsverpflichtungen aus vereinzelten Mietverträgen gebildet. Diese Rückstellungen werden bedarfsgerecht verbraucht. Die Rückstellungen aus den vertraglichen Verpflichtungen betragen zum 31.12.2017 insgesamt 3.051.781,86 EUR und sind ebenfalls unter den Rückstellungen für Bauinstandhaltung ausgewiesen. Aus Vereinfachungsgründen für die zukünftige Inanspruchnahme der Rückstellungen wurde aufgrund Erfahrungen der letzten Jahre ein Betrag von 500.000,00 EUR mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr ermittelt und mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Sonstige Rückstellungen beinhalten die voraussichtlichen Kosten der Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2017. 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 66 und 67) zu entnehmen. Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen den Kauf des Geestbankgebäudes (ehemals Bankhaus Neelmeyer) sowie restliche Kosten der mehrjährigen Investitionsmaßnahme in der Weserpassage.

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.

Zum 31.12.2017 bestanden Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 88.632,24 EUR (Vorjahr: 89.516,08 EUR) und – wie zum 31.12.2016 – keine Forderungen gegenüber der Gesellschafterin.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden zum 31.12.2017 in Höhe von 12.478,61 EUR (Vorjahr: 10.082,93 EUR).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 9.024.023,55 EUR (Vorjahr: 9.221.544,86 EUR) ausgewiesen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Auf die aktivische Abgrenzung latenter Steuern wurde verzichtet. Aktive latente Steuern ergeben sich aus Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz, die sich in späteren Jahren ausgleichen, sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen.

Das gezeichnete Kapital beträgt laut Gesellschaftsvertrag unverändert 50.000,00 DM (25.564,59 EUR).

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

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

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit und Sicherung ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel (Seite 68).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 508.152,80 EUR (Vorjahr: 307.718,47 EUR). Von diesem Betrag entfallen 508.152,80 EUR (Vorjahr: 307.718,47 EUR) auf die Gesellschafterin. 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:

> Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 1.417.833,89 EUR (Vorjahr: 1.417.833,89 EUR) aus Auflösungen der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen. Diesen Erträgen stehen gleich hohe Abschreibungen gegenüber.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 31.12.2017	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
		des Geschäftsjahres					
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.177.396,86	9.594.826,20	0,00	0,00	0,00	81.772.223,06	15.005.688,98
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	23.074.437,76	0,00	0,00	0,00	0,00	23.074.437,76	5.985.684,79
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	7.293.606,28
Andere Anlagen	332.939,47	0,00	0,00	0,00	0,00	332.939,47	332.862,07
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	13.750,00	50,00	0,00	0,00	0,00	13.800,00	0,00
	109.212.558,48	**9.594.876,20**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**118.807.434,68**	**28.617.842,12**
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.160.222,44	0,00	0,00	0,00	0,00	1.160.222,44	198.925,93
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**	**198.925,93**
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**110.410.280,92**	**9.594.876,20**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**120.005.157,12**	**28.816.768,05**

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

> Abschreibungen auf Forderungen 0,00 EUR (Vorjahr: 38.558,91 EUR)

D. SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft hat außer dem Geschäftsführer und drei Prokuristen kein weiteres Personal. Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gesellschafterin. Die Mitglieder des Aufsichtsrates, der Geschäftsführer und die Prokuristen haben für ihre Tätigkeit im Jahre 2017 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten.

Die Jahresergebnisse der STÄGRUND werden auf der Grundlage des mit der Gesellschafterin abgeschlossenen Unternehmensvertrags an diese abgeführt bzw. von dieser ausgeglichen.

Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2017: 26.685,84 EUR) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus zwei notariell beurkundeten Kaufangeboten. Diese beinhalten den Ankauf von jeweils einer Eigentumswohnung mit aufschiebender Bedingung. In einem Kaufangebot wurde der Ankauf in Höhe von 108,0 TEUR mit Ablauf zum 27.06.2023 vereinbart, im zweiten Kaufangebot in Höhe von 170,0 TEUR mit Ablauf zum 31.12.2018.

Die STÄGRUND hält 50 % der Anteile an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH, Bremerhaven. Am 31.12.2017 beträgt zum Zeitpunkt der Erstellung der Bilanz die Bilanzsumme dieser Gesellschaft (Zoo am Meer GmbH) 1.448.178,86 EUR (Vorjahr 1.797.842,17 EUR) und das Eigenkapital 1.179.187,56 EUR (Vorjahr 1.435.915,25 EUR). Die Zoo am Meer GmbH hat im Geschäftsjahr 2017 einen Bilanzgewinn von 0,00 EUR.

Die STÄGRUND hält 100 % der Anteile an der Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven (STÄPARK). Am 31.12.2017 beträgt die Bilanzsumme der Gesellschaft 3.439.995,44 EUR (Vorjahr 3.407.051,61 EUR) und das Eigenkapital 3.101.395,43 EUR (Vorjahr 2.820.986,06 EUR). In 2017 erzielte sie einen Jahresüberschuss von 280.409,37 EUR (Vorjahr 146.555,23 EUR).

Für die Jahresabschlussprüfung wurde an die Prüfungsgesellschaft ein Betrag von 11,5 TEUR aufgewendet. Andere Beratungs- oder Bestätigungsleistungen der gleichen Gesellschaft fanden nicht statt.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2017 bis zur Aufstellung vom Jahresabschluss und Lagebericht nicht eingetreten.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 31.12.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen 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	1.622.842,66	0,00	0,00	0,00	16.628.531,64	57.171.707,88	65.143.691,42
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	436.863,41	0,00	0,00	0,00	6.422.548,20	17.088.752,97	16.651.889,56
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	7.693.047,04	4.166.521,59	3.767.080,83
Andere Anlagen	75,40	0,00	0,00	0,00	332.937,47	77,40	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	13.750,00	13.800,00
	2.459.222,23	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**31.077.064,35**	**80.594.716,36**	**87.730.370,33**
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	13.377,63	0,00	0,00	0,00	212.303,56	961.296,51	947.918,88
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
	13.377,63	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**212.303,56**	**998.796,51**	**985.418,88**
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**2.472.599,86**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**31.289.367,91**	**81.593.512,87**	**88.715.789,21**

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2017 [31.12.2016]	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung *)
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
					10.556.660,21	AFB
					32.851.467,07	GPR+Z
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.687.838,62 [43.805.127,55]	1.627.909,40 [1.205.037,54]	6.492.347,97 [5.135.471,33]	44.567.581,25 [37.464.618,68]	9.260.681,53	KÜV
Erhaltene Anzahlungen	848.959,83 [661.131,16]	848.959,83 [661.131,16]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.102,59 [93.899,93]	24.102,59 [93.899,93]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.469,17 [201.027,46]	134.878,50 [161.352,54]	7.590,67 [39.674,92]			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	508.152,80 [307.718,47]	508.152,80 [307.718,47]				
Sonstige Verbindlichkeiten	157.495,55 [161.255,96]	157.495,55 [161.255,96]				
GESAMTBETRAG	**54.369.018,56** [45.230.160,53]	**3.301.498,67** [2.590.395,60]	**6.499.938,64** [5.175.146,25]	**44.567.581,25** [37.464.618,68]	**52.668.808,81**	

*AFB = Ausfallbürgschaft der Stadt Bremerhaven
GPR = Grundpfandrecht
KÜV = Kapitaldienst-Übernahme-Verpflichtung der Stadt Bremerhaven
Z = Zessionen

Seit 2017 im Besitz der STÄGRUND: das ehemalige Geestbankhaus Am Alten Hafen

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn-und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven**, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 04.05.2018

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

Eine Verwendung des Bestätigungsvermerks bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

STÄPARK
Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven

Geschäftsbericht 2017

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017 70

Rechtsverhältnisse 72
Organe der Gesellschaft 73
Bericht des Aufsichtsrates 74
Lagebericht zum Jahresabschluss 2017 (§ 289 HGB) 75
Bilanz zum 31. Dezember 2017 78
Gewinn- und Verlustrechnung 2017 79
Anhang zum Jahresabschluss 2017 80
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) 82

Städtische
PARKGESELLSCHAFT
Bremerhaven mbH

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.

GESELLSCHAFTER:

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH, Bremerhaven

AUFSICHTSRAT:

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

Christa Utech
Vorsitzende (seit dem 13.12.2017)
stellvertretende Vorsitzende (bis zum 12.12.2017)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

Melf Grantz
stellvertretender Vorsitzender (seit dem 13.12.2017)
Vorsitzender (bis zum 12.12.2017)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

Heino Czerwinski
(seit dem 01.12.1999) Arbeitnehmervertreter
Schriftführer

Sönke Allers
(seit dem 02.12.2015) Stadtverordneter

Inke Ahrens
(seit dem 02.12.2015) Arbeitnehmervertreterin

Marika Büsing
(seit dem 02.12.2015) Stadtverordnete

Marina Kargoscha
(seit dem 04.02.2016) Stadtverordnete

Martina Kirschstein-Klingner
(seit dem 01.12.1999) Stadtverordnete

Detlef Müller
(seit dem 02.12.2015) Stadtverordneter

Torsten Neuhoff
(seit dem 29.09.2011) Stadtrat

Uwe Parpart
(seit dem 02.12.2015) Stadtrat

Bianca Pentinghaus
(seit dem 29.09.2011) Arbeitnehmervertreterin

Roger Poggenburg
(seit dem 11.09.2007) Arbeitnehmervertreter

Sandra Smith
(seit dem 02.02.2004) Arbeitnehmervertreterin

Bernd Wessling
(seit dem 11.09.2007) Arbeitnehmervertreter

Sebastian Windhorst
(seit dem 02.12.2015) Arbeitnehmervertreter

GESCHÄFTSFÜHRER:

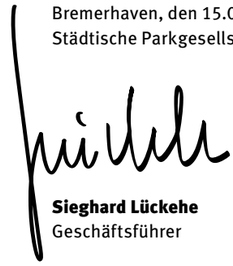
Sieghard Lückehe

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, die Geschäftsführer und die Prokuristin haben für ihre Tätigkeit im Jahre 2017 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.

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 280.409,37 EUR in die Rücklagen einzustellen.

Bremerhaven, den 15.03.2018
Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH



Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Der Aufsichtsrat der Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2017 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 2017 wurde von der GdW Revision AG, Berlin, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. 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 2017 beträgt die Bilanzsumme 3.439.995,44 EUR. Der Jahresüberschuss in Höhe von 280.409,37 EUR soll nach Beschlussfassung in die Rücklagen eingestellt werden.

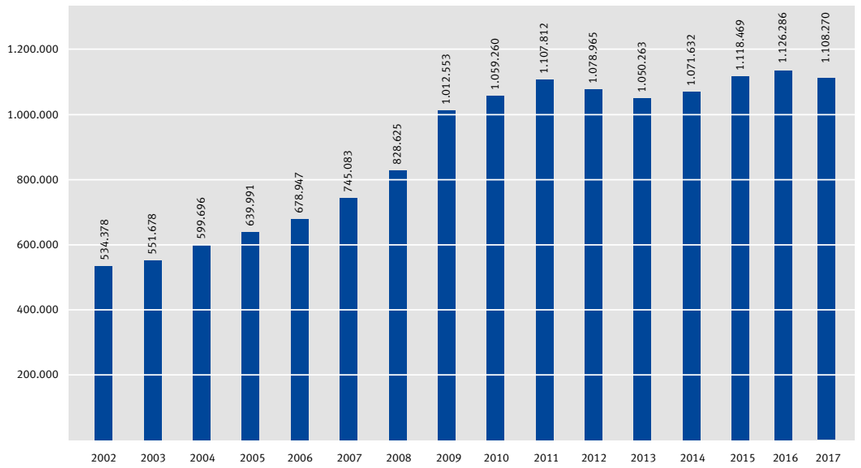
Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2017 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 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, 15.03.2018

Christa Utech
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

Tagesgäste der Parkhäuser



1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Im Geschäftsjahr 2017 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. 650 PKW-Einstellplätzen

5. Von der Stadt Bremerhaven mit einem Geschäftsbesorgungsvertrag übernommene 139 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 Schiffahrtsmuseum mit ca. 111 Stellplätzen (DSM).

6. Seit März 2008 das von der Grundstücksgesellschaft Alter Hafen mbH auf 25 Jahre gepachtete nördliche untere und das gesamte obere Parkdeck der Parkgarage Havenwelten mit gemäß Schlussrechnung benannten 592 Stellplätzen

7. Seit Oktober 2008 das von der AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG auf 25 Jahre gepachtete südliche untere Parkdeck der Parkgarage Havenwelten mit gemäß Schlussrechnung benannten 509 Stellplätzen

8. Seit November 2013 einen für das Klinikum Bremerhaven Reinkenheide mittels eigener Schrankenanlage bewirtschafteten, unterhalb des Klinikums gelegenen Parkplatz mit ca. 479 Stellplätzen

9. Seit Mai 2013 für die Stadthalle Bremerhaven Veranstaltungs- und Messegesellschaft mbH die mittels eigener Parkscheinautomaten bewirtschafteten, rund um die Stadthalle gelegenen Parkplatzflächen

Der Geschäftsverlauf und die Entwicklung der Gesellschaft ist günstig verlaufen. Die Nachfrage nach Parkplätzen in der Innenstadt von Bremerhaven ist konstant. Der Geschäftsbetrieb der Gesellschaft läuft weiterhin reibungslos.

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

	Plan 2017	Ist 2017	Ist 2016
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse Parkraumbewirtschaftungen	3.106	3.206	3.208
Aufwendungen Parkraumbewirtschaftung	4.011	4.114	4.281
JAHRESÜBERSCHUSS	**189**	**280**	**147**

Der bundesweit gedämpfte Aufwärtstrend im Einzelhandel wirkte sich auf die Besucherzahlen in den Parkhäusern aus. Die rückläufigen Umsatzerlöse konnten durch die zuvor nicht eingeplanten Einnahmen aus der nach wie vor zur Verfügung stehenden Parkfläche auf dem Grundstück ‚Alte Feuerwache' und durch rückgängige Aufwendungen bei der Parkraumbewirtschaftung, die aus den abgeschlossenen Instandhaltungsmaßnahmen im Parkhaus Columbus-Center resultierten, kompensiert werden. Aufgrund dieser Effekte fiel das Jahresergebnis um 91 TEUR höher aus als geplant.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr entstand ein Jahresüberschuss in Höhe von 280 TEUR (VJ: 147 TEUR). Dieser Jahresüberschuss resultiert, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung der gepachteten Parkhäuser. Ein untergeordneter Ertrag ergibt sich 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	2017	2016
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss 2017	**280,4**	**146,6**
Abschreibung beim Anlageververmögen	**65,0**	**72,5**
CASHFLOW NACH DVFA/SG	345,4	219,1
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	548,4	-1.137,8
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-2,1	-1,8
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-3,6	-0,5
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	**542,7**	**-1.140,1**

Die Entstehung des positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Jahr 2017 im Schwerpunkt durch die Veränderungen der Forderungen gegen verbundene Unternehmen zu erklären.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Umsatzerlösen der Parkraumbewirtschaftung und der öffentlichen Mittel auf Grundlage der Garantieerklärung wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auch zukünftig gesichert sein.

2.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2017 beträgt 3.439.995,44 EUR (Vorjahr: 3.407.051,61 EUR). Die Eigenkapitalquote entwickelt sich positiv und beträgt rd. 90,2 %. (Vorjahr: 82,8 %).

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

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Gesellschaft wird im Jahr 2018 ihren Geschäftsbetrieb auf der Grundlage der abgeschlossenen Verträge fortführen. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ist gefestigt. Der Anstieg der Anmeldungen für Personenkraftwagen hält unvermindert an. Laut Statistik des Kraftfahrtbundesamtes in Flensburg stehen 2017 in der Jahresbilanz 3,44 Millionen Neuwagenanmeldungen, was zum Vorjahr einen Zuwachs in Höhe von +2,7 % bedeutet.

Aufgrund des anhaltenden Wunsches der Bevölkerung nach individueller Mobilität und der damit guten Nachfrage nach Dauerstellplätzen in der Innenstadt ist mit einer Steigerung der Umsatzerlöse zu rechnen. Im Gegenzug werden sich im Rahmen der allgemeinen Preissteigerungen die Aufwendungen für die Parkraumbewirtschaftung erhöhen und mit Baubeginn die Einnahmen auf der Fläche ‚Alte Feuerwache' entfallen.

Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten, sind für den Zeitraum der nächsten beiden Jahre derzeit nicht erkennbar.

Das innerhalb der Organisation eingerichtete Risikomanagementsystem ist darauf eingerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Die Gesellschaft steht für die Bewirtschaftung bzw. Verwaltung weiterer Parkhäuser und Parkflächen zur Verfügung. Die in der Innenstadt mit der Bewirtschaftung von Parkraum einhergehenden Multiplikatoreffekte schaffen nachhaltig eine Stadtrendite, die einen wichtigen Beitrag für den öffentlichen Haushalt liefert.

4. PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2018 weist Umsatzerlöse aus der Parkraumbewirtschaftung von 3.078 TEUR (VJ: 3.106 TEUR) [zuzüglich Zuschüsse] und Aufwendungen für die Parkraumbewirtschaftung von 4.036 TEUR (VJ: 4.011 TEUR) aus. Insgesamt soll auf dieser Grundlage im Jahr 2018 ein Jahresüberschuss von 184 TEUR (VJ: 189 TEUR) erwirtschaftet werden.

Bremerhaven, den 15.03.2018
Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH

Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Technische Anlagen	193.632,88		221.950,24
Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.743,94	249.376,82	90.096,16
UMLAUFVERMÖGEN			
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.290,87		4.968,06
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	650.975,50		1.126.496,90
Sonstige Vermögensgegenstände	273.466,29	929.732,66	245.377,07
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.260.885,96	1.718.163,18
BILANZSUMME		**3.439.995,44**	**3.407.051,61**

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
GEZEICHNETES KAPITAL		25.000,00	25.000,00
GEWINNRÜCKLAGEN andere Gewinnrücklagen davon 146.555,23 € aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt (VJ: 328.380,87 €)		2.795.986,06	2.649.430,83
JAHRESÜBERSCHUSS		280.409,37	146.555,23
EIGENKAPITAL INSGESAMT		3.101.395,43	2.820.986,06
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		9.600,00	9.100,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.291,80		80.053,76
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	88.632,24		89.516,08
Sonstige Verbindlichkeiten	4.947,00	158.871,04	3.054,49
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzung		170.128,97	404.341,22
BILANZSUMME		**3.439.995,44**	**3.407.051,61**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus Parkraumbewirtschaftung	3.206.151,12	3.208.416,18
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	183.781,92	183.405,35
	3.389.933,04	3.391.821,53
Sonstige betriebliche Erträge	1.635.030,76	1.648.538,73
Aufwendungen für Parkraumbewirtschaftung	4.114.279,63	4.281.153,01
ROHERGEBNIS	910.684,17	759.207,25
Abschreibungen auf Sachanlagen	65.040,12	72.534,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen	561.781,53	539.652,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 303,00 € (VJ: 163,67 €)	303,00	163,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.632,15	504,03
ERGEBNIS NACH STEUERN	280.533,37	146.679,23
Sonstige Steuern	124,00	124,00
JAHRESÜBERSCHUSS	**280.409,37**	**146.555,23**

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH 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.

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.

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 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. Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Zuschüsse für die Parkraumbewirtschaftung für das folgende Jahr enthalten.

Eine Verpflichtung zur Zahlung von Steuern vom Einkommen und Ertrag entstanden im Jahr 2017 auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen außerordentlichen oder periodenfremden Erträge und Aufwendungen ausgewiesen.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
		des Geschäftsjahres					
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Technische Anlagen	356.835,53	0,00	0,00	0,00	0,00	356.835,53	134.885,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	534.767,25	2.370,54	0,00	0,00	0,00	537.137,79	444.671,09
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**891.602,78**	**2.370,54**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**893.973,32**	**579.556,38**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen 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	28.317,36	0,00	0,00	0,00	163.202,65	193.632,88	221.950,24
Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.722,76	0,00	0,00	0,00	481.393,85	55.743,94	90.096,16
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**65.040,12**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**644.596,50**	**249.376,82**	**312.046,40**

D. SONSTIGE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus langfristigen Mietverträgen. Im Jahr 2017 wurden die Zahlungsverpflichtungen in voller Höhe mit 3.025 TEUR (VJ: 3.015 TEUR) erfüllt. Für das Jahr 2018 ist ein Betrag in annähernd gleicher Höhe zu erwarten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Mietverträgen gegenüber Dritten sind durch die Garantieerklärungen 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 betrugen am 31.12.2017 jeweils 1.690 TEUR (VJ: 1.581 TEUR).

Die Gesellschaft hat außer dem Geschäftsführer und einer Prokuristin kein weiteres Personal. 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 2017 ein Prüfungshonorar in Höhe von 8.025,00 EUR (VJ: 7.290,00 EUR) netto berücksichtigt. Steuerberatungs- oder andere Honorare sind wie im Vorjahr nicht angefallen.

Der Aufsichtsrat besteht aus den Aufsichtsratsmitgliedern der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL						
VERBINDLICHKEITEN	insgesamt 31.12.2017 [31.12.2016]	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	65.291,80 [80.053,76]	65.291,80 [80.053,76]				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen [Vorjahr]	88.632,24 [89.516,08]	88.632,24 [89.516,08]				
Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr]	4.947,00 [3.054,49]	4.947,00 [3.054,49]				
GESAMTBETRAG [Vorjahr]	**158.871,04** [172.624,33]	**158.871,04** [172.624,33]				

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn-und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven**, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 15.03.2018

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

Eine Verwendung des Bestätigungsvermerks bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf§ 328 HGB wird verwiesen.

STÄWOG | SERVICE GMBH

Geschäftsbericht 2017

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017 84

Rechtsverhältnisse 86
Organe der Gesellschaft 87
Bericht des Aufsichtsrates 88
Strommix 89
Lagebericht zum Jahresabschluss 2017 (§ 289 HGB) 90
Bilanz zum 31. Dezember 2017 92
Gewinn- und Verlustrechnung 2017 93
Anhang zum Jahresabschluss 2017 94
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) 96

STÄWOG Service GmbH

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 steht dabei im Blickpunkt genauso 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.

GESELLSCHAFTER:

Städtische Wohnungsgesellschaft
Bremerhaven mbH Bremerhaven

AUFSICHTSRAT:

Gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus dem der Muttergesellschaft.

Christa Utech
Vorsitzende (seit dem 13.12.2017)
stellvertretende Vorsitzende (bis zum 12.12.2017)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

Melf Grantz
stellvertretender Vorsitzender (seit dem 13.12.2017)
Vorsitzender (bis zum 12.12.2017)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

Heino Czerwinski
(seit dem 01.12.1999) Arbeitnehmervertreter
Schriftführer

Sönke Allers
(seit dem 02.12.2015) Stadtverordneter

Inke Ahrens
(seit dem 02.12.2015) Arbeitnehmervertreterin

Marika Büsing
(seit dem 02.12.2015) Stadtverordnete

Marina Kargoscha
(seit dem 04.02.2016) Stadtverordnete

Martina Kirschstein-Klingner
(seit dem 01.12.1999) Stadtverordnete

Detlef Müller
(seit dem 02.12.2015) Stadtverordneter

Torsten Neuhoff
(seit dem 29.09.2011) Stadtrat

Uwe Parpart
(seit dem 02.12.2015) Stadtrat

Bianca Pentinghaus
(seit dem 29.09.2011) Arbeitnehmervertreterin

Roger Poggenburg
(seit dem 11.09.2007) Arbeitnehmervertreter

Sandra Smith
(seit dem 02.02.2004) Arbeitnehmervertreterin

Bernd Wessling
(seit dem 11.09.2007) Arbeitnehmervertreter

Sebastian Windhorst
(seit dem 02.12.2015) Arbeitnehmervertreter

GESCHÄFTSFÜHRER:

Sieghard Lückehe

Bremerhaven, den 15.03.2018

STÄWOG Service GmbH

Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Der Aufsichtsrat der STÄWOG Service GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2017 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 2017 wurde von der GdW Revision AG, Berlin, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. 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 2017 beträgt die Bilanzsumme 1.032.433,78 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde der Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 32.610,25 EUR an die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2017 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 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, 15.03.2018

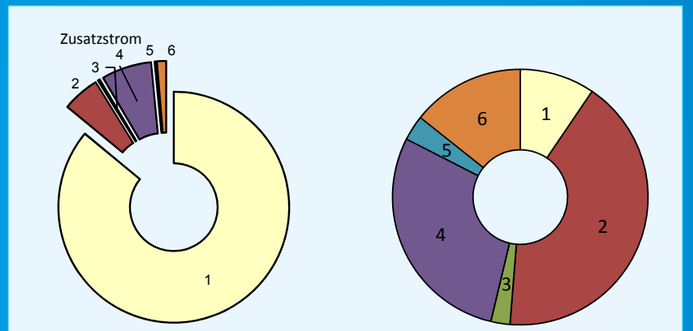
Christa Utech
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

10 Jahre BHKW in der Feldstraße

STROMMIX

SELBST GEMACHT IST BESSER – FÜR DIE UMWELT

Die STÄWOG Service GmbH produziert ca. 85 % des in den Kundenanlagen abgesetzten Stroms aus umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung. Durch die gekoppelte Strom- und Wärmeerzeugung wird die eingesetzte Energie besonders effizient genutzt. Unsere Blockheizkraftwerke betreiben wir zu 100 % mit Erdgas. Es gilt als umweltfreundlichster fossiler Brennstoff. Für den Zusatzstrom übernehmen wir die Werte unseres Lieferanten.

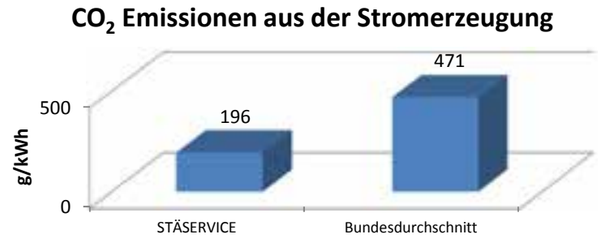


STROMMIX	STÄSERVICE	Bundesdurchschnitt
1. Erdgas	85,9 %	9,5 %
2. Kohle	5,2 %	41,8 %
3. sonstige Fossile	0,3 %	2,4 %
4. erneuerbare Energien gemäß EEG	7,0 %	28,8 %
5. sonstige erneuerbare Energien	0,2 %	3,2 %
6. Kernenergie	1,3 %	14,3 %

UMWELTAUSWIRKUNGEN	STÄSERVICE	Bundesdurchschnitt
CO_2-Emissionen	196 g/kWh	471 g/kWh
Radioaktive Abfälle	0,0000 g/kWh	0,0004 g/kWh

Der Strom der STÄWOG Service GmbH ist bedeutend umweltfreundlicher als der bundesdeutsche Strommix. Ein um 58 % geringerer Ausstoß des Treibhausgases Kohlendioxyd belegen dies.

VERGLEICHSWERTE



Stromkennzeichnung auf Basis 2016, gemäß § 42 Energiewirtschaftsgesetz, Stand 01.11.2017

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	2017 Anzahl	2016 Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr
Beistellung	106	106	0
Eigentum	12	12	0
GESAMT	**118**	**118**	**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	2017 Anzahl	2016 Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr
Gepachtet	6	7	-1
Eigentum	4	3	+1
GESAMT	**10**	**10**	**0**

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

	Plan 2017 TEUR	Ist 2017 TEUR	Ist 2016 TEUR
Umsatzerlöse Wärme und Strom	1.717	1.769	1.742
Aufwendungen für bezogene Lieferungen/Leistungen	1.409	1.524	1.376
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	64,9	32,6	92,6

Der Jahresüberschuss beträgt 32,6 TEUR und unterschreitet damit das im Wirtschaftsplan dargestellte Ergebnis. Der geringerer Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Aufwendungen für bezogene Energielieferungen.

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 2017 wird anhand nachfolgender Erläuterungen sowie ausgewählten Kennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahr erläutert:

2.1 Ertragslage

a) Wärme

Beim Wärmeabsatz konnte im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs um 3,9 %, von 16,9 GWh auf 17,6 GWh, erreicht werden. Dafür waren vor allem Mengengewinne aufgrund der Witterungsverhältnisse verantwortlich. Die Umsatzerlöse aus dem Wärmeverkauf stiegen gegenüber dem Vorjahr um 42 TEUR (3,0 %).

Wärme	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderungen zum Vorjahr in TEUR
Umsatzerlöse Wärme	1.434	1.392	+ 42

b) Strom

Die gegenüber dem Vorjahr verminderten Umsatzerlöse aus Strom resultieren aus geringeren Einnahmen aus der Einspeisevergütung sowie des KWK-Zuschlags für den in den Blockheizkraftwerken (BHKW) erzeugten Strom. Die Einspeisemenge sank gegenüber dem Vorjahr um 74.685 kWh (16,2 %). Im Geschäftsjahr 2017 betrug die mit den Blockheizkraftwerken erzeugte Strommenge rund 1.267.000 kWh und lag damit um ca. 24.700 kWh (1,9 %) unter dem Vorjahreswert. Im gleichen Zeitraum konnte der Stromabsatz an Letztverbraucher (926.047 kWh) um 1,6 % gesteigert werden. Im Gegenzug sankt die Strommenge des notwendigen Reststrombezugs von 153.119 kWh um 14.121 kWh auf 138.998 kWh.

Strom	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderungen zum Vorjahr in TEUR
Umsatzerlöse Strom	334	350	- 16

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 12 Jahren.

2.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2017 beträgt 1.032,4 TEUR (Vorjahr: 1.124,5 TEUR). Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 2,4 % (Vorjahr: 2,2 %). Die Anlagenintensität beträgt 49,9 % (Vorjahr 50,0 %) der Bilanzsumme. Es ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Gesellschaft wird im Jahr 2018 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.

Sowohl im Wärme- als auch im Stromabsatz gehen wir von einem geringfügig höheren Gesamtabsatz gegenüber dem Jahr 2017 aus.

Die Umsatzerlöse aus dem Wärmeverkauf werden ab 2018 aufgrund niedriger Beschaffungskosten für Erdgas absinken, da der verbrauchsabhängige Teil des Wärmepreises (Arbeitspreis) an die Preisentwicklung der Beschaffungskosten für Erdgas gebunden ist.

Die Senkung der Beschaffungskosten für Erdgas wird sich steigernd auf die Profitabilität der Stromerzeugung aus KWK-Anlagen auswirken. Die Blockheizkraftwerke (BHKW) werden zu 100 % mit Erdgas betrieben.

Gemäß § 60 EEG haben die Elektrizitätsversorgungsunternehmen für jede an Letztverbraucher gelieferte Kilowattstunde Strom eine EEG-Umlage an die Übertragungsnetzbetreiber zu entrichten. Die Belastung aus der EEG-Umlage sinkt 2018 geringfügig um 0,088 Cent/kWh auf 6,792 Cent/kWh.

Die Vergütungen für die in das Stromnetz des vorgelagerten Netzbetreibers eingespeisten Strommengen sind weiterhin nicht auskömmlich. Im Wesentlichen orientiert sich diese Vergütung an den an der Leipziger Strombörse gehandelten Strompreisen (Baseload-Preis). Für jedes Quartal wird ein Durchschnittspreis gebildet, der dann bundesweit für die Vergütung der eingespeisten KWK-Menge herangezogen wird. Der KWK-Index im vierten Quartal 2017 beträgt 3,309 Cent/kWh. Gegenüber dem Wert aus dem vierten Quartal 2016 in Höhe von 3,760 Cent/kWh bedeutet dies eine Senkung der Einspeisevergütung um 0,451 Cent/kWh (12 %). Der im vierten Quartal 2017 ermittelte Preis in Höhe von 3,309 Cent/kWh ist ausschlaggebend für die Vergütung der eingespeisten KWK-Strommenge im Januar bis März 2018.

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

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

Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

4. PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2018 weist Umsatzerlöse aus Wärme und Strom von 1.655 TEUR und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 1.313 TEUR aus. Insgesamt soll im Jahr 2018 auf dieser Grundlage ein Jahresüberschuss von 44 TEUR erwirtschaftet werden.

Bremerhaven, den 15.03.2018

STÄWOG Service GmbH

Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

STÄWOG SERVICE GMBH

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Technische Anlagen und Maschinen		515.330,45	562.487,96
UMLAUFVERMÖGEN			
VORRÄTE			
Unfertige Leistungen		371.503,97	327.274,41
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.700,45		8.120,56
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	28.602,42	33.302,87	29.593,44
FLÜSSIGE MITTEL			
Guthaben bei Kreditinstituten		112.296,49	197.051,52
BILANZSUMME		**1.032.433,78**	**1.124.527,89**

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		4.450,00	4.400,00
VERBINDLICHKEITEN			
Erhaltene Anzahlungen	472.873,93		445.149,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.206,33		102.714,72
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	493.903,52	1.002.983,78	547.263,20
BILANZSUMME		**1.032.433,78**	**1.124.527,89**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1.769.347,97	1.742.383,67
Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	44.229,56	-11.043,12
Sonstige betriebliche Erträge	28.747,44	28.668,49
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.524.495,71	1.376.760,94
ROHERGEBNIS	**317.829,26**	**383.248,10**
Abschreibungen auf Sachanlagen	87.127,64	83.839,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen	183.344,27	190.085,98
Sonstige Zinserträge	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 14.747,10 EUR (Vj: 16.739,51 EUR)	14.747,10	16.739,51
ERGEBNIS NACH STEUERN	**32.610,25**	**92.582,68**
Aufwendungen aus Gewinnabführung	32.610,25	92.582,68
JAHRESÜBERSCHUSS	**0,00**	**0,00**

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die STÄWOG Service GmbH ist eine, nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB, „kleine“ Kapitalgesellschaft. Nach dem Gesellschaftsvertrag sind der Jahresabschluss und der Lagebericht jedoch nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

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

B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden wie folgt angewendet:

Das Sachanlagevermögen wird mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer bewertet. Kosten der allgemeinen Verwaltung und Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Den Abschreibungen auf Heizanlagen liegt eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 15 Jahren und den zur Ermittlung der abzurechnenden Wärmemenge eingebauten Wärmemengenzählern von 5 Jahren zugrunde.

Alle Wirtschaftsgüter einer Kundenanlage im Sinne des § 3 Nr. 24a EnWG werden in Anlehnung an die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des Blockheizkraftwerks (BHKW) über einen einheitlichen 10-jährigen Zeitraum abgeschrieben. Hierunter fallen das BHKW, das dazugehörige Stromverteilnetz 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.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen aus der Energiesteuer (Hauptzollamt) von 27.711,39 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 Verbindlichkeitenspiegel.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen in Höhe von 493.903,52 EUR. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich gegenüber der Gesellschafterin.

Forderungen gegen die Gesellschafterin bestehen nicht.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
		des Geschäftsjahres					
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Technische Anlagen und Maschinen	874.268,04	39.970,13	0,00	0,00	0,00	914.238,17	311.780,08
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**874.268,04**	**39.970,13**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**914.238,17**	**311.780,08**

D. SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft beschäftigt außer dem Geschäftsführer und einem Prokuristen kein weiteres Personal. 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, die Geschäftsführer und die Prokuristen haben für ihre Tätigkeit im Jahre 2017 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 2018 sind hierfür 39,0 TEUR aufzuwenden, in 2017 waren dies 45,8 TEUR.

Für die Jahresabschlussprüfung wurde an die Prüfungsgesellschaft ein Betrag von 3,8 TEUR aufgewendet. Andere Beratungs- oder Bestätigungsleistungen der Prüfungsgesellschaft fanden nicht statt.

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.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2017	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr]	472.873,93 [445.149,97]	472.873,93 [445.149,97]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	36.206,33 [102.714,72]	36.206,33 [102.714,72]				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen [Vorjahr]	493.903,52 [547.263,20]	109.607,44 [119.234,53]	321.992,72 [305.778,06]	62.303,36 [122.250,61]		
GESAMTBETRAG [Vorjahr]	**1.002.983,78** [1.095.127,89]	**618.687,70** [667.099,22]	**321.992,72** [305.778,06]	**62.303,36** [122.250,61]		

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen 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	87.127,64	0,00	0,00	0,00	398.907,72	515.330,45	562.487,96
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**87.127,64**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**398.907,72**	**515.330,45**	**562.487,96**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn-und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven**, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 15.03.2018

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

Eine Verwendung des Bestätigungsvermerks bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf§ 328 HGB wird verwiesen.

SEIT ÜBER 20 JAHREN
GEHÖRT DIE STRANDHALLE DER STÄGRUND