



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

2018

GESCHÄFTSBERICHT

Inhalt





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 2018 (§ 289 HGB)	29
Bilanz zum 31. Dezember 2018	42
Gewinn- und Verlustrechnung 2018	44
Anhang zum Jahresabschluss 2018	45
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB).	51

Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH 52

Rechtsverhältnisse	54
Organe der Gesellschaft	55
Bericht des Aufsichtsrates	56
Lagebericht zum Jahresabschluss 2018 (§ 289 HGB)	57
Bilanz zum 31. Dezember 2018	62
Gewinn- und Verlustrechnung 2018	64
Anhang zum Jahresabschluss 2018	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 2018 (§ 289 HGB)	75
Bilanz zum 31. Dezember 2018	78
Gewinn- und Verlustrechnung 2018	79
Anhang zum Jahresabschluss 2018	80
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB).	83

STÄWOG Service GmbH 84

Rechtsverhältnisse	86
Organe der Gesellschaft	87
Bericht des Aufsichtsrates	88
Strommix	89
Lagebericht zum Jahresabschluss 2018 (§ 289 HGB)	90
Bilanz zum 31. Dezember 2018	93
Gewinn- und Verlustrechnung 2018	94
Anhang zum Jahresabschluss 2018	95
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB).	97

And the winner is? Bremerhaven!

**Sehr geehrte Geschäftspartnerinnen und -partner,
liebe Leserinnen und Leser,**

der 21. Februar ein ganz besonderer Tag für uns: mit der Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises in Berlin holte die STÄWOG das erste Mal den renommiertesten Bauherrenpreis nach Bremerhaven. Am 13. Mai 2018 folgte mit dem Bremer Wohnbaupreis prompt der bedeutendste Landespreis. Beide Prämierungen wurden für den Umbau der schlichten 50er-Jahre-Wohnanlage „An der Pauluskirche/Neulandstraße“ vergeben. Das ist eine große Würdigung von Qualität, Innovation und Nachhaltigkeit unseres Projektes. Und es bestätigt uns, auch zukünftig im Umgang mit Bestandsarchitektur auf Weiterentwickeln statt Abreißen zu setzen.

Am 11. April 2018 hatten wir wieder einen Anlass zu Feiern und konnten ein wichtiges Projekt im Goethequartier einweihen: unser Kreativhaus in der Goethestraße 45. Das seit 2007 leerstehende Gründerzeithaus ist inzwischen komplett saniert, Kunst und Kreativwirtschaft sind eingezogen. Mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung ist über der Galerie Goethe45 und den Räumen des Kunstvereins ein gut ausgestatteter Co-Working-Bereich entstanden, der schon zur Eröffnung ausgebucht war. Auch alle darüber liegenden Wohnungen sind vermietet. Damit haben wir eine neue und überaus wichtige Zielgruppe aus jungen Kreativen für das Quartier gewonnen.

Auch im Grundstücksverkauf und Erschließung sind wir weiter aktiv und können der steigenden Nachfrage nach hochwertigen Einfamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet nachkommen. Im Herbst 2018 wurde der zweite Bauabschnitt unseres Erschließungsgebietes „Reinkenheider Forst“ fertiggestellt. Mit den restlichen 10 Grundstücken, die bereits verkauft oder reserviert sind, haben wir alle 54 Grundstücke im Gebiet vermarktet.

Happy Birthday Kängurus! Am 1. Dezember haben wir in einem Pop-up-Store den zweiten Geburtstag unserer Springflut-Kampagne gefeiert. Mit kreativen Ideen wurden mehr als 50 Pop-up-Stores mit wechselnden Angeboten in die vom Strukturwandel gebeutelten Einzelhandelszonen in der nördlichen Fußgängerzone geflutet. Aufgrund der positiven Ergebnisse haben wir 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 die Belebung der Hafenstraße zu finden. Es werden dabei insbesondere Gründer und Start-ups angesprochen, die als Gewerbetreibende, als Ladengemeinschaft oder auch als temporäre Leerstandsnutzer für einen Pop-up-Store Interesse an dem Standort haben.



Am 14. August 2018 wurde im 7. Obergeschoß des Geestbankhauses gefeiert: im neuen Trausaal mit traumhaftem Blick auf die Havenwelten und die Außenweser wurde das Standesamt offiziell eröffnet. Mit der STÄGRUND haben wir bereits im März 2018 eine Büroetage für das Standesamt im Zeit- und Kostenrahmen umgebaut und sind seitdem engagierter Vermieter für die dortigen Mitarbeiter. In Bremerhaven bieten wir dadurch jetzt auch großen Hochzeitsgesellschaften attraktive Räumlichkeiten.

Zur Feier des Tages gab es Torte im Pop-up-Store: Zwei Jahre erfolgreiche Springflut-Kampagne am 1. Dezember 2018.

*Große Freude, kleine Verschnaufpause:
STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe
beobachtet den Trubel bei der Einweihung der
Goethe45 vom Laubengang aus.*

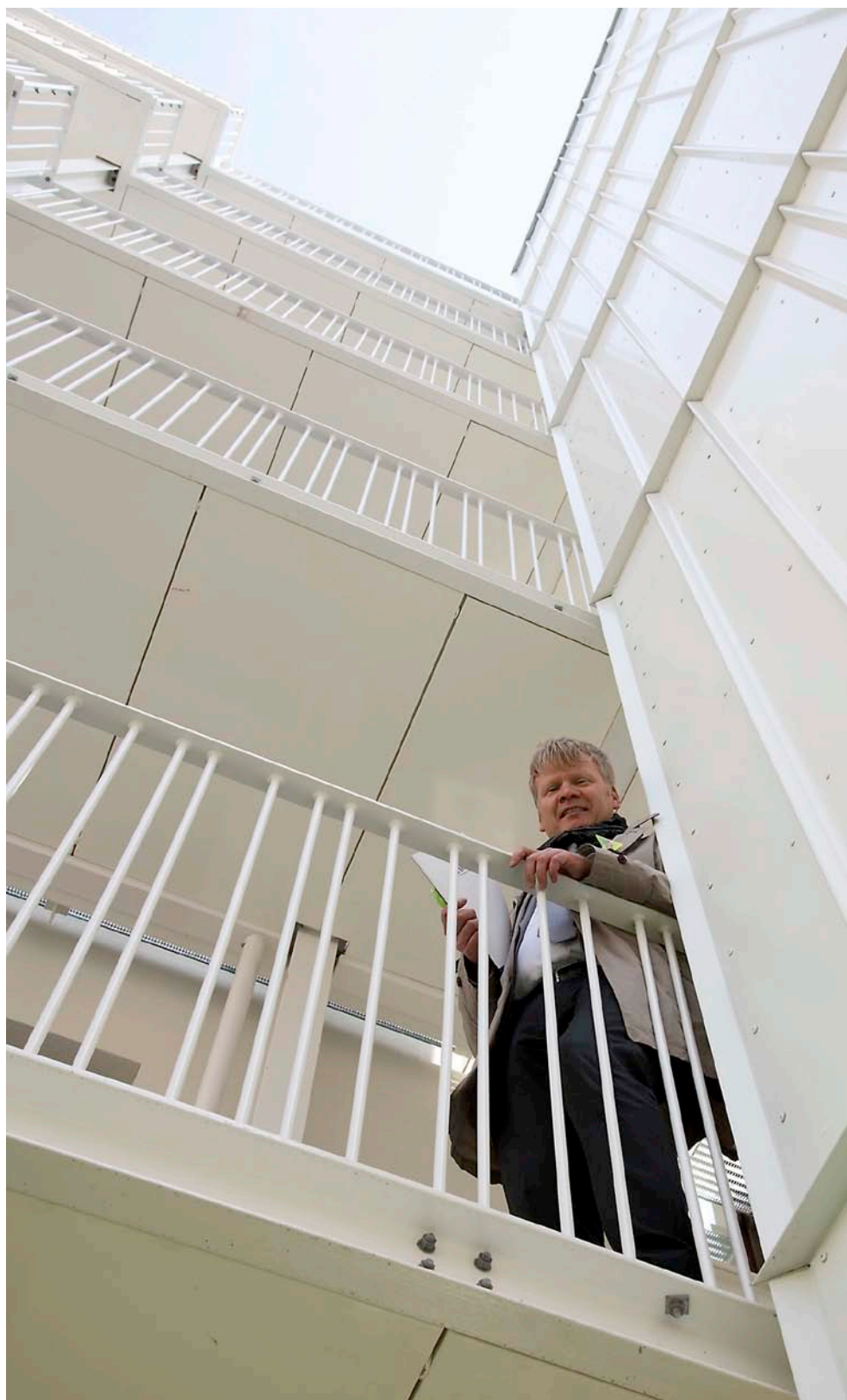
Im gleichen Zuge wurde das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des alten Standesamtes an der Hafenstraße 14 von der STÄGRUND erworben und in nur sechs Monaten zu einem modernen Tumorzentrum umgebaut. Es ist ein einmaliges Konzept, Palliativmedizin in einem denkmalgeschützten Innenraum aus dem Jahre 1877 unterzubringen. Nach aufwühlender Bauzeit begann pünktlich am 1. Oktober 2018 der langfristige Mietvertrag mit den beiden Ärzten. An diesem Tag wurden die ersten Patienten im neuen „Tumorzentrum Bremerhaven“ behandelt.

Unsere Tochtergesellschaft STÄWOG Service hat 2018 mehr als 600 Mieter mit Strom und Wärme aus 10 eigenen Blockheizkraftwerken versorgt, ohne damit die Netze zu belasten. Dazu kommen noch ca. 140 Stromabnahmestellen der STÄWOG für Allgemeinstrom und drei Photovoltaik-Anlagen. Es wurden damit mehr als 1.300.000 kWh Strom erzeugt und 395 Tonnen CO₂ eingespart. Weitere 118 Heizanlagen werden von der STÄWOG Service betrieben, leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und gewährleisten nachhaltig günstige Energiepreise für unsere Mieter.

2018 erreichte die STÄWOG eine Bilanzsumme von 194 Mio. EUR, die STÄWOG-Gruppe eine Bilanzsumme von 300 Mio. EUR.

Sieghard Lückehe

Ihr **Sieghard Lückehe**
Geschäftsführer
STÄWOG-Unternehmensgruppe



Mein großes DANKESCHÖN gilt dem tollen STÄWOG-Team, das sich mit viel Herzblut, Engagement und fachlicher Qualität jeden Tag den vielfältigen Aufgabensstellungen der STÄWOG-Gruppe widmet – und damit gemeinsam den Unternehmenserfolg sicherstellt.

Ausgezeichnet miteinander wohnen!



Bei Tag ...

Schlichtwohnanlage wird „Living Streets“

Berlin, Berlin – für die STÄWOG-Delegation hat sich die Reise in die Hauptstadt gelohnt. Rund 400 geladene Gäste aus Politik und Wirtschaft verfolgten am 21. Februar 2018 im Palais am Funkturm die Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises und gaben der Veranstaltung einen festlichen Rahmen. Spannung pur dann kurz vor der Entscheidung: Die Auszeichnung in der Kategorie „Revitalisierung von Wohnsiedlungen“ geht an die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven!

Gefeiert wurde anschließend nicht nur in Berlin, sondern auch in der preisgekrönten Wohnanlage selbst. Hier hatten STÄWOG-Mieter die Daumen gedrückt und vom Geschäftsführer als Erste die erhoffte Nachricht erhalten. „Wir sind hier eine tolle Hausgemeinschaft“, sagt Ingrid Gottwald und bestätigt damit, was die Jury des Deutschen Bauherrenpreises vom Projekt „An der Pauluskirche/Neulandstraße“ überzeugte. „Die Form der Erschließung ist wirtschaftlich und gemeinschaftsfördernd. Zudem trägt der neu gestaltete Innenraum des Quartiers dazu bei, dass eine stabile Nachbarschaft entstanden ist.“

„Living Streets“ holt erstmalig den Deutschen Bauherrenpreis nach Bremerhaven

Die STÄWOG beteiligte sich mit der Wohnanlage „An der Pauluskirche/Neulandstraße“, bei der eine Schlichtwohnanlage aus den 1950er Jahren mit Neuem verbunden und weiterentwickelt wurde. „Living Streets“ steht auf der Internetseite des Deutschen Bauherrenpreises über der Beschreibung der barrierefreien und altersgerechten STÄWOG-Modernisierung, und das anerkennende Lob für das Projekt setzt sich fort. „Die Betriebskosten können durch ein Bio-Blockheizkraftwerk und Photovoltaikanlagen moderat gehalten werden. Durch die Erneuerung des Bestandes statt Abriss und Ersatzbau bleibt die Identität des Quartiers für die Mieter weitgehend erhalten. Die Jury würdigt den wertvollen Beitrag zur Aufwertung der Bremerhavener Innenstadt.“

Nach dem Deutschen Bauherrenpreis hat die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven für die Wohnanlage in der „Neulandstraße/An der Pauluskirche“ mit dem Bremer Wohnbaupreis auch den bedeutendsten Landespreis erhalten. Die Preisverleihung fand am 13. Mai 2018 in Bremen statt, anschließend präsentierte eine Ausstellung im Wilhelm Wagenfeld Haus der interessierten Öffentlichkeit die Bewerbungen.

Ausgezeichnet zum Zweiten: „Living Streets“ bekommt auch Bremer Wohnbaupreis

Der in verschiedenen Kategorien vergebene Bremer Wohnbaupreis 2018 zeichnete zum vierten Mal das Engagement der bremischen Bauherren sowie der betreuenden Architekturbüros aus. „Qualität sichern, Vielfalt fördern, Gemeinschaft ermöglichen“, war der Leitspruch des Wettbewerbs, der vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Bremen ausgelobt und in Kooperation mit der Architektenkammer Bremen durchgeführt wurde.

Die zehnköpfige Jury, die unter Vorsitz von Professor Thomas Jocher 50 eingereichte Projekte begutachtete, konnte sich besonders für die städtebauliche Gestaltung auf der Innenseite der beiden Wohnriegel begeistern.

„Die neue Laubengangerschließung wirkt wie ein Filter von öffentlichen und halb-öffentlichen Bereichen und übernimmt entsprechende kommunikative Funktionen“, heißt es in der Dokumentation zum Wettbewerb, die das Projekt als „hervorragendes Beispiel für den Umgang mit den Bauten der 1950er Jahre“ würdigt.

„Wir freuen uns natürlich sehr über die Prämierung. Wir sehen sie als Auszeichnung für das besondere Engagement und die Qualität bei der Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes“, sagt STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lücke. „Dass wir das Double geschafft haben, ist ein riesiger Erfolg.“



Ein großer Tag für die STÄWOG im Berliner Palais am Funkturm – die Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises.



Hans-Joachim Ewert, STÄWOG-Architekt, Sieghard Lücke, STÄWOG-Geschäftsführer, Dr. Joachim Lohse, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen, Oliver Platz, Präsident Architektenkammer Bremen (von links).



... und Nacht.

In Puschen zu den Nachbarn!

IM GESPRÄCH

Sieghard Lückehe
Hans-Joachim Ewert

Das STÄWOG-Projekt „An der Pauluskirche/Neulandstraße“ wurde im vergangenen Jahr für zwei Preise nominiert. Das STÄWOG-Magazin sprach darüber mit STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe und STÄWOG-Architekt Hans-Joachim Ewert

STÄWOG-Magazin: Herr Lückehe, Herr Ewert, für welche Auszeichnungen ist die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven nominiert?

Lückehe: Die STÄWOG ist für den Bremer Wohnbaupreis und für den Deutschen Bauherrenpreis nominiert. Zwei Nominierungen in einem Jahr, das gab es für uns noch nie.

Ewert: Der Deutsche Bauherrenpreis ist außerdem der wichtigste und renommierteste Preis für Wohnungsbau im deutschsprachigen Raum. In einem zweistufigen Verfahren gab es zunächst 173 Bewerbungen, von denen 60 in die engere Wahl kamen. Davon sind jetzt insgesamt 12 Projekte übriggeblieben, in der Kategorie „Revitalisierung von Wohnsiedlungen“ haben wir noch zwei direkte Konkurrenten.

Lückehe: Das Erreichen der Finalrunde ist für uns ein toller Erfolg und ganz sicher schon eine Auszeichnung. Zumal von unserer Seite ganz viel Erfahrung in das Projekt geflossen ist.

Ewert: In diesem Fall hat die Jury auch genau nachgefragt, wie hoch die Kosten wirklich waren.

Lückehe: Ein Pluspunkt für uns denn, wenn wir Zahlen nennen, dann sind wie beim Projekt „An der Pauluskirche/Neulandstraße“ wirklich alle Kosten enthalten.

STÄWOG-Magazin: Wie genau lautete dort die Aufgabenstellung?

Ewert: Die Ausgangslage waren die Schlichtwohnbauten aus den 1950er Jahren, die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum. Unser Konzept sah Weiterbau statt Abriss vor. Wir nutzten die vorhandenen Ressourcen und die darin enthaltene Energie, wobei der Erhalt der besonderen Identität und der wirtschaftliche Nutzen Hand in Hand gingen. Die vormals sieben Treppenhäuser haben wir nur mit Laubengängen verbunden, so dass wir nur zwei Aufzüge einbauen brauchten. Dieses neu entwickelte Laubengangsystem führt durch

die ständige Begegnung der Menschen auf den kleinen „Straßen und Wegen“ zu einer Überwindung von Anonymität und ermöglicht, Nachbarschaft in der Stadt zu leben. „Wir können in Puschen zu den Nachbarn oder in den Gemeinschaftsraum gehen“, sagen die Mieter heute.

Lückehe: Die Aufgabe war auch, mit einer so einfachen Wohnanlage die heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit, Energieverbrauch und ähnliches zu erfüllen. Der energetische und der soziale Aspekt sind die beiden großen Herausforderungen für die Zukunft, und unsere Antwort in der Neulandstraße ist wirklich vorbildlich. Für rund zwei Drittel der Kosten für einen Neubau erfüllen wir im Grunde alle Anforderungen an einen Neubau und schonen zugleich noch Ressourcen und können bezahlbaren, hochwertigen Wohnraum anbieten.

Ewert: Abriss ist immer einfacher. Deshalb werden die 1950er Jahre-Bauten oft schlecht geredet und gerechnet. Noch einmal, unser Ansatz ist es, die gestalterisch noch nicht zu Ende gedachten Gebäude weiter zu entwickeln.

Lückehe: Die Wohnanlage „An der Pauluskirche/Neulandstraße“ ist selbst von Fachleuten nicht mehr auf den ersten Blick in die 1950er Jahre zu datieren. Trotzdem haben wir mit dem Innenhof und den alten Treppenhäusern vieles aus dieser Zeit erhalten. Insgesamt erleben damalige Ideen mit dem Wunsch nach kleineren Wohnungen und Gemeinschaftsräumen ohnehin gerade eine Renaissance.

Ewert: Die Wohnungen sind modern zugeschnitten und mit erneuerter Haustechnik, Schalldämmung und eigenem Blockheizkraftwerk auf dem neuesten Stand. Die Reduktionen in den kompakten Zuschnitten werden durch Gemeinschaftsräume aufgefangen, in denen auch mal eine größere Geburtstagsfeier stattfinden kann.

Lückehe: Diese öffentlichen Räume innerhalb der Wohnanlage werden sehr gut angenommen und sorgen für eine hohe Identifikation mit dem Wohnumfeld. Es hat sich sogar schon ein Beirat gebildet, der sich um die beiden Gemeinschaftsräume kümmert.

Ewert: Vorträge, Filmvorführungen und Kohlwanderung. Es ist wunderbar, wie sich die Bewohner diese Räume aneignen und auf sie achten.



Das ist der Altzustand des Gebäudekomplexes Neulandstr. Jetzt nicht mehr wieder zu erkennen? Nur an der Spitze des Kirchturmes.



STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe und STÄWOG-Architekt Hans-Joachim Ewert.

Goethe45: Jetzt geht's richtig los!



Schrottimmobilie wird Vorzeigeobjekt

Als Problemstadtteil hat das Goethequartier schon oft überregional für Aufmerksamkeit gesorgt, nun gibt es immer häufiger positive Schlagzeilen. Am 11. April feierte das von der Städtischen Wohnungsgesellschaft sanierte Kreativhaus in der Goethestraße 45 offiziell seine Einweihung. Nicht nur vor Ort gab es viel Applaus für das wegweisende Leuchtturmprojekt.

„Das Haus ist ein Bekenntnis zum Standort und ein Meilenstein für die Entwicklung des Quartiers“, bekräftigte STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lücke bei der Feierstunde, an der neben Bewohnern und Nachbarn auch zahlreiche Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Kultur teilnahmen. Zusammen mit dem Ende 2019 bezugsfertigen Studierendenhaus in der Heinrichstraße setzt das Kreativhaus ein Zeichen, das bereits jetzt wahrgenommen wird. „Immer mehr Leute, die Verantwortung tragen, merken, dass hier eine Menge passiert“, so Oberbürgermeister Melf Grantz bei der Einweihung. „Ich werde immer häufiger von seriösen Investoren darauf angesprochen, ob und wo sie sich bei der Sanierung des Viertels beteiligen können.“

Von der Schrottimmobilie zum Vorzeigeobjekt, rund zehn Jahre hat die Umwandlung des Gründerzeitgebäudes im Herzen Lehes gedauert. Zwar stand das Haus seit 2007 fast vollständig leer und war aufgrund des schlechten Zustands nicht mehr zu vermieten, aber erst 2016 konnte die STÄWOG die letzten Eigentumsanteile erwerben und die grundlegende Sanierung planen. Zuvor war allerdings bereits das Erdgeschoss wieder genutzt worden: 2013 zogen hier die Galerie Goethe 45 und ein Atelier des Kunstvereins ein. Die Angebote im Atelier richteten sich an Kinder und Erwachsene aus dem Quartier, die Ausstellungen der Galerie öffneten sich mit Aktionen nach außen. Die neuen Kreativen und die alteingesessenen Nachbarn konnten sich so langsam aneinander gewöhnen.

„Die Nachbarschaft hat nie das Gefühl gehabt, hier kommen jetzt die reichen Leute ins Viertel und wollen uns verdrängen“, sagt Moritz Schmeckies, der zwischen Verwaltung und Kreativszene vermittelt. Mittlerweile lebt er auch in der Goethestraße 45, wo über der Galerie

Die Nachfrage nach Räumen für kreatives Arbeiten und attraktives Wohnen ist groß.



und dem Atelier zehn Wohnungen entstanden sind. Das Angebot reicht von einem Zimmer mit 36 Quadratmetern bis zu vier Zimmern mit 90 Quadratmetern, alle Wohnungen sind vermietet. Dazu kommt in der ersten Etage ein Co-Working-Bereich, der gemeinsam mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft BIS konzipiert wurde und aus sieben Werkstätten und Ateliers sowie einem Gemeinschaftsraum mit einzelnen Arbeitsplätzen besteht. „Wir wollen hier weiter durch Beratung, Netzwerke und Förderprogramme bei Unternehmungsgründungen helfen“, unterstrich BIS-Geschäftsführer Nils Schnorrenberger.

Auch die Werkstätten und Ateliers in der Goethestraße 45 sind bereits reserviert, die Nachfrage nach einem Platz im Kreativhaus war groß. Kein Wunder, schließlich ist das 1905 gebaute Gebäude inzwischen wieder ein echtes Schmuckstück. Das ursprüngliche Treppenhaus wurde erhalten, im hinteren Bereich des Hauses ließ die STÄWOG einen Aufzug einbauen, der die Wohnungen über einen Laubengang barrierefrei zugänglich macht. Viel Wert wurde außerdem in Abstimmung mit der Denkmalspflege auf die Wiederherstellung der gründerzeitlichen Fassade gelegt, bei der unter 70 Jahre alten Farbschichten erneut die farbigen Fliesen zum Vorschein kamen. „Jetzt geht’s erst richtig los!“, freute sich Moritz Schmeckies beim Einweihungs-Rundgang. Dem konnte Sieghard Lücke nur zustimmen: „Die positive Energie in diesem Haus ist geradezu greifbar.“



Intensive Gespräche bei der Einweihung des Kreativhauses Goethe45 im April 2018.

Das Haus hat es nötig!

Umbau der Bürgermeister-Smidt-Str. 42

Große Veränderungen müssen kommuniziert werden: Mitte Mai waren die Mieter der Bürgermeister-Smidt-Straße 42 zu einer Versammlung in die Räume der Beruflichen Bildung Bremerhaven eingeladen. Die STÄWOG stellte dort ihre Pläne für umfassende Energieeinsparungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die dafür verantwortlichen Personen vor.

„Das Haus hat es nötig“, begründete STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lücke die geplanten Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von 6,5 Millionen EUR und stieß damit von Anfang an auf breite Zustimmung. Die 1961 gebaute Wohnanlage soll aus energetischen und ökonomischen Gründen und vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise auf den neuesten Stand gebracht werden. Für die Durchführung der einzelnen Arbeitsschritte ist rund ein Jahr veranschlagt. „Es wird richtig schick werden“, so Lücke, der die

Vorteile des Standorts noch einmal in Erinnerung rief. „Ganz nah an allem, was Bremerhaven zu bieten hat.“ Bei der ersten Visualisierung ging dann auch ein Raunen durch die Versammlung: „Ja, das sieht wirklich gut aus.“

Die Aufwertung der in die Jahre gekommenen Wohnanlage bringt natürlich Beeinträchtigungen für die Mieter mit sich, bereits im Sommer soll das Gebäude eingerüstet werden. Die notwendigen Arbeiten in den Wohnungen dauern in der Regel drei Wochen und werden in mehreren Abschnitten durchgeführt. „Doch, Sie können ihr Badezimmer während dieser Zeit weiter benutzen“, zerstreute Architekt Jürgen Grube erste Bedenken. „Bei der Erneuerung der Leitungen setzen wir bewährte und verlässliche Firmen ein.“ Durch den Einbau eines zweiten Aufzugs wird das Gebäude von beiden Seiten her barrierefrei zugänglich, zudem können die Mieter auf Wunsch durch



Abbruch einer Wand zusätzliche Wohnfläche bekommen und ihre Badezimmer modernisieren lassen.

Wer diese Angebote nicht nutzt, muss nach Abschluss der Maßnahmen unter dem Strich nicht mehr bezahlen, denn die moderate Mietpreiserhöhung wird durch die Einsparung bei den Energiekosten aufgefangen. Deutlich teurer werden dagegen die neu entstehenden barrierefreien Wohnungen im aufgesetzten oberen Geschoss, für die sich bei der zentralen Lage sicher schnell Interessenten finden lassen. „Es soll wieder ein richtig schönes Haus werden“, fasste Sieghard Lücke am Ende die Pläne zusammen und kündigte auch die Begrünung des Flachdachs im Hof an. „Dann schaue ich von meinem Balkon aus auf 'ne Wiese“, freute sich einer der Mieter. „Das ist doch klasse!“



Zeichnung: grube+grube, Ansicht von der Kirchenstraße.

„Für die STÄWOG und für die Innenstadt handelt es sich um ein ganz zentrales Gebäude. Da der STÄWOG eine hohe Wohnqualität wichtig ist, hat uns der Vorschlag der Bremerhavener Architekten grube+grube sehr schnell überzeugt.“

Sieghard Lückehe



IM GESPRÄCH

Silke & Jürgen Grube
Guido Nehring
Sieghard Lücke

Bauen ist ohnehin immer ein Abenteuer!

Neubau und Sanierung in einem – mit dem Projekt Bürgermeister-Smidt-Straße 42 betritt die STÄWOG in vielerlei Hinsicht Neuland. Geschäftsführer Sieghard Lücke unterhielt sich mit den Architekten Silke und Jürgen Grube sowie STÄWOG-Bereichstechniker Guido Nehring über die Besonderheiten des Bauvorhabens.

S. Grube: Wir können ja mal ganz vorne anfangen. Es geht um das ehemalige Ketelsen-Haus, das in den frühen Sechzigerjahren im damals modernen Stil gebaut wurde und jetzt insgesamt renovierungsbedürftig ist. Die vier Geschosse, im wesentlichen Zweizimmer-Wohnungen, werden bei dieser Gelegenheit um eine Etage aufgestockt und um acht Wohnungen ergänzt.

Lücke: Für die STÄWOG und für die Stadt handelt es sich um ein ganz zentrales Gebäude. Deshalb haben wir uns mit dem Büro grube+grube zusammengetan, denn wir schätzen dessen kreatives Potential. Man sieht den Entwürfen an, dass es ein spektakuläres Bauvorhaben wird. Wir sind schon sehr gespannt.

J. Grube: Die große Masse des Gebäudes Bürger 42 teilt sich mit Kopfbauten in mehrere kleine Einheiten auf, die zum Teil durch Fliesen besonders betont werden.

Lücke: Das Element Fliesen wird nun für die Fassade wieder aufgenommen und fortgeschrieben – das hatten wir so noch nie. Außerdem sind die acht neuen Wohnungen bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von sechs Millionen EUR brutto natürlich ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor für uns.

S. Grube: Wir werten die vorhandenen Eingänge auf, erweitern die Erschließung vom Innenhof her, machen das Gebäude mit zwei Aufzügen barrierefrei und bieten für alle Mieter nach Süden hin einen Freisitz an.

Lücke: Da der STÄWOG eine hohe Aufenthaltsqualität wichtig ist, hat uns dieser Vorschlag sehr schnell überzeugt.

J. Grube: Die Loggien zur Nordseite hin werden dagegen durch Verglasungen als Erker geschlossen, nicht zuletzt wegen des Busverkehrs.

Nehring: Als die Bustrasse kam, mussten wir dort ohnehin Schallschutzfester einbauen.

S. Grube: Es entstehen in der Bürger 42 aber nicht nur die acht neuen Wohnungen. Auch die bereits vorhandenen Bestandswohnungen werden etwas verändert und zukunftssicher gemacht.

Lücke: Insgesamt ist das ein in die Zukunft gedachter Masterplan. Wir haben eine Immobilie in sehr guter Lage und wir investieren. Trotzdem erhöhen sich die Mieten für die Bestandsmieter kaum, bleibt der Mietpreis auch bei Neuelegungen deutlich unter dem, was wir fordern dürften. Nur die Neubauwohnungen fallen in eine andere Preiskategorie.

J. Grube: Das alles zu machen, während die Mieter im Haus sind, ist eine echte Herausforderung.

Nehring: Und es geht halt nicht ohne Lärm. Gerade wurde Beton gesägt, da hört man dann schon was.

Lücke: Es gibt bei diesem Vorhaben viel Neuland, das haben wir so noch nicht gemacht. Und es ist toll, dass unsere Mieter so positiv reagieren. Mit Herrn Kay als Ankermieter haben wir uns übrigens von Anfang an eng abgestimmt. Er beginnt im Februar mit seinem Ladenumbau und hat den Mietvertrag bis 2031 verlängert. Das Projekt wertet so die gesamte Innenstadt ein Stück weit auf.

Nehring: Herr Kay und seine Verkäuferinnen haben wirklichnehmerqualitäten gezeigt, als die zwei Kilometer laufende Regale für den Einbau des Aufzugs umgelagert werden mussten. Rappelvoll mit Schuhen, bis unter die Decke gestapelt...

Lücke: Und dann der Aufbau des Krans in der jetzt für längere Zeit nur noch einspurigen Bustrasse! Wir möchten uns da ganz ausdrücklich bei Bremerhaven Bus für das Entgegenkommen bedanken.

Nehring: Die Logistik ist wirklich sehr speziell. Im Übersichtskalender muss jede Ladung genau eingetragen werden, da immer nur ein LKW zur Zeit an- und abfahren kann. Es gibt für uns außerdem kaum Lagerflächen, und ein Gerüst in dieser Größenordnung ragt auch nicht jeden Tag in die Fußgängerzone. Es ist schon hoch komplex, was wir hier treiben.

Lücke: Es ist eben eine Baustelle mit allen Facetten. Bauen ist ja ohnehin immer ein Abenteuer, und in der Bürger 42 ganz besonders. Ich bin wirklich froh, dass bisher alles so gut klappt. Der ursprüngliche Gedanke der Architekten konnte bei diesem Projekt erhalten bleiben, weil wir für viele Dinge eine Lösung gefunden haben und auf ein klasse Team zählen können.

Verliebt ins Standesamt!



Dr. Alexander Regnery (2. von links) und Dr. Stefan Schütz (2. von rechts) haben einen Ort mit einer besonderen Atmosphäre gesucht und gefunden. Oberbürgermeister Melf Grantz (rechts) und STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe (links) überzeugten sich bei einem Ortstermin vom Baufortschritt in der Hafenstraße 14.

„In dieses Haus haben wir uns sofort verliebt“, sagen Dr. Alexander Regnery und Dr. Stefan Schütz. „Wir haben Räumlichkeiten mit einer besonderen Atmosphäre gesucht und hier gefunden.“ Aufwändige Stuckarbeiten, üppige Wand- und Deckenbemalungen, die schwere, handgeschnitzte Holzdecke im früheren Trauzimmer – die Rede ist vom ehemaligen Standesamt in der Hafenstraße 14.

Das 1877 vom Bauunternehmer Friedrich Seedorf im Stil des Klassizismus errichtete Haus gehörte zu den ersten Gebäuden in der Hafenstraße und soll nun in Absprache mit der Denkmalpflege eine neue Bestimmung finden. Die beiden Mediziner – Regnery ist Chefarzt der Klinik für Hämatologie, Onkologie und Palliativmedizin am Aneos-Klinikum Mitte, der Internist und Onkologe Schütz betreibt dort seit zehn Jahren das Onkologische Zentrum – planen nämlich im ehemaligen Standesamt das „Ambulante Tumorzentrum Bremerhaven“.

Im neuen Tumorzentrum sollen schon bald Patienten mit Krebserkrankungen behandelt werden, wobei der Palliativmedizin, also der Behandlung von unheilbar Erkrankten, ein besonderer Stellenwert eingeräumt wird. „Wir möchten außerdem eine ganzheitliche Behandlung ermöglichen“, unterstreichen die beiden Mediziner, die Mitarbeiter verschiedener Heilberufe in der Hafenstraße 14 einbinden wollen. Unter anderem für die Psycho-Onkologie werden deshalb in den oberen Etagen des Gebäudes adäquate Büroräume geschaffen.

Die Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven, in deren Eigentum das historisch bedeutende Haus bleibt, hat bereits mit dem Umbau begonnen. „Viel Zeit bleibt uns hier nicht“, bestätigt STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lücke bei einem Ortstermin. Während im Erdgeschoss und im beeindruckenden Treppenhaus die Anforderungen einer modernen Arztpraxis und die strengen Auflagen der Denkmalschützer unter einen Hut passen müssen, können in den schmuckloseren oberen Etagen sogar Wände für einen neuen Zuschnitt der Räume herausgenommen werden. „Wir haben einvernehmlich den Bau eines Aufzugs vereinbart, der an der Rückseite des Gebäudes vor die Fassade gesetzt wird“, berichtet Sieghard Lücke.

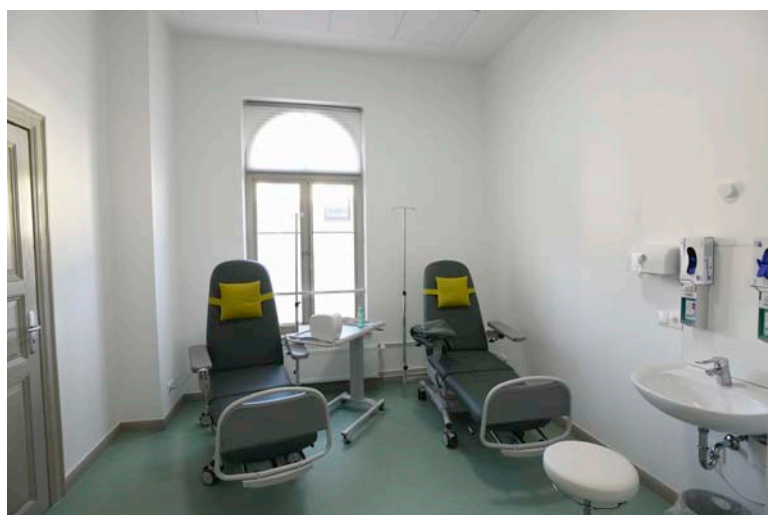
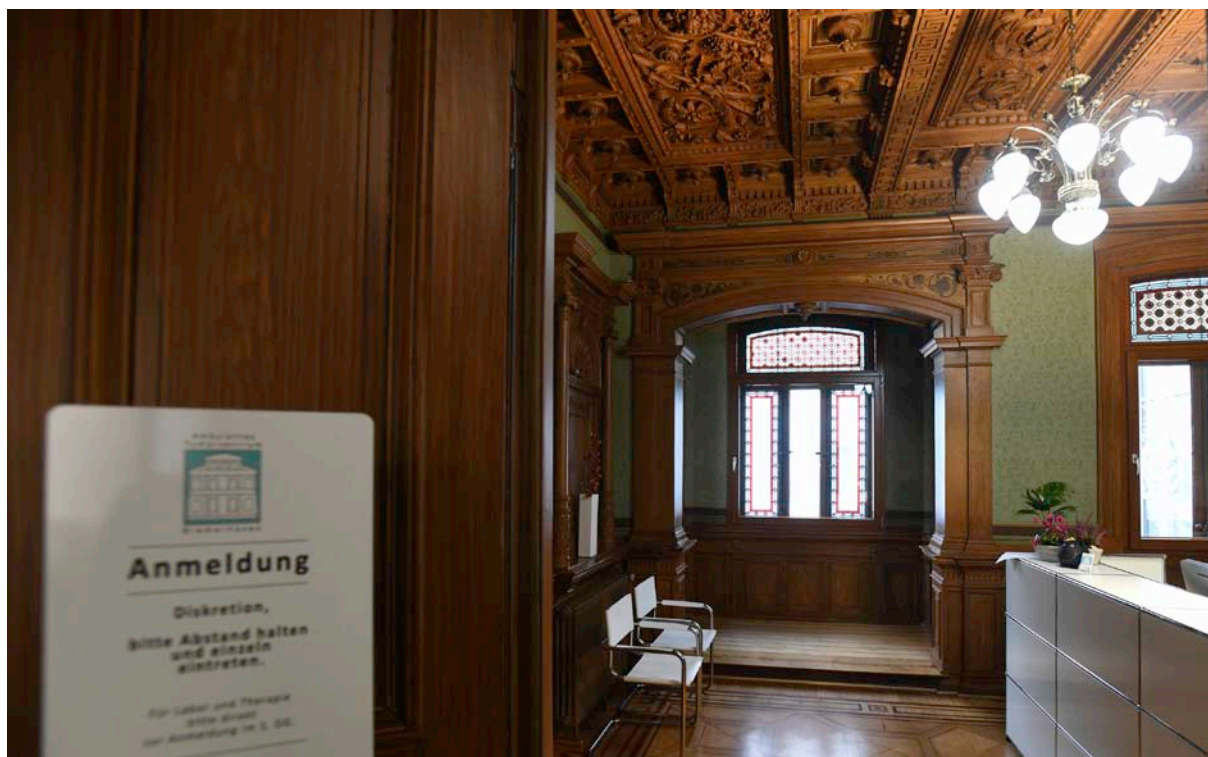
„Wir sind sehr froh darüber, dass für dieses stadthistorisch wertvolle Gebäude solch eine gute Nachnutzung gefunden wurde“, sagt Oberbürgermeister Melf Grantz bei der informativen Begehung des ehemaligen Standesamtes. Und Dr. Regnery kündigt an, dass die Geschichte des Hauses Hafenstraße 14 auch den Patienten vermittelt werden soll. „Wir möchten eine Broschüre herausgeben, in der die baugeschichtliche Bedeutung des Gebäudes dokumentiert wird.“

Anfang Oktober konnten die beiden Ärzte in der Hafenstraße 14 das Ambulante Tumorzentrum Bremerhaven eröffnen.

„So, wie sich die Dinge dann letztendlich zusammengefügt haben, sollte es wohl einfach passen“, meinen Dr. Alexander Regnery und Dr. Stefan Schütz in ihrer neuen Praxis. Ihr Dank gilt in erster Linie der STÄWOG, die den Umbau des ehemaligen Standesamtes trotz schwieriger Rahmenbedingungen und zwischen den Auflagen von Denkmalschutz und Gesundheitsbehörde punktgenau innerhalb von vier Monaten gemeistert hat.



Anfang Oktober 2018 eröffnete das Ambulante Tumorzentrum Bremerhaven nach nur vier Monaten Umbauzeit.



Säulen und eine Figurengruppe prägen die Vorderfront des Gebäudes aus der Gründerzeit, an der Seite ragt jetzt ein angebauter Aufzug empor, der den veränderten Bedürfnissen der Mieter entspricht. Die „Villa Seedorf“ ist aber auch innen wieder ein Schmuckstück, aufwändige Stuckarbeiten, üppige Wand- und Deckenbemalungen und eine handgeschnittene Holzdecke prägen das Erdgeschoss. „Die Patienten schauen immer zuerst staunend nach oben“, erzählt die junge Frau, die am Empfang der Praxis sitzt. „Es erinnert mich alles ein bisschen an eine Bibliothek, und ich fühle mich hier sehr wohl.“

Das gilt ebenso für ihre Kolleginnen im ersten Stockwerk, das ohne die Vorschriften des Denkmalschutzes überaus hell und großzügig gestaltet wurde. Zwei freigelegte Schichten erinnern hier wie gerahmte Bilder an die Ursprünge, eingezogen sind mit modernen Geräten das haus eigene Labor und die Behandlungsräume für Chemotherapie und Bluttransfusionen. Auch im dritten Stockwerk ist der Umbau nun abgeschlossen, hier gibt es neben einem großen und

vielfältig nutzbaren Sozialraum die Räumlichkeiten für die geplante Ernährungsberatung und für die Psycho-Onkologie.

„Als wir uns beruflich verändern wollten, haben wir zuerst die Makler abgeklappert“, blickt Dr. Stefan Schütz zurück. „Das Ergebnis war ernüchternd.“ Über einen Bekannten kam dann die STÄWOG ins Spiel und bot nach dem Auszug des Standesamtes die „Villa Seedorf“ als Standort an. „Wir sind zunächst einmal skeptisch um das Haus herumgegangen“, bekennt der Mediziner. „Aber wir konnten uns bald ausmalen, wie es werden könnte.“

Auch für die beiden Ärzte, die ihre persönlichen Büros stilischer mit einem bewussten Kontrast

von Alt und Neu eingerichtet haben, brachte die Praxiseröffnung jede Menge Stress mit sich. „Am Donnerstag und Freitag haben wir noch bis zum Abend fleißig eingeräumt“, berichtet Dr. Alexander Regnery. „Am Sonnabend haben wir dann mit unseren Mitarbeiterinnen weiter Möbel verschoben und am Montag mit der Arbeit begonnen“, ergänzt sein Kollege.

Der Sonntag gehörte dagegen ganz Projektleiter Ralf Göhringer, der den Umbau für die STÄWOG geleitet hatte, und sich nun noch einmal alles in Ruhe anschauen wollte. „Dreißig Handwerker im Haus, und dazu werden die Computer und Therapieliegen angeliefert“, lacht er. „In solchen Momenten blühe ich auf.“ Jetzt darf man gemeinsam stolz auf das Ergebnis sein: „Ich freue mich schon auf eine langjährige Zusammenarbeit“, sagt STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe am Ende des Rundgangs. Ein fester Händedruck, ein zufriedenes Lächeln – Dr. Alexander Regnery und Dr. Stefan Schütz haben einen Ort mit einer besonderen Atmosphäre gesucht und gefunden.



Schmuckstück an der Hafenstraße – außen wie innen: In das von der STÄWOG aufwändig sanierte ehemalige Standesamt sind im Herbst 2018 Spezialisten für Onkologie und Palliativmedizin eingezogen. Auf drei Stockwerken entstanden hochwertige Behandlungs-, Büro- und Sozialräume mit ganz besonderem Charme.

Preis/Leistung? Stimmt!



Sichere Fernwärme für 471 STÄWOG-Wohnungen

„Nach 20 Jahren mussten wir uns Gedanken machen, wie es mit der Wärmelieferung für die ehemaligen amerikanischen Wohnungen in den Vierteln am Blink und im Engenmoor weitergeht“, sagt STÄWOG-Prokurist Axel Kluck zur Ausgangslage. „Wir haben uns schon 1995 für die swb als Versorger entschieden, und das machen wir auch diesmal.“

Die Situation hat sich allerdings grundlegend geändert, denn mittlerweile ist die STÄWOG über ihre Tochterfirma STÄWOG Service mbH selbst in die Versorgung mit Energie eingestiegen. Trotzdem gab es gute Gründe, die für einen Vertrag mit der swb Services AG & Co. KG sprachen. „Wir haben intensiv und mit einem sehr guten Ergebnis verhandelt“, bekräftigt Axel Kluck zum Abschluss der Vereinbarung, die eine Laufzeit von zehn Jahren hat.

Der neue Vertrag umfasst neben der Wärmelieferung für die 25 Wohngebäude auch die Erneuerung der Übergabestationen, die nun abgeschlossen wurde. Zudem liegt der Betrieb, die Wartung und Instandsetzung der Übergabestationen sowie ein 24-Stunden Notdienst für die Anlagen in Händen der swb. „Eine sichere Wärmeversorgung für die Wohnungen, die rund zehn Prozent unseres Gesamtbestands ausmachen, ist so vom Blockheizkraftwerk Lipperkamp aus gewährleistet.“

„Ebenso wichtig sind für uns die Kosten“, fährt der STÄWOG-Prokurist fort, „denn unsere Mietpreise müssen wirtschaftlich sein.“ Aufgrund der moderneren Übergabestationen wird mit einer jährlichen Energieeinsparung von bis zu zehn Prozent gerechnet, die natürlich die Geldbörsen der Mieter entlastet. Dass die angelieferte Fernwärme „ökologische Wärme“ ist, versteht sich bei einem umweltbewussten Unternehmen wie der STÄWOG eigentlich von selbst: Zugesagt ist ein Primärenergiefaktor von < 0,7.

„Es lohnt sich also, bei uns Mieter zu sein“, unterstreicht Axel Kluck und fasst noch einmal zusammen, was für die swb als Vertragspartner spricht: „Das Preis-/Leistungsverhältnis, die technische Kompetenz und der umfassende Service unter dem Motto alles aus einer Hand.“ Diese Argumente sind so überzeugend, dass sich auch die von der STÄWOG verwalteten Eigentümergemeinschaften in dem Gebiet dem neu ausgehandelten Vertrag angeschlossen haben.

Wärmenetz der swb

Um swb-Wärme zu verteilen, gibt es in Bremen und Bremerhaven insgesamt über 370 Kilometer Wärmeleitungen, die meist unter öffentlichen Straßen und Wegen der Städte verlaufen.

Das Heizwasser wird in den swb-Kraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung erwärmt, dezentral zudem Wärme in kleineren Heizwerken und von großen Pumpen in die Leitungen gebracht. Auf dem Weg zum Kunden beträgt die Temperatur des Wärmeträgers – je nach Versorgungsnetz und Witterung – 70 bis 130 Grad Celsius. Das abgekühlte Wasser fließt schließlich aus der Kundenanlage mit 50 Grad in die Wärmeleitungen zurück. Diese Rückleitungen führen wieder zur Erzeugungsanlage, wo das Wasser erneut erhitzt werden kann und sich der Kreislauf schließt.

Ortstermin im Engenmoor und Freude über den guten Vertragsabschluss: swb- und STÄWOG-Mitarbeiter begutachten eine Übergabestation.



Geschäftsbericht 2018



<i>Jahresabschluss</i>	
<i>für das Geschäftsjahr</i>	<i>24</i>
Rechtsverhältnisse	26
Organe der Gesellschaft	27
Bericht des Aufsichtsrates	28
Lagebericht zum Jahresabschluss 2018 (§ 289 HGB)	29
Bilanz zum 31. Dezember 2018	42
Gewinn- und Verlustrechnung 2018	44
Anhang zum Jahresabschluss 2018	45
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB).	51

Rechtsverhältnisse

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, (STÄWOG)

Gründung der Gesellschaft

20. Februar 1941

Sitz der Gesellschaft

Bremerhaven

Gegenstand der Gesellschaft

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

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

Handelsregister

Amtsgericht Bremen HRB 1083 BHV
eingetragen am 11. März 1941

Beteiligungen

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH, Bremerhaven

STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven

Grundstücksgesellschaft Bütteler Straße GbR,
Bremerhaven

Gewerbeerlaubnis

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

Größenklasse

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

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Stadt Bremerhaven

Aufsichtsrat:

Christa Utech

Vorsitzende (seit dem 13.12.2017)
stellvertretende Vorsitzende (bis zum 12.12.2017)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitnehmersvertreterin/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)

Schriftführer
Arbeitnehmersvertreter

Sönke Allers (seit dem 02.12.2015)

Stadtverordneter

Inke Ahrens (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmersvertreterin

Marika Büsing (seit dem 02.12.2015 bis 08.02.2018)

Stadtverordnete

Stefan Rohleder (seit dem 08.02.2018)

Stadtverordneter

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)

Arbeitnehmersvertreterin

Roger Poggenburg (seit dem 11.09.2007)

Arbeitnehmersvertreter

Sandra Smith (seit dem 02.02.2004)

Arbeitnehmersvertreterin

Bernd Wessling (seit dem 11.09.2007, verstorben am 30.01.2019)

Arbeitnehmersvertreter

Janine Wübben (seit dem 06.03.2019)

Arbeitnehmersvertreterin

Sebastian Windhorst (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmersvertreter

Geschäftsführer:

Siegward Lücke

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 560.015,36 EUR in die Bauernenerücklagen einzustellen.

Bremerhaven, den 29.03.2019

Städtische Wohnungsgesellschaft

Bremerhaven mbH



Siegward Lücke

Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 Haushaltsgrundsätzgesetz (HGrG) niedergelegten Prüfungsfeststellungen getroffen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Zum 31. Dezember 2018 beträgt die Bilanzsumme 194.454.615,08 EUR. Der Bilanzgewinn in Höhe von 560.015,36 EUR wird in die Rücklagen eingestellt.

Der Aufsichtsrat billigt den Bericht der Geschäftsführung (Lagebericht 2018) und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen (§ 15 Gesellschaftsvertrag).

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

Bremerhaven, 03.07.2019

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. Im Gesamtjahr 2018 wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) etwas schwächer als zunächst berechnet, und zwar um 1,4 Prozent. Im Januar war das Bundesamt noch von einem Anstieg des BIP von 1,5 Prozent ausgegangen. 2018 war das neunte Wachstumsjahr in Folge, allerdings hatte sich das Tempo deutlich verlangsamt. Impulse kamen im vierten Quartal 2018 dem Bundesamt zufolge vor allem aus dem Inland. Die Unternehmen investierten mehr in Bauten sowie in Maschinen und andere Ausrüstungen. Die Konsumausgaben der Verbraucher stiegen leicht. Die Konsumausgaben des Staates, zu denen unter anderem soziale Sachleistungen und Gehälter der Mitarbeiter zählen, legten den Angaben zufolge deutlich zu.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit wichtigem Beitrag

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts haben in 2018 fast alle Wirtschaftsbereiche positiv zur Wertschöpfung beigetragen. Einzige Ausnahme war der Sektor Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (- 1,5 % nach - 0,7 % im Vorjahr). Überdurchschnittlich war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation (+ 3,7 % zuvor 3,9 %). Gleiches gilt für das Baugewerbe (+ 3,6 % nach 2,2 % im Vorjahr). Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um + 2,1 %. Das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit + 1,0 % unterdurchschnittlich zu (zuvor 2,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. EUR (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbständiger ist weiter rückläufig. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes

waren 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig (+ 1,3 %). Der Anstieg fiel etwas schwächer aus als in 2017, liegt aber über dem der Jahre 2014 bis 2016 (0,8 %, 0,9 % und 1 %). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (Vorjahre 2016/2017 = 6,1 % und 5,7 %, 2009 = 8,1 %).

Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,8 % zuvor 10,2 %) und Bayern die niedrigste (2,9 % zuvor 3,2 %). Auch für 2019 wird mit weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf durchschnittlich 2,23 Mio. bei 2,34 Mio. in 2018).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang noch ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung im Gesamtjahr 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Nach den bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2018) lag die Nettozuwanderung zuletzt über dem Vorjahreszeitraum (264.400 nach 253.800). Der überwiegende Teil stammt aus EU-Staaten. Perspektivisch wird mit einer sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist in Deutschland erneut zurückgegangen, wenngleich das Grundproblem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. an die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Zahlen liegen derzeit allerdings erst bis einschließlich November 2018 vor. Danach wurden rund 174.000 Asylanträge gestellt – davon 152.000 Erstanträge (Vorjahr 222.700 bzw. 198.300). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 77 %. Damals wurden als Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015 noch 745.500 Asylanträge gestellt. Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, Iran (zusammen 44 % aller Erstantragsteller).

Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/2018) auf 82,9 Mio. erhöht (+ 221.000 bzw. 0,3 % nach +346.000 bzw. 0,4 % davor). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2 %).

Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (- 147.400). Mitte 2018 lebten 9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (davor 9,2 Mio. + 4,2 %) sowie 73 Mio. Deutsche (- 0,25 %). Die Einwohnerzahl 2017 (82,8 Mio.) verteilte sich auf 41,3 Mio. Haushalte (davon 41,8 % bzw. 75,3 % in Ein-/bzw. Zweipersonenhaushalten).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. EUR bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. EUR (+ 8,6 % zum Vorjahr). 73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. EUR entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. EUR).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und dieser Trend wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft anhalten. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 430 Mrd. EUR gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. EUR (rund 7 % jeweils). Diesen genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen. Bereits die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und den Möglichkeiten von Sonderabschreibungen. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld stehen weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Gleichzeitig bleiben die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind – insbesondere in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage – die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten bleiben weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten nach wie vor für eine gute Wohnraumnachfrage und das insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich verhalten positiv.

2018 leichtes Plus bei den Baugenehmigungen und mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (+ 0,5 % bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400.

Bis November 2018 entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten (+ 1,3 % bzw. knapp 3.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 162.000 davon in Mehrfamilienhäusern (+ 4,5 %). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (- 0,5 % bzw. - 5,2 %). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+ 7,5 % bzw. 76.700 insgesamt).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung, was zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße bedeutet.

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen bzw. bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Die Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen als zu hoch (2017 = 284.800, 2016 = 277.700, 2015 = 247.700). Begründet wäre eine vorsichtiger Vorausschau, da die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Wachsender Bauüberhang

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 653.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Beschäftigungsentwicklung in Bremerhaven

Auch zwischen 2016 und 2017 hat sich der Arbeitsplatzzuwachs in Bremerhaven weiter fortgesetzt. Mittlerweile sind 52.307 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hier tätig, das entspricht einem Zuwachs um 614 Stellen oder einer Steigerung um 1,2 % gegenüber

dem Vorjahr. Seit 2005 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten damit kontinuierlich gestiegen. Innerhalb von 10 Jahren sind insgesamt mehr als 10.000 neue Arbeitsplätze entstanden.

2018 ist allerdings auch ein weiterer Arbeitsplatzabbau in der Off-shore-Windenergiebranche erfolgt. Angesichts dieser Entwicklung ist es wichtig, die Diversifizierung der Bremerhavener Wirtschaftsstruktur weiter voranzutreiben, wie es beispielsweise mit dem Gewerbegebiet für Betriebe aus dem Bereich der Green Economy vorgesehen ist. Während sich die Beschäftigungszuwächse in Bremerhaven auf mehrere Branchen verteilen, beschränkten sich die Arbeitsplatzverluste weitgehend auf die Metall- und Elektroindustrie. Hier sind fast 13 % der Arbeitsplätze verloren gegangen.

Die Arbeitnehmerkammer Bremen spricht in ihrem Bericht zur Lage von einem „Strukturwandel in Dauerschleife“ in Bremerhaven. Es muss demnach verstärkt daran gearbeitet werden, Bremerhaven als Standort für wissensintensive Dienstleistungen attraktiver zu machen, da hiervon auch wichtige Impulse und Innovationsschübe auf andere Branchen ausstrahlen. Um dieser Entwicklung den entsprechenden Nährboden zu bieten, muss Bremerhaven für hoch qualifizierte und junge Menschen attraktiver werden.

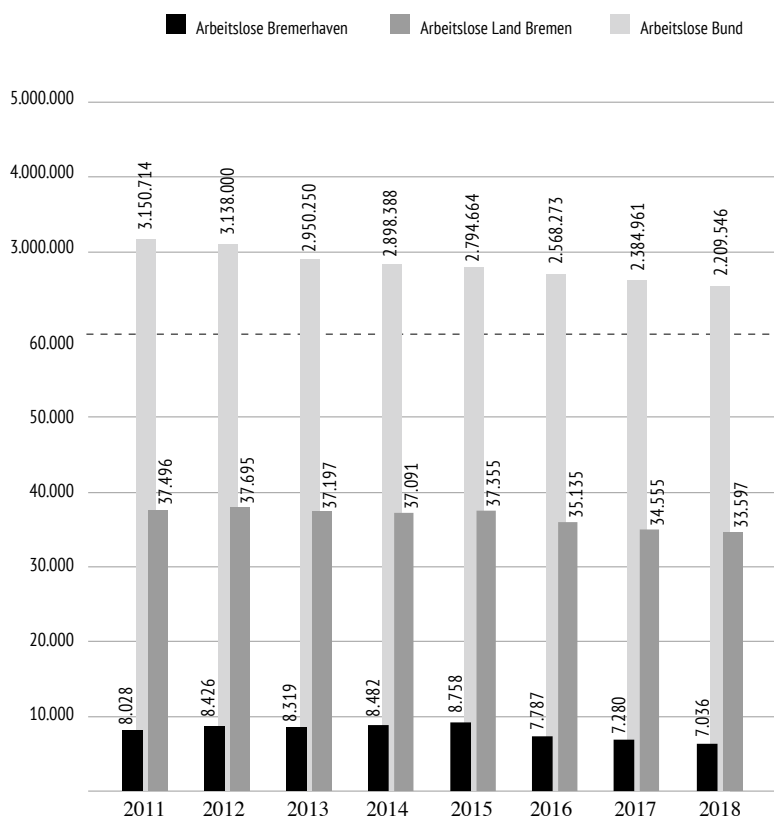
Die Stimmung in der Bremerhavener Wirtschaft ist laut dem Konjunkturreport der IHK für Bremen und Bremerhaven leicht gesunken, bleibt aber auf einem guten Niveau. Die aktuelle Geschäftssituation wird überwiegend gut eingestuft (Saldo: +20; Vorquartal: +23). Ein wenig verhaltener als zuletzt präsentieren sich aktuell jedoch die Geschäftsprognosen für die kommenden Monate in 2019.



Büffeln für die erste Wohnung und praktische Hilfe: STÄWOG-Sozialmanager Ralf Böttjer zeigt Schülern, worauf bei der Anmietung einer Wohnung zu achten ist. Zum Abschluß gibt es den Wohnführerschein!

In der Summe wird aktuell annähernd mit einer gleichbleibenden Geschäftsentwicklung gerechnet. Positive Beschäftigungsimpulse sind erneut vor allem aus dem produzierenden Gewerbe zu erwarten. Einschränkung auf die Entwicklung der Beschäftigungsverhältnisse dürfte sich aber weiterhin die angespannte Fachkräftesituation auswirken. Der Fachkräftemangel bleibt auch in Bremerhaven das am häufigsten genannte Risiko für die Geschäftsentwicklung.

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Bremerhaven, Bremen und Bund



Arbeitslosigkeit in Bremerhaven geht zurück

Die Arbeitslosenquote in Bremerhaven ist 2018 laut der Agentur für Arbeit so niedrig gewesen wie seit 20 Jahren nicht mehr. Demnach waren im Jahresdurchschnitt 12,6 % ohne Job, das entspricht 7.458 Menschen. 2005 lag die Quote noch bei über 25 %.

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 % gewachsen. Inzwischen sind hier 1.500 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer tätig. 2018 hat sich das Institut für maritime Sicherheit des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) mit etwa 65 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und das Thünen-Institut mit fast 150 Beschäftigten in Bremerhaven niedergelassen.

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 sozialwissenschaftlichen 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 Havenwelten haben – ähnlich wie die Offshore-Windenergiebranche – auch maßgeblich dazu beigetragen, dass sich das Image der Stadt deutlich verbessert hat. Die wachsende Beliebtheit Bremerhavens zeigt sich auch an den steigenden Ankunfts- und Übernachtungszahlen. 450.800 Übernachtungen erfasste das Statistische Landesamt für das Jahr 2018. Das ist eine weitere Steigerung von fast 10 Prozent gegenüber 2017. Damit setzt sich die Erfolgsserie der Bremerhavener Tourismuswirtschaft weiter fort.

Ausgesprochen positiv entwickelt sich der Kreuzfahrtverkehr in Bremerhaven. Das Kreuzfahrtterminal profitierte in diesem Jahr vom Boom der Branche. Am Columbus Cruise Center werden im nächsten Jahr 260.000 Urlauber bei 115 Anläufen erwartet. Damit hätten sich die Passagierzahlen in nur vier Jahren vervierfacht. Kein deutsches Kreuzfahrt-Terminal wachse so schnell wie das Bremerhavener, sagte Oberbürgermeister Melf Grantz auf der Internationalen Tourismusbörse ITB in Berlin.

Die vor Ort vorhandenen touristischen Einrichtungen Bremerhavens wie das Klimahaus, das Auswandererhaus, das Schifffahrtsmuseum oder der Zoo am Meer, ebenso wie Hafenrundfahrten oder der Helgolandzubringer konnten 2018 rund 1,5 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 30.09.2018 betrug die Zahl der Einwohner in Bremerhaven nach kommunaler Fortschreibung 118.887. Das ist eine leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 191 Einwohner. Der Rückgang gegenüber 2015 ist in der damals überproportional gestiegenen Bevölkerung begründet (+4.303 Einwohner), der sich dann, als Folge eines mutmaßlichen Sozialbetrugs in Bremerhaven, 2016 und 2017 durch die Abwanderung von osteuropäischen Zuwanderern korrigiert hat.

Die bislang höchste Einwohnerzahl Bremerhavens wurde 1968 mit 148.900 ermittelt. 1995 wurden noch 130.500 Einwohner gezählt. Dadurch hat Bremerhaven, trotz einer rückläufigen Zahl an Mietwohnungen in den vergangenen 30 Jahren, immer noch einen deutlichen Angebotsüberhang im Bereich des Wohnungsmarktes.

Hinzu kommt, dass die Mieten in Bremerhaven in den vergangenen Jahren kaum gestiegen sind. Auch verläuft die sogenannte Preiskurve sehr flach, das heißt, es gibt nur eine geringe Differenzierung des Angebots. Hier liegen 80 % der angebotenen Mietwohnungen zwischen 3,80 EUR/m² und 5,70 EUR/m². Seit Mitte der 2000er-Jahre sind die Preise in Bremerhaven lediglich um 0,20 bis 0,30 EUR/m² für Wohnungen im Bestand gestiegen.

Erst der Mietspiegel 2017/2018 zeigt eine leicht ansteigende Entwicklung. So liegt beispielsweise der Mietrahmen für vor 1969

gebaute Wohnungen in mittlerer Wohnlage bei 3,90 EUR/m² – 4,90 EUR/m². Im Mietspiegel 2015/2016 waren es noch 3,40 EUR/m² – 4,10 EUR/m². Die Entwicklung der Warmmiete nach Wohndauer spiegelt allerdings immer noch den Trend wider: Wer in Bremerhaven erst kurz in seiner Wohnung lebt, zahlt nicht wesentlich mehr pro Quadratmeter als langjährige Mieter.

Weil die Einpendlerquote (Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, der nicht in Bremerhaven wohnt) erneut angestiegen ist, stellt die Aufwertung der Lebensqualität in den Bremerhavener Quartieren weiter eine Kernaufgabe dar. Zwischen 2005 und 2018 hat sich die Einpendlerquote von 45,8 % auf 47,4 % (im Vorjahr: 46,9 %) erhöht. 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 in Bremerhaven besonders hoch ist und zudem in den vergangenen Jahren überproportional stark zugenommen hat, denn in Bremen beträgt die Einpendler-Quote nur 42,9 % und ist seit 2005 kaum gestiegen (42,7 %).

Um die Einpendlerquote zu senken, ist es wichtig, dafür zu sorgen, dass sich die Lebensqualität in Bremerhaven verbessert. Das erfordert zunächst weitere Investitionen in die Bildung und Kinderbetreuung, damit die Stadt attraktiver für Familien wird. Darüber hinaus sollte die Stadt weiter daran arbeiten, attraktiven Wohnraum für alle Einkommensgruppen zu schaffen und das Einzelhandels- und Kulturangebot weiterzuentwickeln und zu pflegen. Dabei wird es immer stärker auf kleinteilige Vorhaben ankommen, um Bremerhaven als Lebens- und Arbeitsort aufzuwerten. Maßnahmen wie das Projekt Springflut der STÄWOG, mit dem über Zwischennutzungen durch Pop-up-Stores gezielt dem Ladenleerstand in der Innenstadt oder in Lehe entgegengewirkt werden soll, sind daher wichtige Schritte in die richtige Richtung.

Bremerhaven muss attraktiver werden für hoch qualifizierte und junge Menschen. Die Idee des Goethequartier dabei gezielt für studentisches Wohnen zu öffnen, soll weiterentwickelt werden. Hierbei spielt die STÄWOG ebenfalls eine wichtige Rolle. 2018 konnte das Kreativhaus in der Goethestraße 45 fertiggestellt und der Grundstein für das Studentenhaus in der Heinrichstraße 34 gelegt werden.

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. Als Folge wurde durch die Umfrage deutlich, dass die Stadt in ihrer Entwicklung an vielen Stellen bereits den richtigen Weg geht.

Die von der STÄWOG umgesetzten Ideen, Wohnprojekte für Studierende und junge Menschen aus der Kreativwirtschaft im Goethequartier anzusiedeln oder das Kistnergelände und das Erschließungsgebiet in Reinkenheide mit einem interessanten Wohnungsangebot aufzubauen, werden von den Befragten ausgesprochen positiv bewertet. Zudem sollen durch Neubauprojekte im Bestand gezielt Quartiere gestärkt, attraktiver gestaltet und in ihrer Entwicklung nachhaltig für die Anforderungen aus demografischen Wandel und Klimaschutz vorbereitet werden.

Da die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen in schwierigen Quartieren – wie in der Goethestraße – häufig zu Beginn defizitär ist, müssen hier, um eine aufbauende Entwicklung zu initiieren, auf

Unternehmensebene regulierende Instrumente wie Sonderabschreibungen und zusätzliche Kosten, die in vergleichbaren Projekten nicht in diesem Umfang anfallen würden, in Kauf genommen werden. Wir sind überzeugt, dass dafür langfristig diese Effekte durch ihre ausstrahlende Wirkung als Stadttrendite sowohl für die Stadt selbst, als auch für das Unternehmen sowohl in der Mietenentwicklung, als auch in der Leerstandsquote und im Forderungsausfall positiv nachwirken werden.

1.1.2 Leerstandentwicklung

Stichtag bezogen zum 31.12.2018 betrug der Gesamtleerstand im Unternehmen 174 Wohnungen, davon standen 18 wegen anstehender Modernisierungsmaßnahmen leer. Das entspricht einer bereinigten Leerstandsquote von 3,05 %, der Wert ist damit geringfügig höher als 2017 mit 2,73 %.

1.1.3 Kündigungen/Neuvermietungen

Die Fluktuation lag 2017 bei 15,2 %. Im Berichtsjahr lag sie mit 15,0 % bei einem annähernd gleichem Wert. Per 31.12. standen 174 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

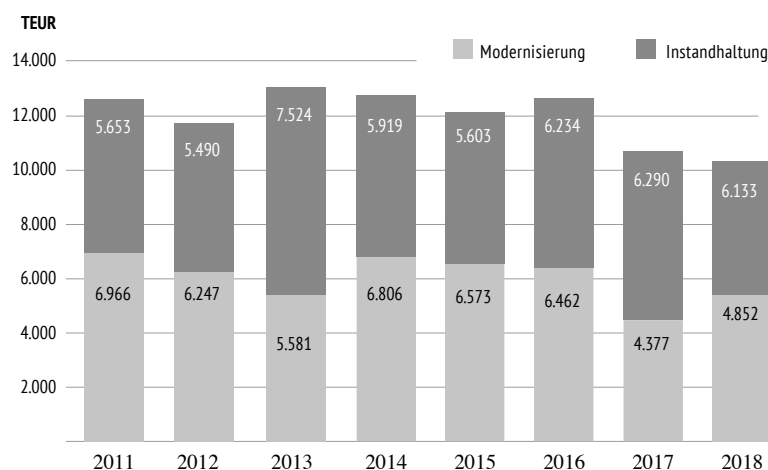
Am 31. Dezember 2018 bewirtschaftete die Gesellschaft einen eigenen Bestand von 5.110 Mietwohnungen und zusätzlich

- 38 Wohnungen langfristig angepachtet
- 135 gewerblichen Einheiten (Läden, Büros)
- 618 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 2018 wurden TEUR 4.852,4 an Modernisierungsinvestitionen sowie TEUR 6.132,7 für die Instandhaltung des Immobilienbestands aufgewendet. Zudem wurden Investitionen für Neubauten, Grundstücksankäufe u.a. mit TEUR 3.219,7 getätigt.

Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen STÄWOG



1.2.2 Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 760,1 auf TEUR 30.247,4. Ursächlich sind die Mieterträge (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen), die sich durch begründete Modernisierungsmaßnahmen und moderate Anpassungen aufgrund der Marktveränderungen um TEUR 795,6 auf TEUR 21.170,8 (Vorjahr: TEUR 20.375,2) erhöhten. Dem entgegen standen in der Entwicklung bei annähernd gleichbleibenden abgerechneten Umlagen die rückgängigen Erlöse aus Aufwendungshilfen, die durch auslaufende und/oder nicht zu besetzende Bindungsbelegungen resultierten.

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

Im Berichtsjahr wurden aus dem Verkauf von Vorratsgrundstücken Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 491,3 (Vorjahr: TEUR 242,8) erzielt. Im 2. Bauabschnitt des Baugebietes Reinkenheider Forst II konnten bereits 4 Grundstücke mit einer Nettobaulandfläche von insgesamt 2.265 m² verkauft werden. Es verbleiben dort 6 Grundstücke mit einer Nettobaulandfläche von insgesamt 3.782 m², die zum Verkauf angeboten werden können. Im 1. Bauabschnitt des Baugebietes Reinkenheider Forst II plant die STÄWOG auf einer Nettobaulandfläche von 3.424,00 m² 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 80 (Vorjahr: 90) Wohnungen als mögliche Verkaufsobjekte vorhanden.

Zum Ende des Jahres 2016 wurden im Paket drei leerstehende Miethäuser in der Bürgermeister-Smidt-Straße gekauft. Ein Gebäude davon wurde dauerhaft in den Bestand aufgenommen und soll modernisiert werden. Ein Gebäude wurde bereits im Jahr 2017 verkauft. Das dritte Gebäude wurde im Jahr 2018 mit Besitzübergang zum 01.02.2018 verkauft. Zudem konnte ein Gebäude, das sich seit 2015 im Besitz der STÄWOG befand, zum 17.08.2018 zum Zwecke der Weiterentwicklung des Stadtgebietes an eine Entwicklungsgesellschaft verkauft werden.

1.2.4 Betreuung

Die STÄWOG hat im abgelaufenen Jahr aus der Verwaltungsbetreuung diverser Immobilienbestände Umsatzerlöse von TEUR 464,5 (Vorjahr: TEUR 452,2) erzielt. Am 31. Dezember 2018 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 24 Eigentümergemeinschaften mit 372 Eigentumswohnungen verwaltet.

1.2.5 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

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

Die vollständig im Eigentum der STÄWOG befindliche Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND) hat bereits diverse öffentlich geförderte Baumaßnahmen wie die Sanierung des Stadttheaters, die Sanierung bzw. den Ausbau der Volkshochschule, die Sanierung des Morgensternmuseums, den Bau von mehreren Parkhäusern, den Umbau und die Neugestaltung der Zoo am Meer GmbH, sowie weiterer Objekte wie z. B. den Kauf und die Entwicklung der Weserpassage im Columbus Center und des Ärztehauses am Klinikum Reinkenheide durchgeführt. Im Jahr 2017 wurde das ehemalige Geestbankgebäude erworben und die bestehenden Mietverträge weitergeführt. Die größten betrieblichen Auswirkungen ergaben sich im Jahr 2018 durch den Kauf des alten Standesamtes in der Hafenstraße 14, das noch im selben Jahr unter Einhaltung der Voraussetzungen des Denkmalschutzes erfolgreich zu einem Tumorzentrum umgebaut und neu vermietet werden konnte.

Die Bilanzsumme der STÄGRUND beträgt zum 31. Dezember 2018 TEUR 101.344 (Vorjahr: TEUR 102.813). Der in 2018 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 266 (Vorjahr: TEUR 244) wurde aufgrund des bestehenden Unternehmensvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung an die STÄWOG abgeführt. Der Wirtschaftsplan

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

Am 26.06.2007 wurde von der STÄWOG als alleiniger Gesellschafterin die STÄWOG Service GmbH gegründet. Diese Gesellschaft hat den Zweck, im Rahmen eigener und fremder Gebäudebewirtschaftung alle Maßnahmen zu planen, zu koordinieren und mit eigenen oder fremden Kräften durchzuführen, die mit der Ver- und Entsorgung der Gebäude, insbesondere mit der Energieversorgung zu tun haben. Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2018 TEUR 1.000 (Vorjahr: TEUR 1.032). Der in 2018 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 33) 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 2018 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 2018 auf TEUR 3.600 (Vorjahr: TEUR 3.440). Die STÄPARK hat in 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 244 erwirtschaftet, der zur Stärkung der Eigenkapitalbasis verwendet werden soll. Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2019 und 2020 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 2018 reduzierte sich die Bilanzsumme um TEUR 51,1 auf TEUR 1.397,1.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab. Die wirtschaftliche Entwicklung hängt weitgehend von der Realisierung der geschätzten Besucherzahlen ab. Im Haushalt 2018 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 STÄWOG Service hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,96 % auf TEUR 300.399 (Vorjahr: TEUR 297.548) erhöht. Die Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe beträgt 10,8 %.

Die Unternehmensgruppe erzielte mit TEUR 804 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 789) ein um TEUR 15 höheres Jahresergebnis. Die Umsatzerlöse in der Firmengruppe stiegen gegenüber dem Vorjahr (TEUR 41.518) um insgesamt TEUR 1.671 auf TEUR 43.189. Davon erzielte die STÄWOG mit TEUR 32.911 anteilig 76,2 % der gesamten Umsatzerlöse.

1.3 Organisation und Personal

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

Ergänzend dazu bietet das seit 2017 praktizierte flexible Arbeitszeitmodell für die Zukunft wesentlich attraktivere Arbeitsbedingungen im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitnehmer.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ohne den Geschäftsführer 60 Vollbeschäftigte, 6 Teilzeitbeschäftigte 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.

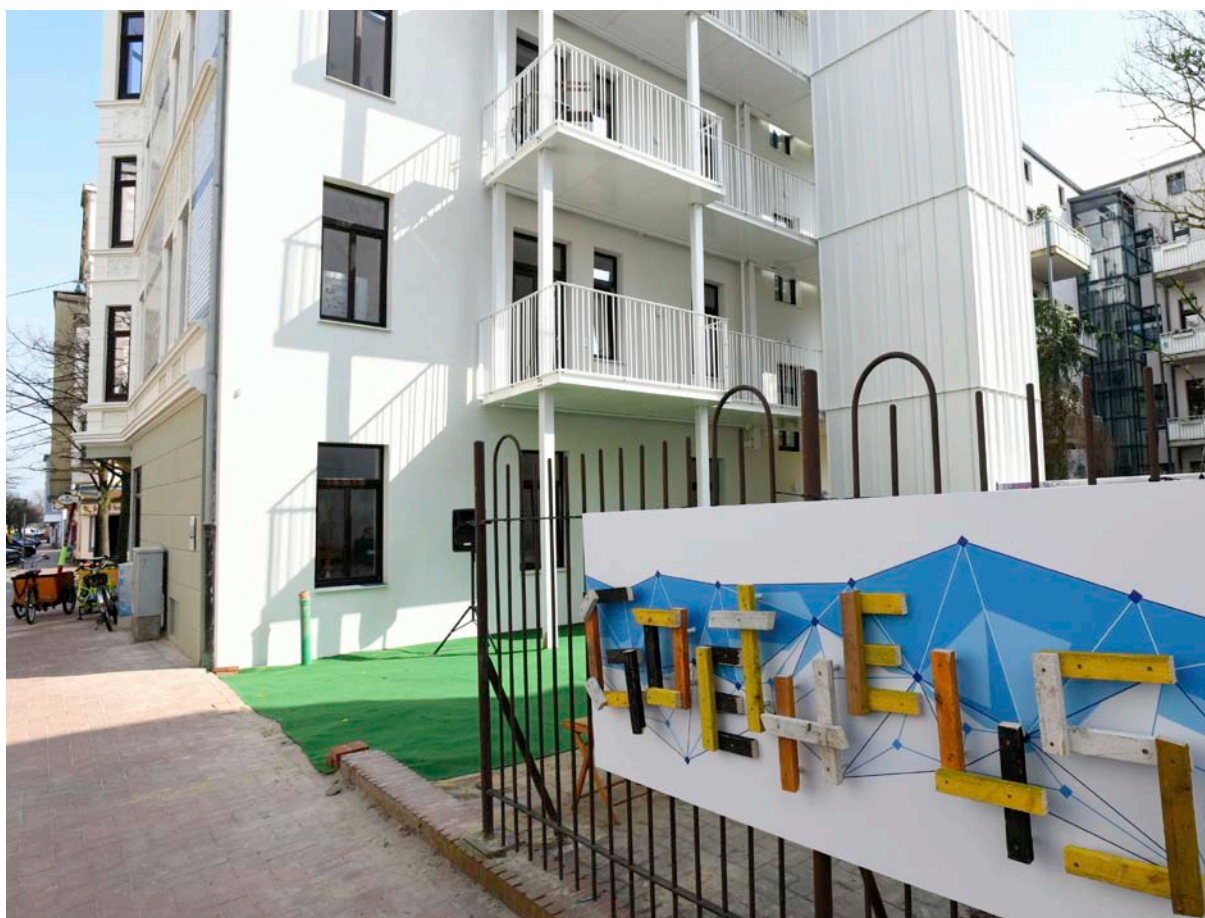


Neuland: Der erste serielle Neubau der STÄWOG im Engenmoor nimmt Form an.

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 6 junge Menschen gleichzeitig im Unternehmen ausgebildet werden. Bei 66,0 (durchschnittlich) kaufmännischen und technischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist das eine Quote von 11,0 %. Die Belegschaft geht sehr verantwortungsvoll mit dieser wichtigen Aufgabe der Ausbildung um. Es wurden durchschnittlich 6 Auszubildende (2 m / 4 w) beschäftigt.

(m/w)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	2,0 / 1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	10,0 / 24,0	0,0 / 6,0
Technische Mitarbeiter	7,0 / 2,0	
Hausmeister, Gärtner	13,25 / 1,0	
Summe	32,25 / 28,0	0,0 / 6,0

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.



Strahlend schön zeigt sich das Kreativhaus Goethe45 zur Einweihung.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 wurde bei einem deutlich höheren Betriebsergebnis sowie einem geringeren Neutralen Ergebnis ein Jahresüberschuss von TEUR 560 erwirtschaftet. Die Erhöhung resultiert bei einem deutlich niedrigeren Neutralen Ergebnis von TEUR 320 aus dem zum Vorjahr um TEUR 488 erhöhten Betriebsergebnis.

Die Erhöhung des Betriebsergebnisses basiert im Wesentlichen auf höheren Sollmieten, bei leicht gestiegenen Erlösschmälerungen, rückläufigen Zins- und Instandhaltungsaufwendungen. Gegenläufige Effekte ergaben sich aus höheren Abschreibungen auf Sachanlagen sowie Abschreibungen aus Vermietung.

Im Neutralen Ergebnis stehen geringeren Erträgen aus Anlagenverkäufen und leicht höheren Auflösungen aus Rückstellungen die Aufwendungen aus einer außerplanmäßigen Abschreibung aufgrund einer Bewertungskorrektur sowie die gesetzlichen Anpassungen bei den Pensionsrückstellungen gegenüber.

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

	2018		2017	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	32.911		31.537	
Bestandsveränderungen	-1.000		5	
Sonstige Erträge (inkl. aktivierte Eigenleistungen)	1.716	33.627	1.034	32.576
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	-14.767		-15.106	
Personalaufwand	-5.557		-5.314	
Abschreibungen	-5.175		-4.982	
Sonstige Aufwendungen u.a.	-2.084		-1.361	
Zinsaufwand	-4.014		-4.267	
Sonstige Steuern	-1.355	-32.952	-1.359	-32.389
Betriebsergebnis		675		187
Finanzergebnis		205		156
Neutrales Ergebnis		-320		165
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0		0
Jahresergebnis		560		508

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

		2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalrentabilität	%	1,9	1,7	3,8	1,6	2,3
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,3	2,4	2,9	2,7	3,0
Anteil der Erlösschmälerungen	%	3,5	3,4	3,6	4,0	4,6
Anteil der Zinsen an der Kaltmiete	%	17,4	19,1	20,1	21,4	22,5

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 2018 ein Jahresüberschuss von ca. TEUR 497 erwartet. Aufgrund der Anpassung der Grundmieten erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Dieser positive Effekt wurde durch erhöhte Abschreibungen abgeschwächt, die sich durch eine außerplanmäßige Abschreibung eines Objektes ergaben, um einen ihm beizulegenden, niedrigeren Wert zu erreichen, der als dauerhaft angesehen wird. Die Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen fielen um TEUR 338,7 geringer aus als im Vorjahr. Ursächlich sind hierfür größtenteils die neu verhandelten, günstigeren Wärmepreise. Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2018 als positiv beurteilt.

	Plan	Ist	Ist
	2018	2018	2017
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	29.758,4	30.247,4	29.487,3
Sonstige betriebliche Erträge	547,7	1.366,6	1.451,5
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen (davon für Instandhaltung)	14.421,5 (5.252,2)	14.766,9 (5.802,1)	15.105,6 (5.964,7)
Abschreibungen	4.998,4	6.025,0	4.982,4

2.2 Finanzlage und Liquidität

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

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.585	9.426
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.028	-7.172
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.138	-1.287
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	2.419	967
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.786	819
Finanzmittelbestand am 31.12.	4.205	1.786

Der Finanzmittelbestand hat sich stichtagsbezogen um TEUR 2.419 erhöht. Den Zahlungsmittelabflüssen infolge von Investitionen und Finanzierungstätigkeit stehen Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit, sowie Kaufpreiszufüsse aus dem Verkauf von unbebauten und bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens und Objektverkäufen aus dem Anlagevermögen gegenüber. Ferner wurden Kapitalmarktmittel als Dauerfinanzierungsmittel und kurzfristige Terminkredite aufgenommen. Zudem wurden plan- und außerplanmäßige Tilgungen geleistet. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzplanungen zeigen für die beiden kommenden Jahre ausgeglichene finanzwirtschaftliche Ergebnisse.

2.3 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Folgende Kennzahlen zeigen die Entwicklung der Vermögenslage auf:

		2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalquote (einschl. Sonderposten)	%	16,2	16,3	16,4	15,9	16,1
Durchschnittliche Verschuldung (Dauerschulden / Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/ m ²	395	393	381	385	380
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude (Buchwerte / Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/ m ²	485	487	476	476	466
Mietenmultiplikator (Buchwerte der Gebäude und Grundstücke / Mieteinnahmen)	Faktor	7,9	8,3	8,1	8,4	8,2

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

Das Gesamtvermögen erhöhte sich nach plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen und Verkäufen der unbebauten und der bebauten Grundstücke insbesondere durch die Investitionen in das Anlagevermögen. Aufgrund der notwendigen Fremdmittelaufnahmen und der kurzfristigen im Januar 2019 zurückgezählten Terminkredite zur Finanzierung der Investitionen in das Anlagevermögen erhöhte sich das Gesamtkapital deutlich. Aufgrund des positiven Jahresergebnisses erhöhte sich das Eigenkapital absolut.

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

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

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
VERMÖGENSAUFBAU					
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	178.084	91,6	176.348	92,6	1.736
Finanzanlagen	838	0,4	888	0,5	-50
Umlaufvermögen	15.533	8,0	13.027	6,9	2.506
Gesamtvermögen	194.455	100,0	190.263	100,0	4.192
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	28.842	14,8	28.282	14,9	560
Sonderposten	2.703	1,4	2.750	1,4	-47
Rückstellungen	9.265	4,8	8.794	4,6	471
Verbindlichkeiten	153.645	79,0	150.437	79,1	3.208
Gesamtkapital	194.455	100,0	190.263	100,0	4.192

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 weiterhin ein moderates Neubauvolumen in den nächsten Jahren notwendig sein. Die wirtschaftlichen Bedingungen für den Woh-

nungsneubau sind durch das niedrige Mietenniveau und durch die stark gestiegenen Baukosten trotz der günstigen Zinssituation nicht zufriedenstellend. Hier müssen insbesondere für den sozialen Wohnungsbau die Förderbedingungen von Land und Stadt angepasst werden. Ergänzend 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 in Relation zur Sollmiete 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

Als Leitlinie für die weitere Planung hat die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat unter dem Titel „STÄWOG 2025“ eine strukturelle Bestandsentwicklung der STÄWOG für die nächsten Jahre vorgestellt. Der Bestand der STÄWOG soll dabei sinnvoll mit Neubauten ergänzt werden, deren Qualität sich langfristig an die 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 zu kommen, vor allem in der Entwicklung von kleinem, barrierefreiem und energetisch optimiertem Wohnraum, um dem zunehmenden Anteil von älteren Menschen mit niedrigem Haushaltseinkommen Rechnung zu tragen. Die Gesellschaft verfügt hierbei über eine Vielzahl von eigenen Grundstücken, die eine vorhandene Infrastruktur und gesichertes Baurecht aufweisen und die

Möglichkeit für eine sinnvolle und wirtschaftliche Bestandsergänzung durch Neubau bieten. Um wirtschaftlich tragfähige Lösungen zu schaffen, werden dafür Grundrisstypen entwickelt, die für serielles Bauen geeignet sind. Das erste Gebäude dieser seriellen Bauweise wird im Jahr 2019 bezugsfertig sein.

Weiterhin sollen die positiven Impulse aus der wirtschaftlichen Entwicklung Bremerhavens, wo in den letzten 10 Jahren rund 10.000 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden sind, genutzt und attraktive Wohnungsangebote für Berufstätige und Einpendler geschaffen werden. Für ein zukunftsfähiges Portfolio der STÄWOG sind dafür auch höherwertige Neubauten notwendig, die auf eigenen und von der Stadt zu erwerbenden Grundstücken umgesetzt werden. Dazu gehören beispielsweise der geplante Wohnungsneubau auf dem ehemaligen Kistnergelände 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 10-jähriger 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 2019 sieht Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 32.895, sowie ein Instandhaltungsvolumen von TEUR 5.546 und einen Zinsaufwand von TEUR 4.091 vor. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit ca. TEUR 546.

Für das Wirtschaftsjahr 2020 planen wir Umsatzerlöse von TEUR 32.110, Zinsaufwand TEUR 4.084 und einen Jahresüberschuss von ca. TEUR 492. 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 2018 bei unseren Projekten begleitet und durch ihre Arbeit unterstützt haben.

Ganz besonderer 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 29.03.2019
Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH


Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.:
Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2019, Berlin
Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Jahreswirtschaftsbericht 2018, Berlin
Konjunkturreport IHK Handelskammer Bremen für Bremerhaven und Bremen
BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung, Archiv
Arbeitnehmerkammer Bremen – Bericht zur Lage 2018
Agentur für Arbeit Bremen



Bei der Sanierung des Kreativhauses Goethe45 wurde viel Wert darauf gelegt, alte Gebäudeelemente zu erhalten.

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		55.858,09	73.680,28
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	165.074.663,90		166.475.634,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.987.513,78		4.170.986,61
Grundstücke ohne Bauten	216.742,27		196.888,72
Bauten auf fremden Grundstücken	2.340.085,69		2.449.120,09
Maschinen	411.108,47		503.468,82
Betriebs- und Geschäftsausstattung	338.637,39		356.947,18
Anlagen im Bau	5.573.961,19		2.045.164,69
Bauvorbereitungskosten	85.661,68	178.028.374,37	76.065,49
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97		152.822,97
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	434.183,97		464.568,13
Beteiligungen	230.331,07		230.463,68
Sonstige Ausleihungen	20.808,83	838.146,84	40.579,71
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		178.922.379,30	
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	348.657,61		57.074,11
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		534.164,66
Unfertige Leistungen	7.897.768,79		8.052.819,36
Andere Vorräte	9.443,39	8.255.869,79	10.284,48
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	125.724,82		113.498,31
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	106.202,82		216.136,44
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	755.463,28		537.488,19
Sonstige Vermögensgegenstände	1.863.276,82	2.850.667,74	1.481.065,60
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.204.620,04	1.785.716,25
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	47.541,76		66.225,20
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	173.536,45	221.078,21	172.049,13
Bilanzsumme		194.454.615,08	190.262.912,80

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	13.016.306,38		12.751.501,76
Andere Gewinnrücklagen	4.633.457,02	20.006.818,97	4.389.893,03
Jahresüberschuss	560.015,36		508.368,61
		560.015,36	
EIGENKAPITAL INSGESAMT		28.842.093,43	28.282.078,07
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN		2.703.138,95	2.749.711,60
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche			
Verpflichtungen	8.030.031,00		7.573.300,00
Sonstige Rückstellungen	1.234.671,85	9.264.702,85	1.220.497,70
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	138.704.871,13		136.357.198,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.651.671,55		1.708.778,73
Erhaltene Anzahlungen	8.972.497,01		8.828.753,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	584.198,10		602.750,63
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.185,21		2.607,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.769.470,00		1.169.082,24
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.778.399,56		1.598.894,38
Sonstige Verbindlichkeiten	177.387,29	153.644.679,85	169.260,44
davon aus Steuern:			[143.576,09]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			[382,37]
Bilanzsumme		194.454.615,08	190.262.912,80

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.247.437,19		29.487.332,69
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.067.890,00		530.774,00
c) aus Betreuungstätigkeit	464.523,24		452.168,13
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.130.939,33	32.910.789,76	1.067.073,39
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.000.454,85	5.129,44
Andere aktivierte Eigenleistungen		617.631,65	622.038,21
Sonstige betriebliche Erträge		1.366.647,73	1.451.492,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.646.336,17		15.033.624,54
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	120.526,73		71.951,85
		14.766.862,90	
ROHERGEBNIS		19.127.751,39	18.510.431,88
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.778.960,67		3.711.072,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.777.637,55	5.556.598,22	2.082.236,25
davon für Altersversorgung: EUR 1.066.403,17 [VJ: EUR 1.371.601,43]			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.025.016,35	4.982.382,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.821.322,41	1.752.401,58
Erträge aus Gewinnabführung		315.950,45	276.174,24
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 315.950,45 [Vorjahr: EUR 272.770,19]			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15.539,37		17.863,73
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36,23	15.575,60	57,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.141.086,09	4.404.811,35
davon an verbundene Unternehmen: EUR 44.289,26 [Vorjahr: EUR 45.029,49]			
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 268.231,00 [Vorjahr: EUR 275.141,00]			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN vom Einkommen und vom Ertrag		1.915.254,37	1.871.622,49
Sonstige Steuern		1.355.239,01	1.363.253,88
Jahresüberschuss		560.015,36	508.368,61

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.

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 7, sondern auf die vergangenen 10 Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt innerhalb der Erläuterungen.
- Aufgrund der Veröffentlichung der neuen Heubeck-Richttafeln 2018 G am 20.07.2018 wurden die Richttafeln 2005 G für die Bewertung der Pensionsverpflichtungen durch diese ersetzt.

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 31.12.2018 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.** Bei einem Objekt wurde eine Wertkorrektur in Form einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 850,1 TEUR vorgenommen,

um das Objekt mit dem ihm beizulegenden niedrigeren Wert, der als dauerhaft angesehen wird, anzusetzen.

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände, Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung haben eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 – 13 Jahren. Geringwertige Anlagegüter 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 Verlustvträge 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 erstmalig auf Basis der Richttafeln 2018G der Heubeck AG nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet worden. Bei den Berechnungen der neuen Richttafeln wurde zu den bisherigen Parametern ergänzend der statistisch nachweisbare Zusammenhang zwischen der Lebenserwartung und der Höhe der gezahlten Rente berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde die Fluktuation mit 0,0 %, eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,5 % und ein Rententrend von 1,0 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre (vor 2016: 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 % (Vorjahr: 3,68 %) zum 31.12.2018 (Vorjahr: zum 31.12.2017) zugrunde gelegt.

Der bilanzierte Wert beträgt zum Abschlussstichtag 8.030,0 TEUR. Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31.12.2018

mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,32%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 999,7 TEUR (Vorjahr: 892,1 TEUR). Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ist der Unterschiedsbetrag für die Ausschüttung gesperrt.

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

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

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	335.577,11	2.323,12	1.688,61			336.211,62	261.896,83
	335.577,11	2.323,12	1.688,61	0,00	0,00	336.211,62	261.896,83
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	269.015.738,09	3.066.087,75	535.922,44	+1.367.369,19		272.913.272,59	102.540.103,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.205.660,71					6.205.660,71	2.034.674,10
Grundstücke ohne Bauten	196.888,72	19.853,55				216.742,27	
Bauten auf fremden Grundstücken	4.489.681,08	68.993,97				4.558.675,05	2.040.560,99
Maschinen	1.282.201,41					1.282.201,41	778.732,59
Betriebs- und Geschäftsausstattung	843.333,56	59.062,94	28.304,03			874.092,47	486.386,38
Anlagen im Bau ¹⁾	2.045.164,69	4.849.415,54		-1.320.619,04		5.573.961,19	
Bauvorbereitungskosten	76.065,49	67.767,93	11.421,59	-46.750,15		85.661,68	
	284.154.733,75	8.131.181,68	575.648,06	0,00	0,00	291.710.267,37	107.880.457,45
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97					152.822,97	
Ausleihung an verbundene Unternehmen	464.568,13	51.400,00	81.784,16			434.183,97	
Beteiligungen	230.463,68		132,61			230.331,07	
Sonstige Ausleihungen	40.579,71		19.770,88			20.808,83	
	888.434,49	51.400,00	101.687,65	0,00	0,00	838.146,84	0,00
Anlagevermögen insgesamt	285.378.745,35	8.184.904,80	679.024,32	0,00	0,00	292.884.625,83	108.142.354,28

¹⁾ davon 14.800,69 EUR aktivierte Fremdkapitalzinsen in 2018

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem nachfolgenden Anlagengitter auf Seite 46 und 47 zu entnehmen. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten resultieren im Wesentlichen aus Modernisierungskosten. Der Posten Anlagen im

Bau beinhaltet zu den Modernisierungskosten des Altbestandes eine Neubaumaßnahme, die voraussichtlich im nächsten Jahr bezugsfähig sein wird.

Unfertige Leistungen enthalten 7.897,8 TEUR (Vorjahr 8.052,8 TEUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. EUR	Buchwert am 01.01 EUR
		Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen (+/-) EUR			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	20.145,31		1.688,61		280.353,53	55.858,09	73.680,28
	20.145,31	0,00	1.688,61	0,00	280.353,53	55.858,09	73.680,28
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.473.636,76		175.131,46		107.838.608,69	165.074.663,90	166.475.634,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	183.472,83				2.218.146,93	3.987.513,78	4.170.986,61
Grundstücke ohne Bauten						216.742,27	196.888,72
Bauten auf fremden Grundstücken	178.028,37				2.218.589,36	2.340.085,69	2.449.120,09
Maschinen	92.360,35				871.092,94	411.108,47	503.468,82
Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.372,73		28.304,03		535.455,08	338.637,39	356.947,18
Anlagen im Bau ¹⁾						5.573.961,19	2.045.164,69
Bauvorbereitungskosten						85.661,68	76.065,49
	6.004.871,04	0,00	203.435,49	0,00	113.681.893,00	178.028.374,37	176.274.276,30
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen						152.822,97	152.822,97
Ausleihung an verbundene Unternehmen						434.183,97	464.568,13
Beteiligungen						230.331,07	230.463,68
Sonstige Ausleihungen						20.808,83	40.579,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	838.146,84	888.434,49
Anlagevermögen insgesamt	6.025.016,35	0,00	205.124,10	0,00	113.962.246,53	178.922.379,30	177.236.391,07

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

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	420,56	1.676,40
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	57.175,86	160.762,17
Sonstige Vermögensgegenstände	1.347.106,21	1.228.121,70
Erhaltene Anzahlungen	188.795,50	194.095,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	117.257,32	116.611,06

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

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	755.463,28	537.488,19
Verbindlichkeiten aus langfristigen Krediten	-933.901,35	-947.918,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-844.498,21	-650.975,50

Sonstige Vermögensgegenstände enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.164,9 TEUR (Vorjahr 1.197,1 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 31.12.2017	Zuführungen	Entnahmen	Stand 31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Kapitalrücklage	7.234,8			7.234,8
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.357,1	264,8		2.357,1
Bauerneuerungsrücklage	12.751,5	243,6		13.016,3
Andere Gewinnrücklagen	4.389,9	508,4		4.633,5
Gewinnrücklagen	19.498,5	508,4		20.006,9
	26.733,3			27.241,7

Für den Stadtumbau West besteht ein **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** Stichtag 31.12.2018 in Höhe von 2.703.138,95 EUR. Im Wirtschaftsjahr wurde der Sonderposten mit 46.572,65 EUR unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** aufgelöst.

Unter **Sonstige Rückstellungen** sind die geschätzten Aufwendungen der Aufstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 sowie der Personalaufwand für Urlaubsüberhang mit 245,9 TEUR (Vorjahr 325,6 TEUR), für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen mit 460,1 TEUR (Vorjahr 384,9 TEUR), für noch anfallende Baukosten 398,8 TEUR (Vorjahr 460,1 TEUR) sowie für Dachdeckendämmung mit 30,0 TEUR (Vorjahr 50,0 TEUR) ausgewiesen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit und die gewährten Sicherheiten sind in der nachstehenden Übersicht auf Seite 49 dargestellt. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Sonstige betriebliche Erträge:

- Erträge aus Anlageabgängen (391,0 TEUR, Vorjahr 406,0 TEUR)
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (596,5 TEUR, Vorjahr 562,4 TEUR)
- Abschreibungen:
- außerplanmäßige Abschreibungen (850,1 TEUR, Vorjahr 0,0 TEUR)

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

- Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen (57,4 TEUR, Vorjahr 77,2 TEUR)

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

- Abschreibungen auf Mietforderungen (228,5 TEUR, Vorjahr 199,1 TEUR)
- Übrige Aufwendungen aus früheren Jahren (17,3 TEUR, Vorjahr 0,0 TEUR)

In die Herstellungskosten des Anlage- und Umlaufvermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 14,8 TEUR (Vorjahr 47,2 TEUR) einbezogen.

Verbindlichkeiten

insgesamt 31.12.2018		davon			
		Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art ^[1] der Sicherung
[31.12.2017]					
EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
					52.103.506,36 AFB
					1.197.106,21 KÜV
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	138.704.871,13 [136.357.198,69]	8.367.085,26 [5.919.784,71]	22.850.653,43 [22.158.693,13]	107.487.132,44 [108.278.720,85]	82.804.258,56 GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.651.671,55 [1.708.778,73]	66.996,46 [65.493,85]	250.271,80 [243.855,44]	1.334.403,29 [1.399.429,44]	1.651.671,55 GPR
Erhaltene Anzahlungen	8.972.497,01 [8.828.753,07]	8.972.497,01 [8.828.753,07]			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	584.198,10 [602.750,63]	584.198,10 [602.750,63]			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.185,21 [2.607,25]	6.185,21 [2.607,25]			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.769.470,00 [1.169.082,24]	1.633.377,89 [1.114.021,20]	136.092,11 [55.061,04]		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.778.399,56 [1.598.894,38]	859.186,27 [664.993,01]	66.123,06 [63.104,17]	853.090,23 [870.797,20]	
Sonstige Verbindlichkeiten	177.387,29 [169.260,44]	177.387,29 [169.260,44]			
Gesamtbetrag	153.644.679,85 [150.437.325,43]	20.666.913,49 [17.367.664,16]	23.303.140,40 [22.520.713,78]	109.674.625,96 [110.548.947,49]	137.756.542,68

^[1] GPR = Grundpfandrecht

AFB = Ausfallbürgschaft der Stadt Bremerhaven

KÜV = Kapitaldienst-Übernahme-Verpflichtung der Stadt Bremerhaven

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Erbbau/Pacht betragen 39.829,26 EUR per anno. Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus der Verwaltung von Häusern, Eigentumswohnungen und städtischen Gesellschaften (BEAN, BIS, AWO) (Stand 31.12.2018: 2.233.469,66 EUR) sowie aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2018: 2.856.548,19 EUR, davon 55.103,91 EUR STÄGRUND) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. In gleicher Höhe bestehen Treuhandverpflichtungen. Aus Leasingverträgen für immobile und mobile Wirtschaftsgüter mit Laufzeiten von 1-8 Jahren ergeben sich derzeit jährliche finanzielle Verpflichtungen von TEUR 405,4.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug außer dem Geschäftsführer:

(m/w)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	2,0 / 1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	10,0 / 24,0	0,0 / 6,0
Technische Mitarbeiter	7,0 / 2,0	
Hausmeister, Gärtner	13,25 / 1,0	
Summe	32,25 / 28,0	0,0 / 6,0

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

Es besteht eine Beteiligung an der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven, mit einer Stammeinlage von 25.564,59 EUR (=100% Stammkapital) und einer Zuzahlung in das Eigenkapital von 102.258,38 EUR. Aufgrund des abgeschlossenen Beherrschungsvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde im Jahr 2018 ein Gewinn von 266,0 TEUR (Vorjahr 243,6 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 2018 ein Gewinn von 49,9 TEUR (Vorjahr 32,6 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 244,4 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 31.12.2018 beträgt das Eigenkapital dieser Gesellschaft 329,0 TEUR. Die GbR hatte im letzten Geschäftsjahr ein negatives Ergebnis von 132,61 EUR.

An frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene wurden 58.195,80 EUR (Vorjahr 56.739,78 EUR) gezahlt.

Für künftige Zahlungsverpflichtungen der ehemaligen Geschäftsführung bestehen Pensionsrückstellungen von 299.067,00 EUR (Vorjahr 295.018,00 EUR). Die aktuelle Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr ein vereinbartes Gehalt in Höhe von 140.000,00 EUR (Vorjahr 135.000,00 EUR). Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

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

Als Gesamthonorar wurde an die Prüfungsgesellschaft 32,8 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.



Die Teilnehmer des Weser-Elbe-Cups freuen sich über ihre neuen Sporttaschen.

*Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers**

An die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Berlin, den 03.05.2019

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

*Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

STÄGRUND

Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven



Geschäftsbericht 2018



<i>Jahresabschluss</i>	
<i>für das Geschäftsjahr</i>	52
Rechtsverhältnisse	54
Organe der Gesellschaft	55
Bericht des Aufsichtsrates	56
Lagebericht zum Jahresabschluss 2018 (§ 289 HGB)	57
Bilanz zum 31. Dezember 2018	62
Gewinn- und Verlustrechnung 2018	64
Anhang zum Jahresabschluss 2018	65
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB).	69

Rechtsverhältnisse

Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND)

Gründung der Gesellschaft

13. Dezember 1996

Sitz der Gesellschaft

Bremerhaven

Gegenstand der Gesellschaft

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

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

Handelsregister

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

Größenklasse

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

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

Organschaft

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

Handelsregistereintragung am 18. Dezember 1996.

Beteiligungen

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

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

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH
Barkhausenstraße 22 in 27568 Bremerhaven

Aufsichtsrat:

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

Christa Utech

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)

Schriftführer
Arbeitnehmervertreter

Sönke Allers (seit dem 02.12.2015)

Stadtverordneter

Inke Ahrens (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmervertreterin

Marika Büsing (seit dem 02.12.2015 bis 08.02.2018)

Stadtverordnete

Stefan Rohleder (seit dem 08.02.2018)

Stadtverordneter

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, verstorben am 30.01.2019)

Arbeitnehmervertreter

Janine Wübben (seit dem 06.03.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Sebastian Windhorst (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmervertreter

Geschäftsführer:

Sieghard Lücke

Bremerhaven, den 29.03.2019

Städtische Wohnungsgesellschaft

Bremerhaven mbH

Sieghard Lücke

Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 2018 beträgt die Bilanzsumme 101.344.205,56 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde der Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 266.011,67 EUR an die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2018 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 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, 03.07.2019

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 57 Gewerbeobjekte und 2 Wohnungen. Der überwiegende Teil wurde 1997 von der Stadt Bremerhaven erworben. In den vergangenen Jahren hat die STÄGRUND verschiedene Spezialimmobilien erworben, saniert bzw. erweitert und anschließend zur Nutzung an Dritte übergeben. Die Grundstücke Zoo am Meer, Theater, Volkshochschule und Magazin Museum sind durch langfristige Mietverträge an den Gesellschafter Stadt Bremerhaven vermietet. Beim Ärztehaus Reinkenheide sind die einzelnen Gewerbemietverträge durch einen langfristigen Vertrag mit dem Klinikum

Reinkenheide abgesichert. In der Weserpassage wurden langfristige Gewerbemietverträge mit Dritten abgeschlossen. Im Jahr 2017 wurde das ehemalige Geestbankgebäude erworben und die bestehenden Mietverträge weitergeführt. Die größten betrieblichen Auswirkungen ergaben sich im Jahr 2018 durch den Kauf des alten Standesamtes in der Hafenstraße 14, das noch im selben Jahr unter Einhaltung der Voraussetzungen des Denkmalschutzes erfolgreich zu einem Ärztezentrum umgebaut und neu vermietet werden konnte.

1.2 Tochtergesellschaften und Beteiligung

Die STÄGRUND stellt außerdem mit ihren Beteiligungen an

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

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

Die im Jahr 2000 von der STÄGRUND als alleinige Gesellschafterin gegründete STÄPARK hat ihren Geschäftsbetrieb in 2018 planmäßig fortgesetzt. Sie hat von der STÄGRUND drei Parkhäuser mit insgesamt 1.018 Einstellplätzen sowie ein als Parkplatz (138 Einstellplätze) genutztes unbebautes Grundstück und seit Mai 2007 137 Stellplätze der Theatergarage gepachtet.

Als treuhänderischer Verwalter bewirtschaftet sie zudem für die Stadt Bremerhaven alle öffentlichen Parkflächen im Stadtgebiet. Dabei werden 145 Parkscheinautomaten kontrolliert, gewartet und entleert. Die Bilanzsumme der STÄPARK erhöhte sich zum 31. Dezember 2018 auf TEUR 3.600 (Vorjahr: TEUR 3.440). Die STÄPARK hat in 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 244,4 erwirtschaftet, der zur Stärkung der Eigenkapitalbasis verwendet werden soll. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr öffentliche Mittel erhalten.

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

Eigentum der STÄGRUND) übernommen.

Nach Abschluss der Sanierung bzw. des Umbaus konnte der Zoo am 27. März 2004 neu eröffnet werden. Zum 31. Dezember 2018 reduzierte sich die Bilanzsumme der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH um TEUR 51,1 auf TEUR 1.397,1. Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab.

Der Zoo konnte 270.348 Besucher (Vorjahr 274.143) im Jahr 2018 begrüßen.



2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

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

	2018		2017	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.413		4.822	
Bestandsveränderungen	-17		226	
Sonstige Erträge (inkl. aktivierte Eigenleistungen)	2.283	7.679	2.106	7.154
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	-2.398		-2.076	
Abschreibungen	-2.580		-2.459	
Sonstige Aufwendungen u.a.	-868		-516	
Zinsaufwand	-1.371		-1.339	
Sonstige Steuern	-313	-7.530	-313	-6.703
Betriebsergebnis		149		451
Finanzergebnis		0		0
Neutrales Ergebnis		117		-207
Ergebnis vor Gewinnabführung		266		244
Gewinnabführung		-266		-244
Jahresüberschuss		0		0

Das Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 266 TEUR resultiert im Grundsatz aus den Umsatzerlösen, die sich hauptsächlich aus Pachten der STÄPARK und aus Verpachtungen von gewerblichen Objekten ergeben. In 2018 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 266 (Vorjahr: TEUR 244) erzielt, der an das Mutterunternehmen abgeführt wurde. Zu diesem Ergebnis hat das Betriebsergebnis mit TEUR 149 (Vorjahr: TEUR 451), 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 Standesamtes in der Hafenstraße 14.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von TEUR 117 (Vorjahr: TEUR -207) beruht im Wesentlichen auf dem Saldo durch Zuführungen und Entnahmen für Bauinstandhaltung (TEUR 114,8). Außerplanmäßige Abschreibungen sind nicht angefallen.

	Plan	Ist	Ist
	2018	2018	2017
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.132,3	5.413,5	4.821,6
Sonstige betriebliche Erträge	1.931,6	2.223,6	2.168,9
Abschreibungen	2.476,2	2.580,0	2.459,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	949,8	752,4	791,9
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	1.793,5	2.397,6	2.075,6

In der Planung für die STÄGRUND wurde im Wirtschaftsjahr 2018 ein Jahresüberschuss von ca. TEUR 190 erwartet. Das Ergebnis von TEUR 266 bedingt sich durch die gestiegenen Umsatzerlöse mit in Relation geringer gestiegenen Aufwendungen aus Abschreibungen und

geringer eingetroffenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die Abweichungen wurden im Wesentlichen ausgelöst durch den Umbau des neuen Standesamtes im ehemaligen Geestbankhaus und den Kauf des Gebäudes Hafenstraße 14, in dem sich das alte Standesamt

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

2.2 Finanzlage

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

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.685	3.085
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.309	-9.537
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.200	7.235
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-824	783
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.619	2.836
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.795	3.619

Der Finanzmittelbestand hat sich aufgrund der getätigten Investitionen in den Gebäudebestand insgesamt um TEUR 824 verringert. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzplanung zeigt auch für die kommenden Jahre ausgeglichene finanzwirtschaftliche Ergebnisse.

2.3 Vermögenslage

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

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
VERMÖGENSAUFBAU					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	86.517	85,4	87.730	85,3	-1.213
Finanzanlagen	971	1,0	985	1,0	-14
Umlaufvermögen	13.856	13,6	14.098	13,7	-242
Gesamtvermögen	101.344	100,0	102.813	100,0	-1.469
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	128	0,1	128	0,1	0
Sonderposten	40.468	40,0	41.913	40,8	-1.445
Rückstellungen	6.489	6,4	6.403	6,2	86
Verbindlichkeiten	54.259	53,5	54.369	52,9	-110
Gesamtkapital	101.344	100,0	102.813	100,0	-1.469

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,43 % vermindert.

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

Der erzielte Jahresgewinn in Höhe von TEUR 266 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 1.469 verminderten Bilanzsumme auf 0,13 % (Vorjahr: 0,12 %). Nicht für die Instandhal-

tung 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 10-jähriger 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 Objekten 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 2019 weist Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 5.485 aus. Demgegenüber stehen u. a. Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.069 und Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.581. Im Wirtschaftsjahr 2019 ist voraussichtlich ein Ergebnis zur Gewinnabführung in Höhe von ca. TEUR 263 zu erwarten.

Bremerhaven, den 29.03.2019
Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH



Sieghard Lückehe
Geschäftsführer



Staunende Zwei- und Vierbeiner bei der Ausstellungseröffnung „Lokalkolorit 365 Tage Bremerhaven“ in der Galerie Goethe45.

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.766.195,64		65.143.691,42
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	16.215.026,16		16.651.889,56
Grundstücke ohne Bauten	2.153.906,52		2.153.906,52
Technische Anlagen	3.367.639,07		3.767.080,83
Andere Anlagen	2,00		2,00
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	14.031,00	86.516.800,39	13.800,00
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	933.901,35		947.918,88
Beteiligungen	12.500,00	971.401,35	12.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		87.488.201,74	
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	885.187,74	885.187,74	901.921,85
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	60.353,09		218.665,09
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	104.358,37		88.632,24
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	18.961,91		12478,61
Sonstige Vermögensgegenstände	9.991.834,69	10.175.508,06	9.256.526,34
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.795.308,02	3.618.880,80
Bilanzsumme		101.344.205,56	102.812.894,14

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		40.467.608,67	41.912.673,82
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	6.474.483,67		6.389.078,79
Sonstige Rückstellungen	14.300,00	6.488.783,67	14.300,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.100.062,28		52.687.838,62
Erhaltene Anzahlungen	880.171,63		848.959,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.261,08		24.102,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	786.016,42		142.469,17
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.128.232,24		508.152,80
Sonstige Verbindlichkeiten	306.246,60	54.259.990,25	157.495,55
davon aus Steuern: EUR 0,00			
[Vorjahr: EUR 0,00]			
Bilanzsumme		101.344.205,56	102.812.894,14



Die Unterstützung des Bremerhavener Jugendsportes liegt der STÄWOG seit vielen Jahren am Herzen.

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.363.777,02		3.781.459,58
b) aus Verpachtung zoologischer Anlagen	422.322,29		416.861,77
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	626.401,50	5.412.500,81	623.316,00
			4.821.637,35
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-16.734,11	225.722,68
Andere aktivierte Eigenleistungen		61.253,90	1.301,92
Sonstige betriebliche Erträge		2.223.638,57	2.168.906,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.882.801,90	1.665.296,07
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung zoologischer Anlagen		514.844,45	410.259,60
ROHERGEBNIS		5.283.012,82	5.142.012,71
Abschreibungen auf Sachanlagen		2.579.956,51	2.459.222,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		752.440,78	791.934,88
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		44.086,59	44.726,49
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 44.086,59			
[Vorjahr: EUR 44.726,49]			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.415.350,94	1.383.255,84
davon an verbundene Unternehmen: EUR 364,00			
[Vorjahr: EUR 0,00]			
davon aus der Abzinsung: EUR 2.153,67			
[Vorjahr: EUR 1.554,60]			
ERGEBNIS NACH STEUERN		579.351,18	552.326,25
Sonstige Steuern		313.339,51	308.762,26
Aufwendungen aus Gewinnabführung		266.011,67	243.563,99
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 266.011,67			
[Vorjahr: EUR 243.563,99]			
Jahresüberschuss		0,00	0,00

A. Allgemeine Angaben

Die Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄ-GRUND) 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.

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 Geschäfts-

jahr 1.445.065,15 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 114.998,02 EUR vermindert – beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht. Zum 31.12.2018 beträgt der hierauf entfallende Teil der Rückstellung 3.222.298,91 EUR.

Ab 2010 wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung beruhend auf Instandhaltungsverpflichtungen aus einzelnen Mietverträgen gebildet. Diese Rückstellungen werden bedarfsgerecht verbraucht. Die Rückstellungen aus den vertraglichen Verpflichtungen betragen zum 31.12.2018 insgesamt 3.252.184,76 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 2018. 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 der Hafenstraße 14 (ehemals altes Standesamt) sowie Kosten der Investitionsmaßnahmen in dem Gebäude Am Alten Hafen 118.

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 31.12.2018 bestanden **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 104.358,37 EUR (Vorjahr: 88.632,24 EUR) und – wie zum 31.12.2017 – keine **Forderungen gegenüber der Gesellschafterin**.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden zum 31.12.2018 in Höhe von 18.961,91 EUR (Vorjahr: 12.478,61 EUR).

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 8.820.535,03 EUR (Vorjahr: 9.024.023,55 EUR) ausgewiesen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

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

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

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

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

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	81.772.223,06	1.366.155,57	0,00	0,00	0,00	83.138.378,63	16.628.531,64
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	23.074.437,76	0,00	0,00	0,00	0,00	23.074.437,76	6.422.548,20
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	7.693.047,04
Andere Anlagen	332.939,47	0,00	0,00	0,00	0,00	332.939,47	332.937,47
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	13.800,00	231,00	0,00	0,00	0,00	14.031,00	0,00
	118.807.434,68	1.366.386,57	0,00	0,00	0,00	120.173.821,25	31.077.064,35
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
Ausleihung an verbundene Unternehmen	1.160.222,44	0,00	0,00	0,00	0,00	1.160.222,44	212.303,56
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	212.303,56
Anlagevermögen insgesamt	120.005.157,12	1.366.386,57	0,00	0,00	0,00	121.371.543,69	31.289.367,91

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 1.128.232,24 EUR (Vorjahr: 508.152,80 EUR) bestehen aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 711.554,91 EUR (Vorjahr: 508.152,80 EUR) und einer Ausleihung in Höhe von 416.677,33 EUR. Der Betrag aus Kontokorrentverkehr entfällt in voller Höhe mit 711.554,91 EUR (Vorjahr: 508.152,80 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 1.445.065,15 EUR (Vorjahr: 1.417.833,89 EUR) aus Auflösungen der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen. Diesen Erträgen stehen gleich hohe Abschreibungen gegenüber.

D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hat außer dem Geschäftsführer und drei Prokuristen kein weiteres **Personal**. Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gesellschafterin. Die Mitglieder des Aufsichtsrates, der Geschäftsführer und die Prokuristen haben für ihre Tätigkeit im Jahre 2018 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten.

Das Jahresergebnis der STÄGRUND in Höhe von 266.011,67 EUR wird auf der Grundlage des mit der Gesellschafterin abgeschlossenen Unternehmensvertrags an diese abgeführt.

Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2018: 55.103,91 EUR) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.

	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12. EUR	Buchwert am 01.01. EUR	Buchwert am 31.12. EUR
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
		EUR	EUR	EUR			
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.743.651,35	0,00	0,00	0,00	18.372.182,99	65.143.691,42	64.766.195,64
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	436.863,40	0,00	0,00	0,00	6.859.411,60	16.651.889,56	16.215.026,16
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.153.906,52	2.153.906,52
Technische Anlagen	399.441,76	0,00	0,00	0,00	8.092.488,80	3.767.080,83	3.367.639,07
Andere Anlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	332.937,47	2,00	2,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.800,00	14.031,00
	2.579.956,51	0,00	0,00	0,00	33.657.020,86	87.730.370,33	86.516.800,39
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Ausleihung an verbundene Unternehmen	14.017,53	0,00	0,00	0,00	226.321,09	947.918,88	933.901,35
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
	14.017,53	0,00	0,00	0,00	226.321,09	985.418,88	971.401,35
Anlagevermögen insgesamt	2.593.974,04	0,00	0,00	0,00	33.883.341,95	88.715.789,21	87.488.201,74

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

Die STÄGRUND hält 50 % der Anteile an der **Zoo am Meer Bremerhaven GmbH**, Bremerhaven. Am 31.12.2018 beträgt zum Zeitpunkt der Erstellung der Bilanz die Bilanzsumme dieser Gesellschaft (Zoo am Meer GmbH) 1.397.145,57 EUR (Vorjahr 1.448.178,86 EUR) und das Eigenkapital 1.097.062,14 EUR (Vorjahr 1.179.187,56 EUR). Die Zoo am Meer GmbH hat im Geschäftsjahr 2018 einen Bilanzgewinn von 0,00 EUR.

Die STÄGRUND hält 100 % der Anteile an der **Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH**, Bremerhaven (STÄPARK).

Am 31.12.2018 beträgt die Bilanzsumme der Gesellschaft 3.599.892,69 EUR (Vorjahr 3.439.995,44 EUR) und das Eigenkapital 3.345.777,62 EUR (Vorjahr 3.101.395,43 EUR). In 2018 erzielte sie einen Jahresüberschuss von 244.382,19 EUR (Vorjahr 280.409,37 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 nahe stehenden Unternehmen oder Personen wurden zu marktüblichen Konditionen durchgeführt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2018 bis zur Aufstellung vom Jahresabschluss und Lagebericht nicht eingetreten.

Verbindlichkeiten

insgesamt 31.12.2018		davon			
	[31.12.2017]	Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung*
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.100.062,28 [52.687.838,62]	1.666.706,55 [1.627.909,40]	6.747.921,42 [6.492.347,97]	42.685.434,31 [44.567.581,25]	10.212.869,89 AFB 31.824.032,17 GPR+Z 9.063.160,22 KÜV
Erhaltene Anzahlungen	880.171,63 [848.959,83]	880.171,63 [848.959,83]			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.261,08 [24.102,59]	59.261,08 [24.102,59]			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	786.016,42 [142.469,17]	300.687,76 [134.878,50]	289.765,05 [7.590,67]	195.563,61 [0,00]	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.128.232,24 [508.152,80]	751.652,28 [508.152,80]	164.623,56 [0,00]	211.956,40 [0,00]	
Sonstige Verbindlichkeiten	306.246,60 [157.495,55]	306.246,60 [157.495,55]			
Gesamtbetrag	54.259.990,25 [54.369.018,56]	3.964.725,90 [3.301.498,67]	7.202.310,03 [6.499.938,64]	43.092.954,32 [44.567.581,25]	51.100.062,28

*AFB = Ausfallbürgschaft der Stadt Bremerhaven

GPR = Grundpfandrecht

KÜV = Kapitaldienst-Übernahme-Verpflichtung der Stadt Bremerhaven

Z = Zessionen

*Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers**

An die Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Berlin, den 03.05.2019

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

*Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



Geschäftsbericht 2018



Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 70

Rechtsverhältnisse 72

Organe der Gesellschaft 73

Bericht des Aufsichtsrates 74

Lagebericht zum Jahresabschluss 2018 (§ 289 HGB) 75

Bilanz zum 31. Dezember 2018 78

Gewinn- und Verlustrechnung 2018 79

Anhang zum Jahresabschluss 2018 80

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
zum Jahresabschluss (§ 322 HGB). 83

Rechtsverhältnisse

Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, (STÄPARK)

Gründung der Gesellschaft

10. November 2000

Sitz der Gesellschaft

Bremerhaven

Gegenstand der Gesellschaft

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

Handelsregister

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

Größenklasse

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

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



Effiziente Bewirtschaftung von Parkraum gehört zu den vielfältigen Aufgaben der STÄWOG.

Organe der Gesellschaft

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)
Arbeitnehmersvertreterin / 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)

Schriftführer
Arbeitnehmersvertreter

Sönke Allers (seit dem 02.12.2015)

Stadtverordneter

Inke Ahrens (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmersvertreterin

Marika Büsing (seit dem 02.12.2015 bis 08.02.2018)

Stadtverordnete

Stefan Rohleder (seit dem 08.02.2018)

Stadtverordneter

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)

Arbeitnehmersvertreterin

Roger Poggenburg (seit dem 11.09.2007)

Arbeitnehmersvertreter

Sandra Smith (seit dem 02.02.2004)

Arbeitnehmersvertreterin

Bernd Wessling (seit dem 11.09.2007, verstorben am 30.01.2019)

Arbeitnehmersvertreter

Janine Wübben (seit dem 06.03.2019)

Arbeitnehmersvertreterin

Sebastian Windhorst (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmersvertreter

Geschäftsführer:

Sieghard Lücke

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, die Geschäftsführer und die Prokuristin haben für ihre Tätigkeit im Jahre 2018 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 244.382,19 EUR in die Rücklagen einzustellen.

Bremerhaven, den 15.03.2019

Städtische Parkgesellschaft
Bremerhaven mbH

Sieghard Lücke

Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 2018 beträgt die Bilanzsumme 3.599.892,69 EUR. Der Jahresüberschuss in Höhe von 244.382,19 EUR soll nach Beschlussfassung in die Rücklagen eingestellt werden.

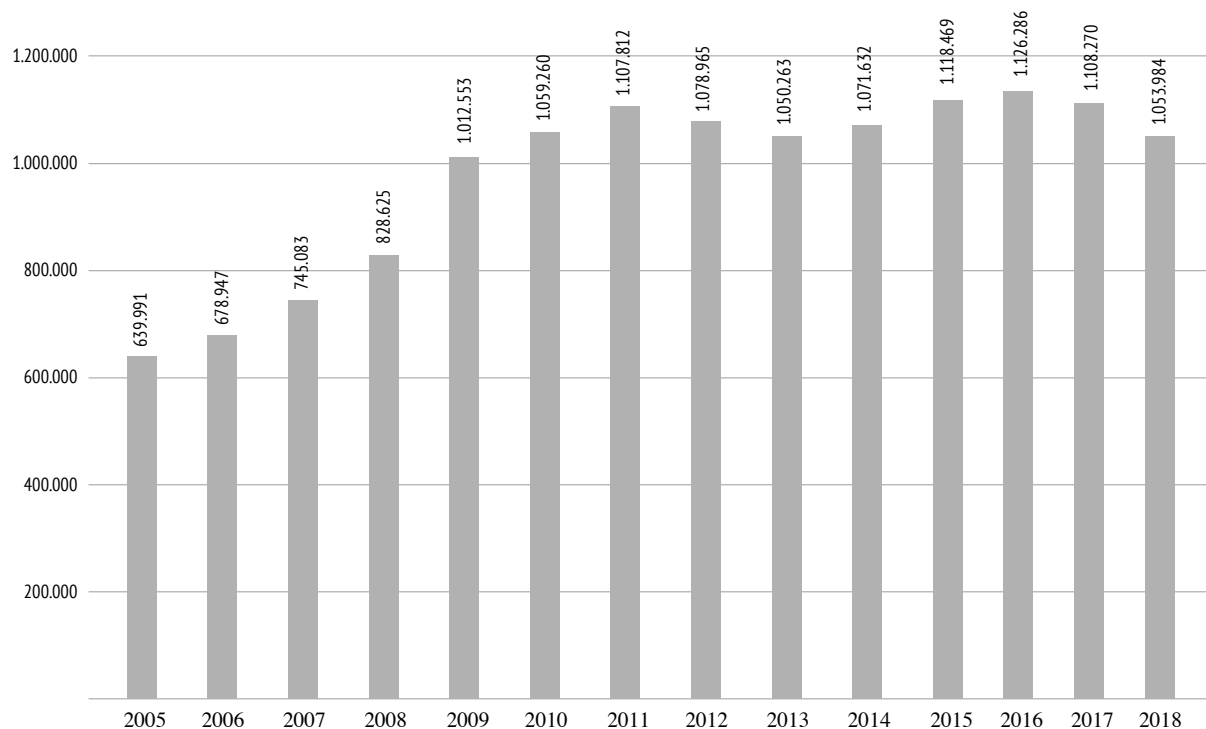
Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2018 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 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, 03.07.2019

Christa Utech
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

Tagesgäste der Parkhäuser



1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2018 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 145 Parkscheinautomaten sowie das von der Stadt installierte Parkleitsystem. Dazu gehören ein Parkplatz am Alfred-Wegener-Institut (AWI) mit ca. 60 und ein Parkplatz am Deutschen Schifffahrtsmuseum mit ca. 111 Stellplätzen (DSM)
6. seit März 2008 das von der Grundstücksgesellschaft Alter Hafen mbH auf 25 Jahre gepachtete nördliche untere und das gesamte obere Parkdeck der Parkgarage Havenwelten mit gemäß Schlussrechnung benannten 592 Stellplätzen
7. seit Oktober 2008 das von der AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG auf 25 Jahre gepachtete südliche untere Parkdeck der Parkgarage Havenwelten mit gemäß Schlussrechnung benannten 509 Stellplätzen
8. seit November 2013 einen für das Klinikum Bremerhaven Reinkenheide mittels eigener Schrankenanlage bewirtschafteten, unterhalb des Klinikums gelegenen Parkplatz mit ca. 479 Stellplätzen
9. seit Mai 2013 für die Stadthalle Bremerhaven Veranstaltungs- und Messegesellschaft mbH die mittels eigener Parkscheinautomaten bewirtschafteten, rund um die Stadthalle gelegenen Parkplatzflächen

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	Ist	Ist
	2018	2018	2017
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse Parkraumbewirtschaftung	3.078	3.077	3.206
Aufwendungen Parkraumbewirtschaftung	4.036	4.058	4.114
Jahresüberschuss	184	244	280

Die Umsatzerlöse trafen – durch einen nicht mehr zur Verfügung stehenden Teilbereich auf dem Grundstück „Alte Feuerwache“ und den weiter anhaltenden Trend der rückgängigen Besucherzahlen in der Innenstadt – vorhersehbar gemindert ein.

Notwendige Instandhaltungsarbeiten in den Parkhäusern Theatergarage und Columbus-Center ergaben höhere Aufwendungen als

geplant. Da die über die Hausgeldabrechnungen zugrunde gelegten Instandhaltungskosten geringer als im Jahr 2017 ausfielen, verringerten sich die Aufwendungen für Parkraumbewirtschaftung im Jahr 2018 insgesamt.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr entstand ein Jahresüberschuss in Höhe von 244 TEUR (VJ: 280 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	2018	2017
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	244,4	280,4
Abschreibung beim Anlagevermögen	61,3	65,0
Cashflow nach DVFA/SG	305,7	345,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	140,4	548,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-427,5	-2,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5,4	-3,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-292,5	542,7

Die negative Veränderung des Finanzmittelbestandes bedingt sich durch einen negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit, der sich aufgrund einer Ausleihung, die über die nächsten 10 Jahre wieder an das Unternehmen zurückfließen wird, ergibt.

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 2018 beträgt 3.599.892,69 EUR (Vorjahr: 3.439.995,44 EUR). Die Eigenkapitalquote entwickelt sich positiv und beträgt rd. 92,9 % (Vorjahr: 90,2 %).

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

3. Risiko- und Chancenbericht

Zum Zeitpunkt des Aufstellens der ersten Parkuhr in den 1950er Jahren bei unter 4 Millionen Stück gemeldeter Personenkraftwagen (PKW) in der damaligen Bundesrepublik wurde das Parken noch nicht als kommunales Problem angesehen. Mit den im Jahr 2018 laut Kraftfahrt-Bundesamt 46,5 Millionen gemeldeten PKW zeichnet sich heute deutlich ab, dass eine Organisation von Parkraum nicht mehr losgelöst von anderen Bereichen städtischer Politik agiert, sondern vielmehr Teil eines integrierten Mobilitätsmanagements unter Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Aspekte darstellt.

Aufgrund des anhaltenden Wunsches der Bevölkerung nach individueller Mobilität, der in immer höhere Altersgruppen vordringt, ist die Bewirtschaftung des Parkraumes ein wichtiges Instrument geworden, um die Erreichbarkeit zentraler Ziele zu gewährleisten, den Suchverkehr zu minimieren, die Wirtschaft damit zu stärken und – bei entsprechender Planung – gleichzeitig die Aufenthaltsqualität für Anwohner und Besucher zu erhöhen.

Die einhergehenden Multiplikatoreffekte schaffen oftmals unbemerkt auf diese Weise nachhaltig eine Stadttrendite, die einen wichtigen Beitrag für den öffentlichen Haushalt liefert.

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

Die Gesellschaft wird weiterhin die Entwicklungen am Markt beobachten und im Anschluss auf ökonomischen Grundlagen die für den Standort Bremerhaven notwendigen Investitionen umsetzen. Im Jahr 2019 wird der Geschäftsbetrieb gemäß der abgeschlossenen Verträge fortgeführt. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ist gefestigt. 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.

4. Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2019 weist Umsatzerlöse aus der Parkraumbewirtschaftung von 3.107 TEUR (VJ: 3.078 TEUR) [zuzüglich Zuschüsse] und Aufwendungen für die Parkraumbewirtschaftung von 4.086 TEUR (VJ: 4.036 TEUR) aus. Insgesamt soll auf dieser Grundlage im Jahr 2019 ein Jahresüberschuss von 200 TEUR (VJ: 184 TEUR) erwirtschaftet werden.

Bremerhaven, den 15.03.2019

Städtische Parkgesellschaft
Bremerhaven mbH



Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Technische Anlagen	165.315,52		193.632,88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.100,59	199.416,11	55.743,94
FINANZANLAGEN			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen		416.677,33	0,00
UMLAUFVERMÖGEN			
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.083,55		5.290,87
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	844.498,21		650.975,50
Sonstige Vermögensgegenstände	166.814,96	1.015.396,72	273.466,29
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.968.402,53	2.260.885,96
Bilanzsumme		3.599.892,69	3.439.995,44

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
GEZEICHNETES KAPITAL		25.000,00	25.000,00
GEWINNRÜCKLAGEN			
Andere Gewinnrücklagen		3.076.395,43	2.795.986,06
davon 280.409,37 € aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt (VJ: 146.555,23 €)			
Jahresüberschuss		244.382,19	280.409,37
EIGENKAPITAL INSGESAMT		3.345.777,62	3.101.395,43
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		9.600,00	9.600,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	74.016,50		65.291,80
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	104.358,37		88.632,24
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	178.374,87	4.947,00
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzung		66.140,20	170.128,97
Bilanzsumme		3.599.892,69	3.439.995,44

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus Parkraumbewirtschaftung	3.076.716,05	3.206.151,12
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	198.743,65	183.781,92
	3.275.459,70	3.389.933,04
Sonstige betriebliche Erträge	1.646.026,30	1.635.030,76
Aufwendungen für Parkraumbewirtschaftung	4.057.752,40	4.114.279,63
ROHERGEBNIS	863.733,60	910.684,17
Abschreibungen auf Sachanlagen	61.312,71	65.040,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen	553.074,79	561.781,53
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 364,00 € (VJ: 0,00 €)	364,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 202,67 € (VJ: 303,00 €)	202,67	303,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.406,58	3.632,15
ERGEBNIS NACH STEUERN	244.506,19	280.533,37
Sonstige Steuern	124,00	124,00
Jahresüberschuss	244.382,19	280.409,37



Die Zunahme individueller Mobilität erfordert stetige Instandhaltung von Parkhäusern.

A. Allgemeine Angaben

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

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

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Technische Anlagen	356.835,53	0,00	0,00	0,00	0,00	356.835,53	163.202,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	537.137,79	11.352,00	0,00	0,00	0,00	548.489,79	481.393,85
	893.973,32	11.352,00	0,00	0,00	0,00	905.325,32	644.596,50
FINANZANLAGEN							
Ausleihung an verbundene Unternehmen	0,00	420.000,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00	0,00
	0,00	420.000,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	893.973,32	431.352,00	0,00	0,00	0,00	1.325.325,32	644.596,50

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (VJ)
	EUR	Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Technische Anlagen	28.317,36	0,00	0,00	0,00	191.520,01	165.315,52	193.632,88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.995,35	0,00	0,00	0,00	514.389,20	34.100,59	55.743,94
	61.312,71	0,00	0,00	0,00	705.909,21	199.416,11	249.376,82
FINANZANLAGEN							
Ausleihung an verbundene Unternehmen	3.322,67	0,00	0,00	0,00	3.322,67	416.677,33	0,00
	3.322,67	0,00	0,00	0,00	3.322,67	416.677,33	0,00
Anlagevermögen insgesamt	64.635,38	0,00	0,00	0,00	709.231,88	616.093,44	249.376,82

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden wie folgt angewendet:

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

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

und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert ausgewiesen.

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

Die ausgewiesenen **Verbindlichkeiten** sind alle kurzfristig und – wie im Vorjahr – nicht gesichert. Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Zuschüsse für die Parkraumbewirtschaftung für das folgende Jahr enthalten. Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 104 TEUR (Vorjahr: 89 TEUR), resultieren aus dem Kontokorrentverkehr mit der Gesellschafterin.

Eine Verpflichtung zur Zahlung von Steuern vom Einkommen und Ertrag entstanden im Jahr 2018 auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht. In den Posten der **Gewinn- und Verlustrechnung** sind keine wesentlichen außerordentlichen oder periodenfremden Erträge und Aufwendungen ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

	insgesamt 31.12.2018	davon			
		Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	[31.12.2017]				Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	74.016,50 [65.291,80]	74.016,50 [65.291,80]			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen [Vorjahr]	104.358,37 [88.632,24]	104.358,37 [88.632,24]			
Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr]	0,00 [4.947,00]	0,00 [4.947,00]			
Gesamtbetrag [Vorjahr]	178.374,87 [158.871,04]	178.374,87 [158.871,04]			

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus langfristigen Mietverträgen. Im Jahr 2018 wurden die Zahlungsverpflichtungen in voller Höhe mit 3.029 TEUR (VJ: 3.025 TEUR) erfüllt. Für das Jahr 2019 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 31.12.2018 jeweils 1.692 TEUR (VJ: 1.690 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 2018 ein Prüfungshonorar in Höhe von 8.728 EUR (VJ: 8.025 EUR) netto berücksichtigt. Steuerberatungs- oder andere Honorare sind in Höhe von 1.932 EUR (VJ: 0 EUR) angefallen.



*Die Sonne genießen auf
den Balkonen der Wohnanlage
Neulandstraße.*

*Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers**

An die Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresschluss der **Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Berlin, den 15.03.2019

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

*Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



Geschäftsbericht 2018



Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 84

Rechtsverhältnisse 86

Organe der Gesellschaft 87

Bericht des Aufsichtsrates 88

Strommix 89

Lagebericht zum Jahresabschluss 2018 (§ 289 HGB) 90

Bilanz zum 31. Dezember 2018 93

Gewinn- und Verlustrechnung 2018 94

Anhang zum Jahresabschluss 2018 95

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
zum Jahresabschluss (§ 322 HGB). 97

Rechtsverhältnisse

STÄWOG Service GmbH (STÄSERVICE)

Gründung der Gesellschaft

26. Juni 2007

Sitz der Gesellschaft

Bremerhaven

Gegenstand der Gesellschaft

Die Gesellschaft errichtet, kauft und betreibt Energieerzeugungsanlagen wie z.B. Blockheizkraftwerke (BHKW), Heizanlagen oder Solaranlagen. Wirtschaftliche Energieversorgung für die Nutzer 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.



Die Renz-Box macht's möglich für die Mieter im Engenmoor-Quartier. Bequeme Zustellung und Versendung von Paketen geht mit der Renz-Box schnell und unkompliziert.

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH
Bremerhaven, Barkhausenstraße 22 in 27568 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)

Schriftführer
 Arbeitnehmervertreter

Sönke Allers (seit dem 02.12.2015)

Stadtverordneter

Inke Ahrens (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmervertreterin

Marika Büsing (seit dem 02.12.2015 bis 08.02.2018)

Stadtverordnete

Stefan Rohleder (seit dem 08.02.2018)

Stadtverordneter

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, verstorben am 30.01.2019)

Arbeitnehmervertreter

Janine Wübben (seit dem 06.03.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Sebastian Windhorst (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmervertreter

Geschäftsführer:

Siegward Lückehe

Bremerhaven, den 15.03.2019

STÄWOG Service GmbH



Sieghard Lückehe
 Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der STÄWOG Service GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 2018 beträgt die Bilanzsumme 999.847,53 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde der Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 49.938,78 EUR an die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2018 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 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, 03.07.2019

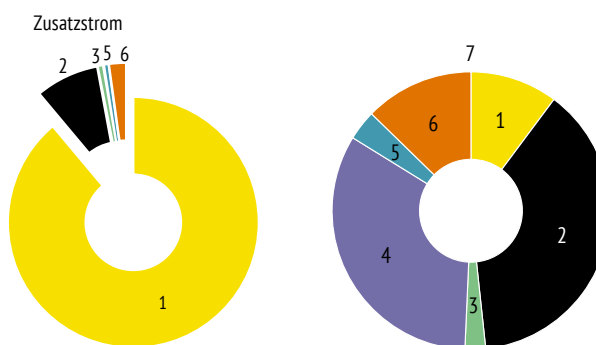
Christa Utech
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

Strommix

Selbst gemacht ist besser – für die Umwelt

Die STÄWOG Service GmbH produziert ca. 86 % des in den Kundenanlagen abgesetzten Stroms aus umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung. Durch die gekoppelte Strom- und Wärmeerzeugung wird die eingesetzte Energie besonders effizient genutzt. Unsere

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



Strommix

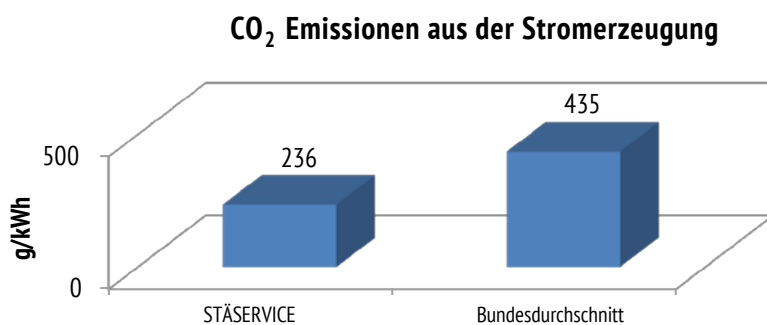
	STÄSERVICE	Bundesdurchschnitt
1. Erdgas	88,9 %	10,2 %
2. Kohle	8,2 %	38,1 %
3. Sonstige fossile Energieträger	0,4 %	2,4 %
4. Erneuerbare Energien, finanziert aus der EEG-Umlage	0,0 %	33,1 %
5. Sonstige erneuerbare Energien	0,3 %	3,5 %
6. Kernkraft	2,2 %	12,7 %
7. Mieterstrom, finanziert aus der EEG-Umlage	0,0 %	0,0 %

Umweltauswirkungen

	STÄSERVICE	Bundesdurchschnitt
CO ₂ -Emissionen	236 g/kWh	435 g/kWh
Radioaktive Abfälle	0,0001 g/kWh	0,0003 g/kWh

Der Strom der STÄWOG Service GmbH ist bedeutend umweltfreundlicher als der bundesdeutsche Strommix. Ein um 46 % geringerer Ausstoß des Treibhausgas Kohlendioxid belegt dies.

Vergleichswerte



Stromkennzeichnung auf Basis 2017, gemäß § 42 Energiewirtschaftsgesetz, Stand 01.11.2018

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	2018 Anzahl	2017 Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
Beistellung	105	106	-1
Eigentum	15	12	+3
Gesamt	120	118	+2

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	2018 Anzahl	2017 Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
Gepachtet	6	6	0
Eigentum	4	4	0
Gesamt	10	10	0

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

	Plan 2018 TEUR	Ist 2018 TEUR	Ist 2017 TEUR
Umsatzerlöse Wärme und Strom	1.655	1.590	1.769
Aufwendungen für bezogene Lieferungen / Leistungen	1.313	1.221	1.524
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	43,7	49,9	32,6

Der Jahresüberschuss beträgt 49,9 TEUR und übertrifft damit das im Wirtschaftsplan dargestellte Ergebnis. Der erhöhte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus geringeren Aufwendungen für bezogene Energielieferungen. Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2018 als positiv beurteilt.

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

2. Wirtschaftsbericht

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der STÄWOG Service GmbH im Geschäftsjahr 2018 wird anhand nachfol-

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

2.1 Ertragslage

a) Wärme

Der Wärmeabsatz liegt auf dem Niveau des Vorjahres. Der Absatz ist gleichbleibend bei 17,6 GWh. Die Umsatzerlöse aus dem Wärmeverkauf sanken jedoch gegenüber dem Vorjahr um 180 TEUR (12,6 %). Die Umsatzerlöse aus dem Wärmeabsatz sind aufgrund niedrigerer Beschaffungskosten für Erdgas gesunken, da der verbrauchsabhängige Teil des Wärmepreises (Arbeitspreis) an die Preisentwicklung der Beschaffungskosten für Erdgas gebunden ist (Indexierung). Alle zur Wärmeerzeugung eingesetzten Heizanlagen und BHKW der STÄSERVICE werden mit Gas betrieben.

Wärme	2018	2017	Veränderung zum Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse Wärme	1.254	1.434	- 180

b) Strom

Die Umsatzerlöse aus dem Stromverkauf bewegen sich in etwa auf Vorjahresniveau. Im Geschäftsjahr 2018 betrug die mit den Blockheizkraftwerken erzeugte Strommenge rund 1.209.000 kWh und lag damit um ca. 57.800 kWh (4,5 %) unter dem Vorjahreswert von 1.267.000 kWh. Die Einspeisemenge stieg geringfügig auf 390.941 kWh (Vorjahr 387.697 kWh). Im gleichen Zeitraum erreichte der Stromabsatz an Letztverbraucher 925.129 kWh (Vorjahr 926.047 kWh).

Strom	2018	2017	Veränderung zum Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse Strom	335	334	+ 1

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 15 Jahren.

2.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2018 beträgt 999,8 TEUR (Vorjahr: 1.032,4 TEUR). Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 2,5 % (Vorjahr: 2,4 %). Die Anlagenintensität beträgt 49,4 % (Vorjahr 49,9 %) der Bilanzsumme. Es ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

3. Risiko- und Chancenbericht

Risiken, die den Bestand der STÄSERVICE gefährden oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen könnten, sind für die nächsten Jahre nicht erkennbar. Aufgrund langfristiger Gaslieferverträge mit Energieversorgern sind stabile Beschaffungskosten und Liefermengen für den Gasbedarf gesichert. Mit der Gesellschafterin sind langfristige Wärmelieferungsverträge geschlossen.

Darlehensverbindlichkeiten bestehen ausschließlich gegenüber der Gesellschafterin.

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

4. Prognosebericht

Die Gesellschaft wird im Jahr 2019 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 2018 aus.

Die Umsatzerlöse aus dem Wärmeverkauf werden auch in 2019 aufgrund niedrigerer Beschaffungskosten für Erdgas absinken, da der verbrauchsabhängige Teil des Wärmepreises (Arbeitspreis) an die Preisentwicklung der Beschaffungskosten für Erdgas gebunden ist (Indexierung).

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 2019 von 6,792 Cent/kWh um 0,387 Cent/kWh auf 6,405 Cent/kWh.

Die Vergütungen für die in das Stromnetz des vorgelagerten Netzbetreibers eingespeisten Strommengen sind in der 2. Jahreshälfte 2018 stark gestiegen. 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 2018, beträgt 5,260 Cent/kWh. Gegenüber dem Wert aus dem vierten Quartal 2017 in Höhe von 3,309 Cent/kWh bedeutet dies eine Steigerung der Einspeisevergütung um 1,951 Cent/kWh (59 %). Um Über- oder Unterbewertungen zu vermeiden, ist es empfehlenswert, sich an den Quartalspreisen eines längeren Zeitraums zu orientieren. Die letzten sechs Quartale wiesen als Durchschnittswert eine Ein-

speisevergütung in Höhe von 4,057 Cent/kWh auf. Gegenüber dem Wert aus den vorherigen sechs Quartalen in Höhe 3,115 Cent/kWh bedeutet dies eine Steigerung um 0,942 Cent/kWh (30 %).

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.

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2019 weist Umsatzerlöse aus Wärme und Strom von 1.528 TEUR und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 1.246 TEUR aus. Insgesamt soll im Jahr 2019 auf dieser Grundlage ein Jahresüberschuss von 32 TEUR erwirtschaftet werden.

Bremerhaven, den 15.03.2019

STÄWOG Service GmbH



Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Technische Anlagen und Maschinen		493.832,68	515.330,45
UMLAUFVERMÖGEN			
VORRÄTE			
Unfertige Leistungen		319.361,13	371.503,97
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.219,95		4.700,45
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	58.284,13	61.504,08	28.602,42
FLÜSSIGE MITTEL			
Guthaben bei Kreditinstituten		125.149,64	112.296,49
Bilanzsumme		999.847,53	1.032.433,78

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		4.700,00	4.450,00
VERBINDLICHKEITEN			
Erhaltene Anzahlungen	479.872,95		472.873,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.182,24		36.206,33
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	478.092,34	970.147,53	493.903,52
Bilanzsumme		999.847,53	1.032.433,78

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1.589.882,32	1.769.347,97
Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-52.142,84	44.229,56
Sonstige betriebliche Erträge	27.344,31	28.747,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.220.970,09	1.524.495,71
ROHERGEBNIS	344.113,70	317.829,26
Abschreibungen auf Sachanlagen	92.373,87	87.127,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen	187.938,26	183.344,27
Sonstige Zinserträge	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 13.408,94 EUR (Vj: 14.747,10 EUR)	13.862,79	14.747,10
ERGEBNIS NACH STEUERN	49.938,78	32.610,25
Aufwendungen aus Gewinnabführung	49.938,78	32.610,25
Jahresüberschuss	0,00	0,00



Interessante Gespräche unter dem STÄWOG-Pavillon beim Goethestraßenfest.

A. Allgemeine Angaben

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

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden wie folgt angewendet:

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

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

dauer des Blockheizkraftwerks (BHKW) über einen einheitlichen 10-jährigen Zeitraum abgeschrieben. Hierunter fallen das BHKW, das dazugehörige 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.

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Technische Anlagen und Maschinen	914.238,17	70.876,10	0,00	0,00	0,00	985.114,27	398.907,72
Anlagevermögen insgesamt	914.238,17	70.876,10	0,00	0,00	0,00	985.114,27	398.907,72

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (VJ)
	EUR	Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Technische Anlagen und Maschinen	92.373,87	0,00	0,00	0,00	491.281,59	493.832,68	515.330,45
Anlagevermögen insgesamt	92.373,87	0,00	0,00	0,00	491.281,59	493.832,68	515.330,45

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 26.144,25 EUR.

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

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen in Höhe von 478.092,34 EUR. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich gegenüber der Gesellschafterin.

Forderungen gegen die Gesellschafterin bestehen nicht.

D. Sonstige Angaben

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, die Geschäftsführer und die Prokuristen haben für ihre Tätigkeit im Jahre 2018 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 2019 sind hierfür 39,0 TEUR aufzuwenden, in 2018 waren dies 39,0 TEUR.

Für die Jahresabschlussprüfung wurde an die Prüfungsgesellschaft ein Betrag von 3,6 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.

Verbindlichkeiten

insgesamt 31.12.2018		davon			
		Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung
EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr]	479.872,95 [472.873,93]	479.872,95 [472.873,93]			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	12.182,24 [36.206,33]	12.182,24 [36.206,33]			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen [Vorjahr]	478.092,34 [493.903,52]	129.527,91 [109.607,44]	275.933,20 [321.992,72]	72.631,23 [62.303,36]	
Gesamtbetrag [Vorjahr]	970.147,53 [1.002.983,78]	621.583,10 [618.687,70]	275.933,20 [321.992,72]	72.631,23 [62.303,36]	

*Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers**

An die STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Berlin, den 15.03.2019

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

*Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

IMPRESSUM

Herausgeber STÄWOG-Unternehmensgruppe

Text Ulrich Müller

Redaktion Janine Wübben, Britta Stuve (STÄWOG)

Fotos Heiko Sandelmann

Gestaltung und Realisierung bigbenreklamebureau gmbh, Bremerhaven

Druck müllerdtitzen, Bremerhaven

Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, wird auf die zusätzliche Formulierung der weiblichen Form verzichtet. Wir möchten deshalb darauf hinweisen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form explizit als geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.



FSC-Logo



STÄWOG
UNTERNEHMENSGRUPPE

Anschrift für alle Gesellschaften

Barkhausenstraße 22, 27568 Bremerhaven
Postfach 120543, 27519 Bremerhaven

Telefon 0471 9451-0
Telefax 0471 9451-189

info@staewog.de
www.staewog.de