

Geschäftsbericht 2023



Rechtsverhältnisse	2
Organe der Gesellschaft	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Lagebericht zum Jahresabschluss 2023	5
Bilanz zum 31. Dezember 2023	10
Gewinn- und Verlustrechnung 2023	12
Anhang zum Jahresabschluss 2023	13
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB).	17

Rechtsverhältnisse

Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND)

Gründung der Gesellschaft

13. Dezember 1996

Sitz der Gesellschaft

Bremerhaven

Gegenstand der Gesellschaft

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

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

Handelsregister

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

Größenklasse

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

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

Organschaft

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

Handelsregistereintragung am 18. Dezember 1996.

Beteiligungen

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

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

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH

Barkhausenstraße 22 in 27568 Bremerhaven

Aufsichtsrat:

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

Melf Grantz

Vorsitzender (seit dem 01.11.2023)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

Sebastian Windhorst

stellvertretender Vorsitzender (seit dem 01.11.2023)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Arbeitnehmervertreter/Betriebsrat

Heino Czerwinski (seit dem 01.12.1999)

Schriftführer
Arbeitnehmervertreter

Charlyn Armbrust (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Lisa-Marie Becker (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Sabrina Czak (seit dem 14.09.2023)

Stadtverordnete

Marina Kargoscha (seit dem 04.02.2016)

Stadtverordnete

Tim Keunemann (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreter

Martina Kirschstein-Klingner (seit dem 01.12.1999)

Stadtverordnete

Katy Knüppel (seit dem 01.08.2022)

Arbeitnehmervertreterin

Marko Miholic (seit dem 14.09.2023)

Stadtverordneter

Astrid Milch (seit dem 14.09.2023)

Stadtverordnete

Torsten Neuhoff (seit dem 29.09.2011)

Bürgermeister

Uwe Parpart (seit dem 02.12.2015)

Stadtrat

Axel Seltenhorn (seit dem 14.09.2023)

Arbeitnehmervertreter

Katja Usselmann (seit dem 14.09.2023)

Arbeitnehmervertreterin

Am 13.09.2023 sind aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden:

Christa Utech (seit dem 11.09.2007)

Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

Jens Grotelüschen (seit dem 04.12.2019)

Stadtverordneter

Jörn Hoffmann (seit dem 04.12.2019)

Stadtverordneter

Dagmar Kunze (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Detlef Müller (seit dem 02.12.2015)

Stadtverordneter

Geschäftsführer:

Sieghard Lückehe

Bremerhaven, den 23.03.2024

Städtische Grundstücksgesellschaft

Bremerhaven mbH



Sieghard Lückehe

Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2023 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 2023 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GdW Revision AG, Hannover, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Außerdem wurden die in den Grundsätzen für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) niedergelegten Prüfungsfeststellungen getroffen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Zum 31. Dezember 2023 beträgt die Bilanzsumme 124.678.895,32 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung

wurde der Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 364.069,65 EUR an die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2023 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 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, 19.06.2024

Oberbürgermeister Melf Grantz
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



Viele strahlende Gesichter bei der Grundsteinlegung für das neue Schulzentrum Hamburger Straße.

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. Im Jahr 2018 erfolgte der Kauf des alten Standesamtes in der Hafensstraße 14, das noch im selben Jahr unter Einhaltung der Voraussetzungen des Denkmalschutzes erfolgreich zu einem Ärztezentrum umgebaut und neu vermietet werden konnte.

Im Jahr 2023 wurde mit dem Bau von drei Schulgebäuden und einem Polizeireviergebäude begonnen, die mit bereits abgeschlossenen, langfristigen Mietverträgen nach ihrer Fertigstellung an die Stadt Bremerhaven übergeben werden.

1.2 Tochtergesellschaften und Beteiligung

Die STÄGRUND stellt außerdem mit ihren Beteiligungen an

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

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

Die im Jahr 2000 von der STÄGRUND als alleinige Gesellschafterin gegründete STÄPARK hat ihren Geschäftsbetrieb im Jahr 2023 planmäßig fortgesetzt. Sie hat von der STÄGRUND vier Parkhäuser mit insgesamt 1.155 Einstellplätzen sowie ein als Parkplatz (138 Einstellplätze) genutztes unbebautes Grundstück gepachtet.

Als treuhänderischer Verwalter bewirtschaftet die STÄPARK für die Stadt Bremerhaven öffentliche Parkflächen im Stadtgebiet. In diesem Aufgabenfeld werden regelmäßig 149 Parkscheinautomaten kontrolliert, gewartet und entleert. Die Bilanzsumme der STÄPARK erhöhte sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 3.718,8 (Vorjahr:

TEUR 3.607,9). Durch die inflationären Kostensteigerungen und dem regressiven Einzelhandel in den Innenstädten negativ beeinträchtigt, ergab sich bei der STÄPARK im Jahr 2023 erneut ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 44,5, welcher der eigenen Gewinnrücklage entnommen werden soll. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr öffentliche Mittel erhalten.

Nach dem zum 01. Januar 2004 erfolgten Teilverkauf an die Stadt Bremerhaven ist die STÄGRUND an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH zu 50 % beteiligt. Diese hatte zum 01. Januar 2000 den Betrieb des Zoos am Meer (die Immobilie befindet sich im Eigentum der STÄGRUND) übernommen. Nach Abschluss der Sanierung bzw. des Umbaus konnte der Zoo am 27. März 2004 neu eröffnet werden.

Zum 31. Dezember 2023 reduzierte sich die Bilanzsumme der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH um TEUR 46,1 auf TEUR 1.135,3. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab. Der Zoo konnte 326.875 Besucher (Vorjahr 331.895) im Jahr 2023 begrüßen.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

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

	2023		2022	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	6.010		5.724	
Bestandsveränderungen	17.907		12.931	
Sonstige Erträge (inkl. aktivierte Eigenleistungen)	2.848	26.765	1.529	20.184
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	-21.668		-15.172	
Abschreibungen	-3.021		-2.638	
Sonstige Aufwendungen	-954		-1.052	
Zinsaufwand	-1.404		-782	
Sonstige Steuern	-330	-27.377	-330	-19.974
Betriebsergebnis		-612		210
Finanzergebnis		1		-3
Neutrales Ergebnis		975		396
Ergebnis vor Gewinnabführung		364		603
Gewinnabführung		-364		-603
Jahresüberschuss		0		0

Das Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 364 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen, die sich aus den Pachten der STÄPARK und aus der Verpachtung von gewerblichen Objekten ergeben. Erhöhten Bestandsveränderungen stehen ausgleichend Aufwendungen aus Lieferung und Leistung gegenüber. Im Jahr 2023 wurden 364 TEUR (Vorjahr: TEUR 603) an das Mutterunternehmen abgeführt.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von TEUR 975 (Vorjahr: TEUR 396) beruht auf dem Saldo durch Zuführungen und Entnahmen für Bauinstandhaltung. Eine größere Modernisierungsmaßnahme im

Stadttheater, mit der eine höhere Entnahme aus der Rückstellung einging, führte dazu, dass im Jahr 2023 im Saldo die Entnahme die Zuführung übertraf.

Dem gegenübergestellt haben die Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten im Stadttheater und erhöhte Abschreibungen, die aus den Vorgaben einer Betriebsprüfung resultierten, das Betriebsergebnis im Jahr 2023 negativ beeinflusst.

	Plan	Ist	Ist
	2023	2023	2022
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.748,2	6.010,3	5.724,3
Sonstige betriebliche Erträge	2.552,6	3.147,8	2.171,6
Abschreibungen	2.622,5	3.021,3	2.637,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.142,0	1.227,3	1.299,4
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	13.041,1	21.667,7	15.172,3

In der Planung für die STÄGRUND wurde im Wirtschaftsjahr 2023 ein abzuführender Jahresüberschuss von TEUR 525 erwartet. Das geringere Ergebnis von TEUR 364 bedingt sich im Wesentlichen durch höhere Abschreibungen, die aufgrund einer Betriebsprüfung durchgeführt wurden. Die Gewinnabführung an die Gesellschaf-

terin 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:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.409	-8.219
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-20.668	9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15.416	9.929
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-843	1.719
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.647	1.928
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.804	3.647

Bedingt durch den im Jahr höheren Liquiditätsabfluss zur Zahlung der laufenden Planungs- und Bauleistungen unter Abzug der planmäßigen Tilgung der in den Vorjahren fremdfinanzierten Investitionsvorhaben hat sich der Finanzmittelbestand vermindert. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzplanung zeigt für die kommenden Jahre ausgeglichene finanzwirtschaftliche Ergebnisse.

2.3 Vermögenslage

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

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
VERMÖGENSAUFBAU					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	111.083	89,1	77.435	71,7	33.648
Finanzanlagen	901	0,7	914	0,8	-13
Umlaufvermögen	12.695	10,2	29.706	27,5	-17.011
Gesamtvermögen	124.679	100,0	108.055	100,0	16.624
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	128	0,1	128	0,1	0
Sonderposten	32.808	26,3	34.657	32,1	-1.849
Rückstellungen	6.498	5,2	7.017	6,5	-519
Verbindlichkeiten	63.637	51,1	66.253	61,3	-2.616
Rechnungsabgrenzungsposten	21.608	17,3	0	0,0	21.608
Gesamtkapital	124.679	100	108.055	100	16.624

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 15,4% erhöht.

Die Finanzierung des Vermögens wird überwiegend durch die Sonderposten der Investitionszuschüsse und langfristig angesetzte Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung einschließlich der unter den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen Forfaitierungsdarlehen erreicht.

Der Jahresgewinn in Höhe von TEUR 364 wurde an die STÄWOG abgeführt. Das Eigenkapital bleibt daher unverändert. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital sank bei einer um TEUR 16.624 erhöhten Bilanzsumme auf 0,10% (Vorjahr: 0,12%). Die Übernahme der Schul- und der Polizeibauten in das eigene Anlagevermögen führte zu einem Wechsel im aktiven Vermögen. Nicht für die Instandhaltung einzelner Immobilien benötigte, in den Pachten kalkulierte Beträge wurden den lang- und mittelfristig angesetzten Rückstellungen zugeordnet. Die Ausgaben für Investitionen zur Instandhaltung der Objekte führten im Wirtschaftsjahr zu Entnahmen.

3. Risiko- und Chancenbericht

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland andauernd Krieg gegen die Ukraine. Aufgrund der Einschnitte im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft ist daher weiterhin von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft – und ebenfalls mit Blick auf die Immobilienbranche – können nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Positiv zu bewerten ist, dass – unter anderem durch die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank – die starke Inflationsentwicklung der letzten Jahre entschleunigt werden konnte.

Nach wie vor beschäftigt die Immobilienbranche das Thema der Energieversorgung und wir befinden uns in einer Zeit steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend weiterhin anhalten, könnte es aufgrund von Notfallplänen bei Gewerbeobjekten zu dem Ausfall von Wärmelieferungen kommen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Energieverbrauch und den damit verbundenen Betriebskostenanstieg dauerhaft zu dämpfen. Der überwiegende Teil der Gewerbeobjekte der STÄGRUND sind von der Stadt Bremerhaven langfristig gemietet bzw. gepachtet.

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

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

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

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

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

Da dieses Verfahren viele der vergaberechtlich notwendigen und zeitintensiven Maßnahmen an den Beginn des Projektes (Phase 0) verschiebt, wird in der Bauphase eine schnellere und bessere Umsetzung der Projekte erreicht. Der Übergang von der vorerst beauftragten Planungsphase in die Umsetzungsphase ist im Jahr 2023 erfolgt. Aufgrund der heute umfangreicheren baulichen und pädagogischen Ansprüche an einen Schulbau ist mit der Umsetzung von weiteren Maßnahmen in diesem Bereich in der Stadt Bremerhaven auszugehen.

Im Jahr 2021 wurde die Gesellschaft mit der Planung zum Bau eines Polizeireviere für die Seestadt Bremerhaven beauftragt. Da für den Neubau des Polizeireviere Geestemünde bereits eine abgestimmte Planung der Phase 2 erarbeitet wurde, konnte für die Ausführung des Bauprojektes die Vergabe an einen „Generalübernehmer“ (GÜ) erfolgen. Der GÜ übernahm die Planung auf Grundlage eines Leistungsprogramms von der Leistungsphase 3 an und befindet sich in der Umsetzungsphase, die dem vorgegebenen Zeitplan entspricht.

Mitte 2023 erfolgte die Unterzeichnung der Mietverträge für das Polizeirevier und die drei Schulneubauten. Damit konnte die Phase 1 begonnen werden und die STÄGRUND verließ die Aufgabe des Baubetreuers, um als Investor die Projekte in den eigenen Bestand zu übernehmen.

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

4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung: Der Wirtschaftsplan 2024 weist Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 5.851 aus. Demgegenüber stehen u. a. Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.917 und Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.638. Im Wirtschaftsjahr 2024 ist voraussichtlich ein Ergebnis zur Gewinnabführung in Höhe von ca. TEUR 307 zu erwarten.

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

Trotz der damit steigenden Anforderungen ist geplant in den Jahren 2024 und 2024 die laufenden Bauprojekte fortzuführen bzw. abzuschließen und das Unternehmen wird sich weiterhin den kommenden Aufgaben widmen.

Bremerhaven, den 28.03.2024

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH


Sieghard Lücke
Geschäftsführer



Das Kampagentier der Springflut ist in den Läden der STÄWOG schon bekannt.

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.708.555,94		58.406.769,71
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	14.592.208,21		15.014.032,52
Grundstücke ohne Bauten	2.153.906,52		2.153.906,52
Technische Anlagen	1.445.676,38		1.769.875,03
Andere Anlagen	1.177,58		2,00
Anlagen im Bau	36.115.269,06		0,00
Bauvorbereitungskosten	65.946,72	111.082.740,41	90.779,64
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	863.513,82		876.230,78
Beteiligungen	12.500,00	901.013,82	12.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		111.983.754,23	
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	1.039.783,59	1.039.783,59	17.041.866,33
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	91.680,62		34.287,96
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	81.004,93		72.993,10
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.757,34		35.831,40
Sonstige Vermögensgegenstände	8.652.069,53	8.851.512,42	8.873.499,14
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.803.845,08	3.647.288,09
Bilanzsumme		124.678.895,32	108.054.862,22

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		32.807.854,35	34.656.630,21
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.321.320,39		2.427.594,57
Sonstige Rückstellungen	4.176.326,62	6.497.647,01	4.589.276,61
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.286.459,01		60.420.227,23
Erhaltene Anzahlungen	1.081.392,48		1.001.566,58
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.850,43		49.035,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	580.117,74		521.401,95
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.108.924,66		3.977.077,72
Sonstige Verbindlichkeiten	555.985,77	63.637.730,09	284.228,81
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzung		21.607.840,90	0,00
Bilanzsumme		124.678.895,32	108.054.862,22



Besondere Auszeichnung für die STÄWOG: der Feuerwehrpreis 2023 wurde dem Unternehmen für das besondere Engagement im Brandschutz überreicht.

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.904.019,03		4.650.380,82
b) aus Verpachtung zoologischer Anlagen	450.499,56		434.141,69
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	655.764,00	6.010.282,59	639.780,00
			5.724.302,51
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		17.907.073,47	12.930.619,39
Andere aktivierte Eigenleistungen		947.587,41	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		3.147.814,00	2.171.558,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.475.953,97	2.488.665,50
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung zoologischer Anlagen		585.102,42	549.579,96
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		17.606.613,19	12.134.008,11
ROHERGEBNIS		6.345.087,89	5.654.227,23
Abschreibungen auf Sachanlagen		3.021.311,94	2.637.820,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.227.283,05	1.299.442,76
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8.704,12	8.830,63
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 8.704,12 [Vorjahr: EUR 8.830,63]			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.576,89	1.338,34
davon an verbundene Unternehmen: EUR 1.576,89 [Vorjahr: EUR 1.338,34]			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.413.145,71	794.526,97
davon an verbundene Unternehmen EUR 2.440,20 [Vorjahr: EUR 2.872,45]			
davon aus der Abzinsung EUR 0,00 [Vorjahr: EUR 0,00]			
ERGEBNIS NACH STEUERN		693.628,20	932.606,17
Sonstige Steuern		329.558,55	329.558,55
Aufwendungen aus Gewinnabführung		364.069,65	603.047,62
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 364.069,65 [Vorjahr: EUR 603.047,62]			
Jahresüberschuss		0,00	0,00

A. Allgemeine Angaben

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

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

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO i.d.F. vom 14.06.2023).

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 Geschäftsjahr 1.848.775,86 EUR (Vorjahr: 1.468.151,16 EUR) unter „Sonstige

betriebliche Erträge“ vereinnahmt.

Die in Vorjahren bis 2009 gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden – vermindert um den für die benötigte Instandhaltung verbrauchten Betrag in Höhe von 106.274,18 EUR – beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht. Zum 31.12.2023 beträgt der hierauf entfallende Teil der Rückstellung 2.321.320,39 EUR.

Ab 2010 wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung beruhend auf Instandhaltungsverpflichtungen aus vereinzelt Mietverträgen gebildet. Diese Rückstellungen werden bedarfsgerecht verbraucht. Die Rückstellungen aus den vertraglichen Verpflichtungen betragen zum 31.12.2023 insgesamt 4.161.526,98 EUR und sind unter den sonstigen Rückstellungen 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 2023. 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 14 und 15) zu entnehmen.

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

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

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

Unfertige Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Aus dem Vorjahr vorhandene Bauleistungen auf fremden Grund und Boden wurden in das Anlagevermögen übernommen.

Zum 31.12.2023 bestanden **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 81.004,93 EUR (Vorjahr: 72.993,10 EUR) und – wie im Vorjahr – keine **Forderungen gegenüber der Gesellschafterin**.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden zum 31.12.2023 in Höhe von 26.757,34 EUR (Vorjahr: 35.831,40 EUR).

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 8.107.979,11 EUR (Vorjahr: 8.230.828,48 EUR) ausgewiesen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

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

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

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit und Sicherung ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel (Seite 16).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 5.108.924,66 EUR (Vorjahr: 3.977.077,72 EUR) bestehen aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 4.896.968,26 EUR (Vorjahr: 3.723.321,48 EUR) und einer Ausleihung in Höhe von 211.956,40 EUR (Vorjahr: 253.756,24 EUR). Der Betrag aus Kontokorrentverkehr entfällt in voller Höhe mit 4.896.968,26 EUR (Vorjahr: 3.723.321,48 EUR) auf die Gesellschafterin. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet den bis Ende des Geschäftsjahres aufgelaufenen Kaufpreis aus vier Forfaitierungsdarlehen mit der Deutschen Kreditbank AG über den Verlauf zukünftiger Forderungen aus der Vermietung von drei Schulen und einem Polizeirevier in Bremerhaven. Der Rechnungsabgrenzungsposten wird über die Laufzeit des Kreditvertrages aufgelöst.

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2023

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	des Geschäftsjahres				Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.856.280,59	197.883,42	0,00	0,00	0,00	84.054.164,01	25.449.510,88
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	23.651.618,58	112.716,51	0,00	0,00	0,00	23.764.335,09	8.637.586,06
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	261.772,96	0,00	0,00	0,00	11.721.900,83	9.690.252,84
Andere Anlagen	332.939,47	5.877,90	0,00	0,00	0,00	338.817,37	332.937,47
Anlagen im Bau ¹	0,00	36.115.269,06	0,00	0,00	0,00	36.115.269,06	0,00
Bauvorbereitungskosten	90.779,64	0,00	24.832,92	0,00	0,00	65.946,72	0,00
	121.545.652,67	36.693.519,85	24.832,92	0,00	0,00	158.214.339,60	44.110.287,25
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	283.991,66
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	283.991,66
Anlagevermögen insgesamt	122.743.375,11	36.693.519,85	24.832,92	0,00	0,00	159.412.062,04	44.394.278,91

¹ davon 623.587,41 Euro aktivierte Fremdkapitalzinsen in 2023

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.	Buchwert am 01.01.	Buchwert am 31.12.
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.896.097,19	0,00	0,00	0,00	27.345.608,07	58.406.769,71	56.708.555,94
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	464.585,51	69.955,31	0,00	0,00	9.172.126,88	15.014.032,52	14.592.208,21
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.153.906,52	2.153.906,52
Technische Anlagen	425.619,06	160.352,55	0,00	0,00	10.276.224,45	1.769.875,03	1.445.676,38
Andere Anlagen	587,79	4.114,53	0,00	0,00	337.639,79	2,00	1.177,58
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.115.269,06
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.779,64	65.946,72
	2.786.889,55	234.422,39	0,00	0,00	47.131.599,19	77.435.365,42	111.082.740,41
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Ausleihung an verbundene Unternehmen	12.716,96	0,00	0,00	0,00	296.708,62	876.230,78	863.513,82
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
	12.716,96	0,00	0,00	0,00	296.708,62	913.730,78	901.013,82
Anlagevermögen insgesamt	2.799.606,51	234.422,39	0,00	0,00	47.428.307,81	78.349.096,20	111.983.754,23

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Bestandsveränderungen:

- Die Bestandsveränderungen erhalten Bestandserhöhungen von 17.930.613,19 EUR (Vorjahr: 12.782.008,11 EUR) aus unfertigen Bauleistungen auf fremden Grund und Boden. Diesen Erträgen stehen gleich hohe Aufwendungen gegenüber.

Sonstige betriebliche Erträge:

- Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 1.848.775,86 EUR (Vorjahr: 1.468.151,16 EUR) aus Auflösungen der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen. Diesen Erträgen stehen gleich hohe Abschreibungen gegenüber.

Abschreibungen:

- Die Abschreibungen enthalten 113.710,40 € (Vorjahr: 0,00 EURO) auf frühere Jahre entfallene Abschreibung, die aus nachträglichen Aktivierungen resultieren.

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 2023 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten.

Das Jahresergebnis der STÄGRUND wird in Höhe von 364.069,65 EUR auf Grundlage des mit der Gesellschafterin abgeschlossenen Unternehmensvertrags an diese abgeführt.

Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2023: 56.594,19 EUR) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden aus einem notariell

beurkundeten Kaufangebot zum Ankauf einer Eigentumswohnung mit aufschiebender Bedingung bis zum 27.06.2023.

Die STÄGRUND hält 50% der Anteile der **Zoo am Meer Bremerhaven GmbH**, Bremerhaven. Am 31.12.2023 beträgt zum Zeitpunkt der Erstellung der Bilanz die Bilanzsumme dieser Gesellschaft (Zoo am Meer GmbH) 1.135.345,86 EUR (Vorjahr 1.181.362,93 EUR) und das Eigenkapital 717.282,80 EUR (Vorjahr 796.040,48 EUR). Die Zoo am Meer GmbH hat im Geschäftsjahr 2023 einen Bilanzgewinn von 0,00 EUR.

Die STÄGRUND hält 100% der Anteile der **Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH**, Bremerhaven (STÄPARK). Am 31.12.2023 beträgt die Bilanzsumme der Gesellschaft 3.718.808,93 EUR (Vorjahr 3.607.904,09 EUR) und das Eigenkapital 3.045.643,21 EUR (Vorjahr 3.090.274,44 EUR). Das Jahr 2023 wurde mit einem Jahresfehlbetrag von 44.631,23 EUR (Vorjahresfehlbetrag 96.460,82 EUR) abgeschlossen.

Für die Jahresabschlussprüfung wurde an die Prüfungsgesellschaft ein Betrag von 10.377,00 EUR aufgewendet. Andere Beratungs- oder Bestätigungsleistungen der gleichen Gesellschaft fanden nicht statt.

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

Aufgrund der Auswirkungen des andauernden Krieges in der Ukraine, der Nachwirkungen der Corona-Pandemie auf den gesamten Markt und die anstehenden Verpflichtungen zur Erreichung der Klimaschutzziele ist im Jahr 2024 unverändert mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur und vermehrten Firmeninsolvenzen zu rechnen.

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

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

Verbindlichkeiten

	insgesamt 31.12.2023		davon				
	[31.12.2012]	EUR	Restlaufzeit			gesichert	
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	EUR	Art der Sicherung*
		EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.286.459,01 [60.420.227,23]	1.730.278,12 [1.650.697,63]	19.578.177,51 [21.799.876,51]	34.978.003,38 [36.969.653,09]	8.021.897,51 40.020.087,38 8.230.830,60	AFB GPR+Z KÜV	
Erhaltene Anzahlungen	1.081.392,48 [1.001.566,58]	1.081.392,48 [1.001.566,58]					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.850,43 [49.035,57]	24.850,43 [49.035,57]					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	580.117,74 [521.401,95]	526.782,21 [396.952,38]	53.335,53 [124.449,57]				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.108.924,66 [3.977.077,72]	4.939.204,89 [3.765.121,32]	169.719,77 [171.613,23]	0,00 [40.343,17]			
Sonstige Verbindlichkeiten	555.985,77 [284.228,81]	555.985,77 [284.228,81]					
Gesamtbetrag	63.637.730,09 [66.253.537,86]	8.858.493,90 [7.147.602,29]	19.801.232,81 [22.095.939,31]	34.978.003,38 [37.009.996,26]	56.272.815,49		

*AFB = Ausfallbürgschaft der Stadt Bremerhaven

GPR = Grundpfandreht

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 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 30.04.2024

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Viemann	Günther
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

*Der vollständige Prüfungsvermerk ist im Unternehmensregister hinterlegt.