

Geschäftsbericht 2023

Rechtsverhältnisse	2
Organe der Gesellschaft	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Lagebericht zum Jahresabschluss 2023	5
Bilanz zum 31. Dezember 2023	18
Gewinn- und Verlustrechnung 2023	20
Anhang zum Jahresabschluss 2023	21
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)	27

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

Uwe Parpart (seit dem 02.12.2015)
Stadtrat

Axel Seltenhorn (seit dem 14.09.2023)
Arbeitnehmervertreter

Aufsichtsrat:

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

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 Lücke

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 2.373.497,32 EUR in eine zweckgebundene Rücklage für Darlehenstilgung in Höhe von 557.923,40 EUR, in andere Gewinnrücklagen in Höhe von 58.151,85 EUR und in die Bauerneuerungsrücklagen in Höhe von 1.757.422,07 EUR einzustellen.

Bremerhaven, den 28.03.2024

Städtische Wohnungsgesellschaft
Bremerhaven mbH



Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsgesellschaft 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 221.704.072,83 EUR. Der Bilanzgewinn in Höhe von 2.373.497,32 EUR wird in die Rücklagen eingestellt.

Der Aufsichtsrat billigt den Bericht der Geschäftsführung (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 (§ 15 Gesellschaftsvertrag).

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

Bremerhaven, 19.06.2024

Oberbürgermeister Melf Grantz
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



Trotz stürmischen Wetters war die Freude groß bei der Grundsteinlegung des neuen Polizeireviere.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Wirtschaftliche Entwicklung und Wohnungsmarkt in Bremerhaven

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

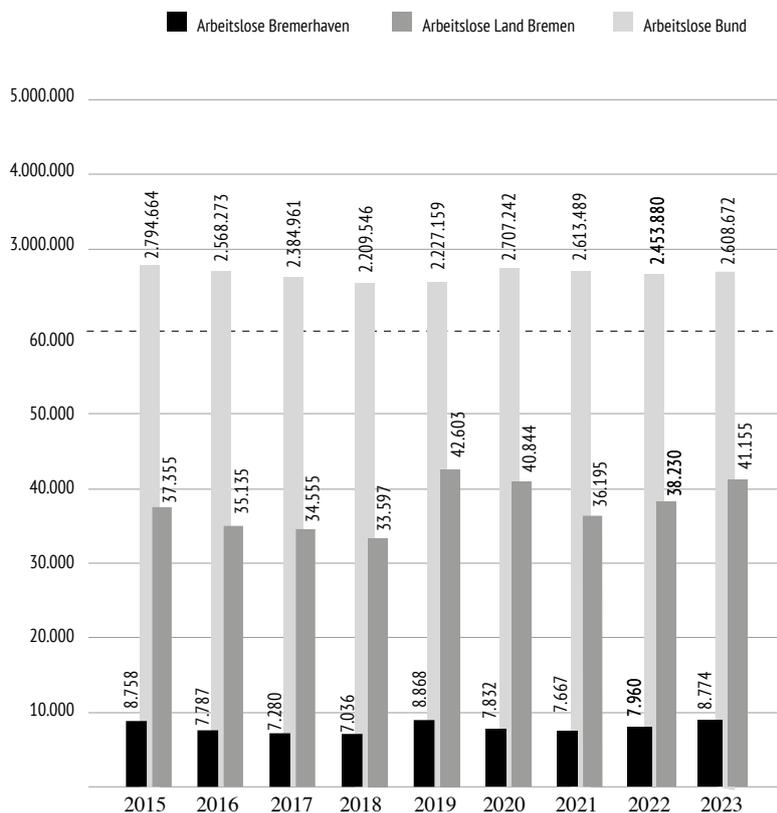
Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das neunte Mal, dass das reale BIP im Jahresschnitt gesunken ist. Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis einschließlich 2019 war das BIP dann durchgehend positiv (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Nachdem das BIP zuletzt coronabedingt 2020 um 3,8 % eingebrochen war, gab es 2021 und 2022 ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %.

Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 %) um 0,8 %, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Die verfügbaren Einkommen stiegen 2023 ebenfalls um 5,9 %. Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (- 1,7 %).

In der Bremerhavener Wirtschaft hat sich die Stimmung im Vergleich zum Jahresende 2023 zwar leicht verbessert, bleibt insgesamt aber eingetrübt. Die Geschäftserwartungen für die kommenden Monate fallen weniger schlecht aus als im zurückliegenden Quartal. Anders als in der stadtbremischen Wirtschaft zeigt sich in Bremerhaven keine deutliche Aufhellung der Industriekonjunktur. Das laufende Geschäft wird im Produzierenden Gewerbe nahezu unverändert neutral bis leicht negativ bewertet. Überwiegend negativ sind auch die Erwartungen an das Exportgeschäft, das in der Bremerhavener Industrie jedoch eine geringere Rolle als in der Stadt Bremen spielt. Zwei Drittel der Unternehmen zählen den Fachkräftemangel zu den größten Risiken. Der Handelskammer-Konjunkturindikator steigt um +7 auf 82 Punkte (Mittelwert 97 Punkte)

In der Stadt Bremerhaven lag die durchschnittliche Arbeitslosigkeit im Jahr 2023 bei 8.774 Personen – ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 810 Personen und damit fast um 10%. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote betrug im Jahr 2023 in der Stadt Bremerhaven 14,3%. Damit stieg die Quote um 1,0 Prozentpunkte über den Durchschnittsjahreswert des Vorjahres 2022 (13,3%). Die Anzahl ukrainischer Geflüchteter stieg 2023 auf 2.450, davon waren 2023 rund 500 arbeitslos gemeldet.

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Bremerhaven, Bremen und Bund



Am 31.12.2023 lag die Zahl der Einwohner in Bremerhaven nach kommunaler Fortschreibung mit Nebenwohnungen bei 119.357. Damit nähert sich die Stadt wieder der 120.000 Einwohnergrenze, nachdem die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren stagniert hatte. Der Wanderungsgewinn im Jahr 2023 war höher als der seit Jahren stabile Sterbeüberschuss. Die bislang höchste Einwohnerzahl Bremerhavens wurde 1968 mit 148.900 Personen ermittelt. 1995 wurden noch 130.500 Einwohner gezählt, 2011 nur noch 112.500. Die Stadt Bremerhaven gehört damit mit dem gesamten Unterweserraum zu den deutschen Regionen, die in überdurchschnittlichem Maße durch Prozesse beeinflusst werden, die dem demografischen Wandel zuzurechnen sind. Seit den 1970er-Jahren hat das Oberzentrum annähernd ein Fünftel seiner Einwohner verloren und beeinflussende Veränderungen der Altersstrukturen erlebt.

Parallel zu dieser Entwicklung haben weltweite wirtschaftsstrukturelle Prozesse (z.B. im Fischfang und im Schiffbau und

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

Trotz dieser positiven Entwicklungen ist die Stadt weiterhin von einem Angebotsüberhang im Wohnungsmarkt geprägt. So ist die Anzahl der Wohnungen im Zuge der positiven Stadtentwicklung seit 2012 um rund 1.000 Wohnungen von 60.892 auf 61.867 im Stadtgebiet angestiegen. Hinzu kommt, dass die Mieten in Bremerhaven in den vergangenen Jahren kaum gestiegen sind. Allerdings zeigt der Mietspiegel 2023/2024 gegenüber dem Mietspiegel von 2021/2022 eine ansteigende Entwicklung. So liegt beispielsweise der Mietrahmen für die vor 1969 gebauten und unsanierten Wohnungen in mittlerer Wohnlage bei 4,40 Euro/m² – 5,90 Euro/m², das sind rund 0,50 Euro/m² mehr als im Mietspiegel von 2021/2022. Auch bei der für die STÄWOG wichtigen Gruppe III (Baujahre 1985-1999 oder modernisierte ältere Bestände) mit 5,10 Euro/m² – 7,10 Euro/m² und der Gruppe IV des Mietspiegels (Baujahre 1999-2010 oder kernsanierte ältere Bestände) mit 6,20 Euro/m² – 8,40 Euro/m² sind deutliche Steigerungen von rund 0,70 Euro/m² zu den beiden Vorjahren zu verzeichnen.

In der für die weitere Stadtentwicklung wichtigen Hochschulentwicklung konnte ein Meilenstein genommen werden, denn im aktuellen Wissenschaftsplan wurde der Weg für eine deutliche Ausweitung der Hochschule freigemacht. Bis 2025 soll die Zahl der Studierenden von 3.000 auf 4.000, bis 2035 schließlich auf 5.000 ansteigen. Dieses Wachstum lässt es zu, die inhaltliche Ausrichtung der Hochschule um ein drittes Standbein zu ergänzen. Dazu ist ein zusätzlicher Fachbereich „Gesundheit und Soziales“ eingerichtet worden.

24.738 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen nicht in Bremerhaven, das entspricht einer Einpendler-Quote von 46,1%. Die Einpendler-Quote hat sich damit im Vergleich zum höchsten Wert im Jahr 2016 mit 47,4% zwar leicht verringert, trotzdem stellt die Aufwertung der Lebensqualität in den Bremerhavener Quartieren weiter eine Kernaufgabe dar, da fast die Hälfte der in Bremerhaven Beschäftigten demnach nicht in der Seestadt wohnen. Auch wenn sich dieser hohe Anteil durch die Insellage in Niedersachsen erklären lässt, verdeutlicht ein Vergleich mit Bremen, dass der Einpendler-Anteil in Bremerhaven besonders hoch ist, denn in Bremen beträgt die Einpendler-Quote nur 42,2 %. In Bremerhaven ist die Einpendelquote der Akademikerinnen und Akademiker mit 61 Prozent besonders hoch (Stadt Bremen: 40 %). Bremerhaven scheint somit als Wohnort für Akademikerinnen und Akademiker weniger attraktiv zu sein als Bremen. Dies zeigt sich auch bei den Einpendelquoten von Branchen mit einem hohen Anteil von Beschäftigten mit akademischem Abschluss. Insbesondere in dem für Bremerhaven wichtigen Bereich der Forschung und Entwicklung ist der Wert mit 70 % besonders hoch.

Ein Dauerproblem Bremerhavens bleibt nach wie vor das Image der Stadt. Die Themen „Lebensqualität“ und die Schaffung von attraktivem Wohnraum sollten für die Seestadt hohe Priorität genießen: zum einen, um Fachkräfte zu gewinnen und zum anderen, um mehr der Einpendler wieder in die Stadt zu holen. Bremerhaven hat durchaus Potenzial und die entsprechenden Freiräume, um neue und auch ungewöhnliche Projekte auf die Beine zu stellen. Ein positives Beispiel hierfür ist die geplante Konversion von Flächen im Fischereihafen, das sogenannte Wertquartier, das als gemischtes Wohn-, Wissenschafts- und Arbeitsquartier hochattraktive Flächen direkt am Wasser bieten wird. Die Rahmenplanung für das Quartier wurde Ende 2022 fertiggestellt. Die STÄWOG ist mit der Planung im Teilbereich der Kühlenhalbinsel an der Entwicklung des Quartiers beteiligt.

Die Attraktivität und Lebensqualität einer Stadt steht und fällt nicht allein mit dem Wohnungsangebot. Eine attraktive Innenstadt und



STÄWOG-Mitarbeiterin Anne Claire Bunte ist immer mit Herzblut dabei, die Pop-up-Store Initiative Springflut bekanntzumachen.

vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls wichtige Faktoren, die dazu beitragen, dass sich die Menschen in der Stadt wohlfühlen. In der Innenstadt nehmen die Leerstände zu und es fehlt an qualitativ höherwertigen Angeboten. Der Ankauf und geplante Abriss des Karstadt-Gebäudes bietet eine positive Entwicklungsperspektive für die Stadtmitte. Maßnahmen wie das Projekt Springflut der STÄWOG, mit dem über Zwischennutzungen durch Pop-up-Stores gezielt dem Ladenleerstand in der Innenstadt oder in Lehe entgegengewirkt werden soll, sind weitere wichtige Schritte in die richtige Richtung. Die Unterstützung der Gewerbemieten der STÄWOG während Corona-Pandemie durch Mietstundungen und Mietreduzierungen hat maßgeblich dazu beigetragen, dass es auch 2023 zu keinen größeren Leerständen bei den Gewerbeflächen der STÄWOG gekommen ist.

Bremerhaven muss insgesamt vielfältiger und bunter werden, um junge Menschen anzuziehen und jetzt aktiv werden, damit der Ausbau der Hochschule auch zu einer jüngeren Stadtgesellschaft beiträgt und in Zukunft mehr Studierende hier wohnen. Die Idee, das Goethequartier

dabei gezielt für studentisches Wohnen zu öffnen, soll weiterentwickelt werden. Hierbei spielt die STÄWOG eine wichtige Rolle. 2018 konnte das Kreativhaus in der Goethestraße 45 fertiggestellt, im März 2020 das Studentenhaus in der Heinrichstraße 34. Ein weiteres Projekt mit dem aus Rotterdam übertragenen „Klushuizen“, einem sanierten Gründerzeitgebäude, das freie Wohnungsmodulare zum Kauf und Ausbauen für Selbstnutzer bietet, ist 2023 fertiggestellt worden.

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

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

1.2.1 Immobilienbestand und Bautätigkeit

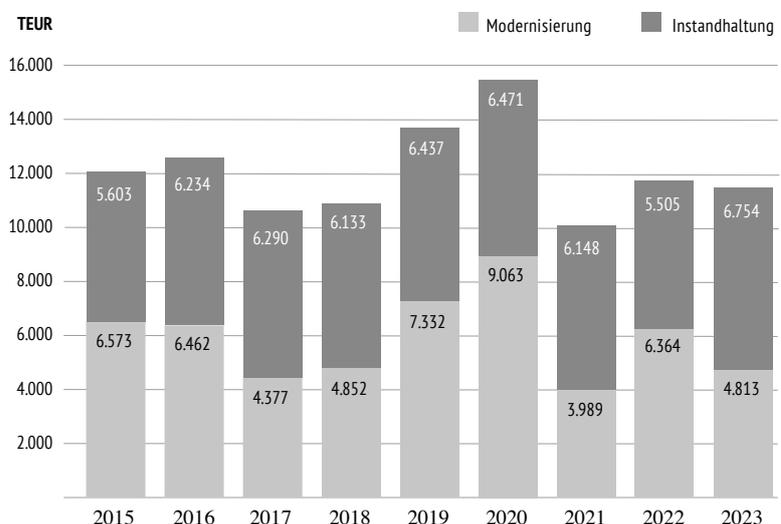
Am 31. Dezember 2023 bewirtschaftete die Gesellschaft einen eigenen Bestand von

5.136 Mietwohnungen und zusätzlich
38 Wohnungen langfristig angepachtet (Gesamt 5.174)
135 gewerblichen Einheiten (Läden, Büros)
612 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 2023 wurden nach Abzug der Investitionszuschüsse von TEUR 342 insgesamt TEUR 4.813 in die Modernisierung bzw. den Neubau/Ankauf investiert und im Bestand Instandhaltungen im Wert von TEUR 6.754 ausgeführt. Zudem wurden Investitionen bei noch laufenden Projekten in Höhe von TEUR 1.442 getätigt.

Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen STÄWOG



1.2.2 Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 252 auf TEUR 33.479. Ursächlich sind hierfür die Mieterträge aus der Grundmiete für Wohnraum, die sich durch notwendige Modernisierungsmaßnahmen, moderate Mietanpassungen und die Neuvermietung des Neubaus in der Nürnberger Straße um TEUR 368 erhöhten. Ergänzend konnten die durch Leerstand verursachten Erlösschmälerungen um TEUR 48 verringert werden. Im Jahr 2023 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen 5,32 EUR/m².

Leerstandentwicklung

Stichtag bezogen zum 31.12.2023 betrug der Gesamt leerstand im Unternehmen 145 Wohnungen, davon standen 14 wegen anstehender Modernisierungsmaßnahmen leer. Das entspricht einer bereinigten Leerstandquote von 2,53 %. Der stichtagsbezogene Wert ist damit im Vergleich zu dem Wert in 2022 mit 2,25 % leicht angestiegen.

Kündigungen / Neuvermietungen

Die Fluktuation lag 2022 bei 10,4 %. Im Berichtsjahr lag sie mit 9,8 % bei einem geringeren Wert. Der Wohnungsmarkt ist abhängig vom Arbeitsmarkt und geldlichen Ressourcen.

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

Im Berichtsjahr konnten durch den Verkauf eines zur Bebauung mit einem Mietwohngebäude vorgesehenen Grundstückes am Kistnergelände an einen privaten Investor Erlöse erzielt werden. Im Baugebiet Lindenallee Süd wird noch ein Grundstück mit einer Größe von 638,00 qm als Bauland zur Veräußerung angeboten. Im Bestand sind zudem 61 (Vorjahr: 72) Wohnungen als mögliche Verkaufsobjekte vorhanden.

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



Mit einem lachenden und einem weinenden Auge hat das Unternehmen das Grundstück am Kistnergelände und die Planungsunterlagen an einen Bremerhavener Investor überreicht.

1.2.4 Betreuung

Die STÄWOG hat im abgelaufenen Jahr aus der Verwaltungsbetreuung diverser Immobilienbestände Umsatzerlöse von TEUR 465 (Vorjahr: TEUR 417) erzielt. Am 31. Dezember 2023 befanden sich

im betreuten Bestand u. a. Immobilien der Stadt Bremerhaven, Spezialimmobilien der Wirtschaftsförderungsgesellschaft BIS und BEAN, sowie ein Seniorenwohnhaus, ein Wohn- bzw. Geschäftshaus und eine Garagenanlage; zudem wurden 25 Eigentümergemeinschaften mit 382 Eigentumswohnungen verwaltet.

1.2.5 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

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

Die vollständig im Eigentum der STÄWOG befindliche Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND) hat bereits diverse öffentlich geförderte Baumaßnahmen wie die Sanierung des Stadttheaters, die Sanierung bzw. den Ausbau der Volkshochschule, die Sanierung des Morgensternmuseums, den Bau von mehreren Parkhäusern, den Umbau und die Neugestaltung der Zoo am Meer GmbH, sowie weiterer Objekte wie z. B. den Kauf und die Entwicklung der Weserpassage im Columbus Center und des Ärztehauses am Klinikum Reinkenheide durchgeführt. Im Jahr 2017 konnte das ehemalige Geestbankgebäude vom Bankhaus Neelmeyer gekauft werden. 2018 wurde mit dem alten Standesamt in der Hafensstraße 14 ein weiteres stadthistorisch wertvolles Gebäude erworben und noch im selben Jahr unter Einhaltung der Voraussetzungen des Denkmalschutzes erfolgreich zu einem Tumorzentrum umgebaut und neu vermietet.

2020 hat die STÄGRUND mit der Seestadt Bremerhaven (vertreten durch Schulamt) einen Vertrag zur Erstellung von 3 Schulneubauten geschlossen. Damit wird neben der Deckung des Schulbedarfs auch die Entwicklung der jeweiligen Stadtquartiere gefördert. Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss hatte bereits am 10.12.2019 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 249 Mio. Euro im Haushalt beschlossen. Nach Abschluss der Planungsphase wurde im Jahr 2023 mit dem Bau begonnen. Drei entsprechende Mietverträge über 30 Jahre Mietdauer wurden im Mai 2023 mit dem Schulamt geschlossen.

2021 hat die STÄGRUND mit der Seestadt Bremerhaven (vertreten durch die Ortspolizeibehörde) einen Vertrag zur Erstellung eines Polizeireviers mit einer zusätzlichen Büroetage für die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit geschlossen. Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss hatte am 08.03.2021 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von zunächst 1,75 Mio. Euro für die Planungskosten im Haushalt beschlossen. Mit dem Bau wurde im Jahr 2023 begonnen und ein Mietvertrag über 30 Jahre mit der Ortspolizeibehörde abgeschlossen.

Die Bilanzsumme der STÄGRUND beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 124.679 (Vorjahr: TEUR 108.055). Der im Jahr 2023 entstan-

dene Gewinn in Höhe von TEUR 364 (Vorjahr: TEUR 603) 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 31.12.2023 TEUR 1.430 (Vorjahr: TEUR 1.240). Der im Jahr 2023 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 322) wurde aufgrund des bestehenden Unternehmensvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung an die STÄWOG abgeführt.

Die STÄWOG ist über ihre Tochtergesellschaft STÄGRUND mittelbar an zwei weiteren Unternehmen beteiligt, und zwar an der Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄPARK) und an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH. Die im Jahr 2000 von der STÄGRUND als alleiniger Gesellschafterin gegründete STÄPARK hat ihren Geschäftsbetrieb im Jahr 2023 planmäßig fortgesetzt. Sie hat von der STÄGRUND drei Parkhäuser mit insgesamt 1.155 Einstellplätzen sowie ein als Parkplatz (138 Einstellplätze) genutztes unbebautes Grundstück angepachtet. Des Weiteren ist ein weiteres Parkhaus von zwei privaten Investoren langfristig angemietet worden.

Die Bilanzsumme der STÄPARK erhöhte sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 3.719 (Vorjahr: TEUR 3.608). Die STÄPARK hat im Jahr 2023 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 45 ausgewiesen, der aus den Gewinnrücklagen ausgeglichen werden soll. Aufgrund anstehender Instandhaltungsarbeiten und lediglich verhalten steigender Besucherzahlen weisen die Wirtschaftspläne für die Jahre 2024 und 2025 nur in geringer Höhe Jahresüberschüsse im Ergebnis aus.

Nach dem zum 1. Januar 2004 erfolgten Teilverkauf an die Stadt Bremerhaven ist die STÄGRUND an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH noch zu 50 % beteiligt. Zum 31. Dezember 2023 reduzierte sich die Bilanzsumme um TEUR 47 auf TEUR 1.135. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab. Die wirtschaftliche Entwicklung hängt weitgehend von der Realisierung der geschätzten Besucherzahlen ab. Im Haushalt 2023 der Stadt Bremerhaven wurde sichergestellt, dass für die im öffentlichen Interesse liegende Zoo am Meer Bremerhaven GmbH entsprechende Betriebsmittel zur Verfügung stehen.

Die zusammengefasste nichtkonsolidierte Bilanzsumme der verbundenen Unternehmen STÄWOG, STÄGRUND, STÄPARK und STÄSERVICE hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,9 % auf TEUR 351.532 (Vorjahr: TEUR 335.257) erhöht. Die Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe beträgt 12,2 %.

Die Unternehmensgruppe erzielte mit TEUR 2.329 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 3.941) ein um TEUR 1.612 geringeres Jahresergebnis. Die Umsatzerlöse in der Firmengruppe stiegen gegenüber dem Vorjahr (TEUR 45.905) um insgesamt TEUR 2.586 auf TEUR 48.491. Davon erzielte die STÄWOG mit TEUR 37.471 anteilig 77,3 % der gesamten Umsatzerlöse.

1.3 Organisation und Personal

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

Der gesicherte Datenzugang von außerhalb gibt zudem neue Möglichkeiten für die Gestaltung von Unternehmensprozessen. Ergänzend dazu bietet das seit 2017 praktizierte flexible Arbeitszeitmodell für die Zukunft wesentlich attraktivere Arbeitsbedingungen im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitnehmer. Seit dem Jahr 2020 ist das zeitweise mobile Arbeiten ein fester Bestandteil im Unternehmen.

Die Anzahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ohne den Geschäftsführer 59,75 Vollbeschäftigte, 10,0 Teilzeitbeschäftigte, 2 geringfügig Beschäftigte und 6 Auszubildende.

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

(m / w)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	2,0/1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	12,0/24,0	1,0/9,5
Technische Mitarbeiter	4,0/2,0	
Hausmeister, Gärtner	16,0/1,0	
Summe	34,0/28,0	1,0/9,5

Die Gesellschaft kommt ihrer Verpflichtung zur Ausbildung weiter nach. Im Berichtsjahr werden 2 Auszubildende für das Berufsbild „Immobilienkaufmann/-frau“ eingestellt, sodass derzeit insgesamt sechs junge Menschen gleichzeitig im Unternehmen ausgebildet werden. Die Belegschaft geht sehr verantwortungsvoll mit dieser wichtigen Aufgabe der Ausbildung um. Bei 71,75 (durchschnittlich) kaufmännischen und technischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist das eine Quote von 8,36 %.

Die Weiterbildung nimmt im Unternehmen einen hohen Stellenwert ein. Die Mitarbeiter der STÄWOG nehmen regelmäßig an den Schulungen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. und anderen Institutionen teil. Im Jahr 2023 fanden die Weiterbildungen sowohl durch die Teilnahme an Online-Seminaren als auch in Präsenzveranstaltungen statt.



*Jedes Jahr begrüßt die STÄWOG am 1. August zwei junge Menschen, die bei uns ihre Ausbildung machen.
Herzlich willkommen in der STÄWOG-Familie!*

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 2.374 erwirtschaftet. Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten erstellte Erfolgsrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2023		2022	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsergebnis		2.147		2.819
Finanzergebnis		606		760
Neutrales Ergebnis		-379		513
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0		-54
Jahresergebnis		2.374		4.038

Positiv hat sich die Steigerung der Umsatzerlöse von TEUR 35.578 auf TEUR 37.471 auf das Betriebsergebnisses ausgewirkt. Dem gegenüber stehen mit TEUR 1.537 hohen Bestandverminderungen, die im Berichtsjahr durch die nach der erfolgreichen Vorplanung erfolgte Übertragung des Bauprojektes „Kistnergelände“ auf einen privaten Investor bedingt sind und im Unternehmen zu einem Liquiditätszufluss führte.

Verkäufe aus dem Anlagevermögen wirkten sich auf das Neutrale Ergebnis positiv aus. Durch eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 1.572 ergab sich in der Summe ein negativer Wert. Das Finanzergebnis resultierte mit TEUR 729 im Wesentlichen aus den Abführungen der Tochtergesellschaften.

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

		2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalrentabilität	%	5,4	9,7	7,4	2,7	2,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,2	3,0	2,6	2,1	2,3
Anteil der Erlösschmälerungen	%	2,5	2,7	3,0	3,9	3,6
Anteil der Zinsen an der Kaltmiete	%	9,9	10,2	12,2	14,8	16,0

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

In der Planung für die STÄWOG wurde im Wirtschaftsjahr 2023 ein Jahresüberschuss von TEUR 1.456 erwartet. Aufgrund der erhöhten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnte dieses Ziel überschritten werden. Die Aufwendungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen fielen erneut geringer aus als im Vorjahr. Ursächlich sind hierfür günstigere Prolongationen bei bereits bestehenden Darlehen und die stetige Erhöhung des Tilgungsanteils bei laufenden Annuitätendarlehen. Einen stabilen Anteil trugen zudem die Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften zum Ergebnis bei.

Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2023 als positiv beurteilt.

	Plan	Ist	Ist
	2023	2023	2022
	TEUR	TEUR	TEUR
Mieteinnahmen (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerung)	23.487	23.221	23.062
Instandhaltungskosten	7.670	6.754	6.363
Zinsaufwendungen	3.048	2.660	2.749
Jahresüberschuss	1.456	2.373	4.038

Die schneller als angenommen fortschreitende Umstellung des Abrechnungssystems der Betriebskosten führte zu einer Einnahmeverchiebung zugunsten der abgerechneten Umlagen. Aufgrund des damit einhergehenden Ersatzes der Betriebskostenpauschalen fielen die Mieteinnahmen somit geringer aus als in der Planung angenommen.

Das Jahresergebnis fiel aufgrund zurückhaltendere Instandhaltungsaufwendungen in Abweichung zur Planung höher als erwartet aus, konnte aber aufgrund einer außerordentlichen Abschreibung im Anlagevermögen das Vorjahresergebnis nicht erreichen.

2.2 Finanzlage und Liquidität

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

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.008	11.479
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.893	-5.461
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.200	-2.998
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	1.915	3.020
Finanzmittelbestand am 01.01.	4.375	1.355
Finanzmittelbestand am 31.12.	6.290	4.375

Der Finanzmittelbestand hat sich stichtagsbezogen um TEUR 1.915 erhöht. Den Zahlungsmittelabflüssen infolge von Investitionen und Finanzierungstätigkeit stehen Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit, sowie Objektverkäufen aus dem Anlagevermögen gegenüber. Ferner wurden Kapitalmarktmittel als Dauerfinanzierungsmittel aufgenommen. Zudem wurden planmäßige Tilgungen geleistet. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzplanungen zeigen für die beiden kommenden Jahre ausgeglichene finanzwirtschaftliche Ergebnisse.

2.3 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Das Gesamtvermögen verringerte sich nach plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen und durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und einem Baugrundstück. Die Modernisierungsinvestitionen und die damit verbundene Aktivierung nachträglicher Herstellkosten stehen den Abschreibungen sowie den Buchwertabgängen erhöhend gegenüber und führen zu einer positiven Entwicklung der durchschnittlichen Buchwerte.

Aufgrund erhöhter Tilgungen und verhaltener Fremdmittelaufnahmen zur Finanzierung der Investitionen in das Anlagevermögen verringerte sich das Gesamtkapital. Diese Entwicklung und das Jahresergebnis wirkten sich positiv auf die Eigenkapitalquote aus.

Folgende Kennzahlen zeigen die Entwicklung der Vermögenslage auf:

		2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote (einschl. Sonderposten)	%	20,0	18,9	17,2	16,3	16,3
Durchschnittliche Verschuldung (Dauerschulden / Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/m ²	430	442	438	418	395
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude (Buchwerte / Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/m ²	552	550	527	517	501
Mietenmultiplikator (Buchwerte der Gebäude und Grundstücke / Mieteinnahmen)	Faktor	8,4	8,5	8,4	8,4	8,1

Die Bilanzsumme (Gesamtkapital) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % verringert.

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

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
VERMÖGENSAUFBAU					
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	196.211	88,5	200.051	90,0	-3.840
Finanzanlagen	630	0,3	520	0,2	110
Umlaufvermögen	24.863	11,2	21.783	9,8	3.080
Gesamtvermögen	221.704	100,0	222.354	100	-650
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	39.772	17,9	37.398	16,8	2.374
Sonderposten	4.560	2,1	4.598	2,1	-38
Rückstellungen	11.266	5,1	11.186	5,0	80
Verbindlichkeiten	166.106	74,9	169.172	76,1	-3.066
Gesamtkapital	221.704	100,0	222.354	100	-650

3. Risikobericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Der seit 2022 andauernde Krieg seitens Russlands gegen die Ukraine wirkt sich weiterhin auf die Märkte aus. Die Folgen sind deutliche Einschnitte im Wirtschaftsleben. Die Wohnungswirtschaft steht seitdem enorm unter Druck. Die Kosten für Neubau und Sanierung sind förmlich explodiert. Hinzu kommen hohe Energie- und Kapitalkosten.

Unter diesen Rahmenbedingungen sind die anstehenden hohen Investitionen für Klimaschutzmaßnahmen eine besondere Herausforderung. Das Land Bremen und die Stadt Bremerhaven haben der Gesellschaft das Ziel aufgegeben, die bewirtschafteten Wohnungsbestände bis zum Jahr 2038 klimaneutral umzugestalten. Das eigene Energieaudit soll bis 2032 klimaneutral werden. Dazu müssen vor allem Maßnahmen ergriffen werden, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern.

Im Berichtsjahr wurde mit einer umfassenden Bestandsaufnahme der bewirtschafteten Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen und den Optionen für einen Umbau begonnen.

Im Jahr 2024 soll darauf basierend eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie aufgestellt werden. Ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, soll damit der Weg, den Wohnungsbestand bis 2038 klimaneutral zu bewirtschaften, aufgezeigt werden. Dabei sind etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken zu berücksichtigen.

Aus sozialen und wohnungsmarktspezifischen Gründen ist derzeit allerdings nicht davon auszugehen, dass es für das Unternehmen möglich sein wird, die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen kostendeckend auf die Miete umzulegen und somit eine mittelfristige Refinanzierung der Investitionen herbeizuführen. Es wird daher eine der vordringlichen Aufgaben sein, in dieser Situation eine risikobehaftete Verringerung des Eigenkapitals zu verhindern.

Die Kosten des Wohnens werden in den kommenden Jahren angesichts dieser Anforderungen des Klimaschutzes weiterhin steigen. Durch eine anhaltend hohe Inflation und die damit verbundene

Minderung der Realeinkommen kann die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter beeinträchtigt werden und sich damit auf die Erlösausfälle im Unternehmen auswirken.

Die Gesamtbelastung gerade für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird demnach weiter anwachsen. Durch das soziale Management der Gesellschaft versucht das Unternehmen, die Mieterschaft breit zu unterstützen und der Erhöhung einer Mieterlösschmälerung in Relation zur Sollmiete entgegenzuwirken.

Ebenfalls bestehen weiterhin Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Die Kapazität vieler Unternehmen der Region wird gerade im Bereich der Gebäudetechnik ausgeschöpft. Damit verbunden ist das Risiko von teils extremen Kostensteigerungen und Terminverschiebungen. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

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

Weitere Risiken, die den Bestand der STÄWOG gefährden oder die Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen könnten, sind für die nächsten zwei Jahre nicht erkennbar. Zurzeit werden zwei Auseinandersetzungen mit Auftragnehmern geführt, deren Entscheidung zugunsten der STÄWOG kurzfristig erwartet wird. Durch Auftraggeber, Kunden oder Dritte ausgelöste Klageverfahren, die von ihrer Art oder ihrem Umfang her über das normale Maß unvermeidbarer Auseinandersetzungen hinausgehen würden, bestehen nicht.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Als Leitlinie für die künftige Gesellschaftsentwicklung hat die Geschäftsführung bereits 2015 dem Aufsichtsrat unter dem Titel „STÄWOG 2025“ eine strukturelle Bestandsentwicklung der STÄWOG für die nächsten Jahre vorgestellt. Dabei wurden vier Bereiche erfasst, die sich langfristig an die Unternehmenserfordernisse anpassen und dabei die Entwicklungen in der Stadt berücksichtigen. Das betrifft den Neubau von sozialgebundenem Wohnraum auf eigenen Grundstücken, den Neubau von höherwertigem Wohnraum auf fremden noch zu entwickelnden Grundstücken, die Entwicklung von leerstehenden Problemimmobilien und die

Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Inhalte des Papiers konnten in den letzten Jahren umgesetzt werden.

Dem Aufsichtsrat wurde jetzt eine Fortschreibung des Strategiepapiers unter Berücksichtigung der Klimaschutzanforderungen des Gesellschafters, der eine klimaneutrale Versorgung aller Gebäude bis 2038 erwartet, vorgestellt.

Die Unternehmensstrategie „STÄWOG 2038“ umfasst vier Themenstellungen, die das Unternehmen für die Entwicklung der nächsten Jahre zu Grunde legt.

1. Klimaschutzpfad zur Klimaneutralität:

Die zentrale Aufgabenstellung stellt sich im STÄWOG-Immobilienbestand, der klimaneutral umgebaut werden muss. Rund 26 % des Gebäudebestandes gehört noch zu den sogenannten „Worst Performing Buildings“, das sind Gebäude, die vor 1957 fertiggestellt wurden und die noch keine Außendämmung erhalten haben und in den nächsten Jahren ökologisch und sozial nachhaltig modernisiert werden müssen. Die Gesellschaft wird rund 40.000 relevante Datenpunkte im Bestand erfassen, um eine belastbare CO₂-Bilanz und eine darauf basierende Klimaschutzstrategie zu erstellen. Die wirtschaftlichen Herausforderungen und sozialen Belastungen der Mieter müssen dabei vor allem durch den Einsatz von fortschrittlicher Anlagentechnik zur Energieversorgung gelöst werden.

2. Problemimmobilien und Quartiersentwicklung:

Hierbei geht es um den weiteren Erwerb, die Sicherung und die Entwicklung von Problemimmobilien aus der Gründerzeit, vor allem im Goethequartier. Hier konnte, auf Initiative der Stäwog, das Landesprogramm „SSE“ (Sichern, Sanieren, Entwickeln) aus Nordrhein-Westfalen nach Bremen gebracht werden. Nach einem Beschluss des Magistrats kann die Stäwog, ohne direkte finanzielle Belastung, weitere Immobilien zur Weiterentwicklung des Goethequartiers erwerben, die mit 45 % vom Bund, 33 % vom Land und 22 % von der Stadt gefördert werden. Auch die positive Entwicklung der Hochschule und die schrittweise Erhöhung der Studierendenzahlen von derzeit 3.000 auf 5.000 Studierende im Jahr 2035 kann die Gesellschaft hier positiv begleiten. Bereits 2021 wurde das Studierendenhaus in der Heinrichstraße fertiggestellt. Mit den Aktivitäten der Gesellschaft im Goethequartier wird eine positive Stadtentwicklung Bremerhavens aktiv unterstützt.

3. Schulen und Bildungsbauten:

Die Umsetzung und der Betrieb von Schulneubauten im Stadtgebiet werden zukünftig eine wesentliche Rolle bei den Aktivitäten der Unternehmensgruppe bilden. Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass neben den drei derzeit laufenden Schulneubauten weitere Bildungsbauten von der Gesellschaft für die Stadt umgesetzt werden sollen. Die Bildungsbauten werden langfristig von der Gesellschaft bewirtschaftet und an die Stadt vermietet. Mit dem Bau von modernen Bildungsbauten, die fortschrittliche Pädagogik umsetzen, wird die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt in diesem wichtigen Bereich gestärkt und dem Unternehmen ein nachhaltiger Beschäftigungsbereich geschaffen.

4. Konversionsprojekt Wertquartier:

Bei der Entwicklung dieses hochattraktiven Konversionsprojektes im südlichen Hafendstadtgebiet wird der STÄWOG in den nächsten Jahren eine tragende Rolle im Bereich der Külkenhalbinsel zukommen. Zusammen mit den anderen sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Bremerhaven soll ein gemischtes Wohnquartier entwickelt werden, das sich sehr positiv auf die Stadtentwicklung auswirkt. Die positiven Impulse aus der wirtschaftlichen Entwicklung Bremerhavens, wo in den letzten 10 Jahren rund 10.000 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden sind, sollen genutzt und attraktive Wohnungsangebote für Berufstätige und Einpendler geschaffen werden. Für ein zukunftsfähiges Portfolio der STÄWOG sind dafür auch höherwertige Neubauten notwendig. Das Thema „Durchmischung“ ist für eine attraktive und spannende Stadtgesellschaft in Bremerhaven von zentraler Bedeutung. Die STÄWOG beteiligt sich zusammen mit den anderen ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften in Bremerhaven aktiv an diesem Planungsprozess und will auf der geplanten „Külkenhalbinsel“ attraktiven Wohnungsneubau umsetzen.

3.3 Finanzinstrumente

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

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

4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung: der Wirtschaftsplan für 2024 sieht Mieteinnahmen (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen) in Höhe von TEUR 23.312, sowie ein Instandhaltungsvolumen von TEUR 6.850 und einen Zinsaufwand von TEUR 2.590 vor. Als Jahresüberschuss wird ein Betrag von ca. TEUR 2.416 erwartet. Das Kapital wird zur Stärkung der Eigenkapitalbasis eingesetzt bzw. in der Modernisierung verwendet.

Zahlreiche Risikofaktoren erschweren eine verlässliche Prognose. Hierzu zählen die anhaltenden Unsicherheiten in Bezug auf den weiteren Verlauf des Krieges in der Ukraine, die damit einhergehenden konjunkturellen Risiken sowie weitere Verschärfungen im Rahmen regulatorischer und gesetzlicher Anforderungen an die Wohnungswirtschaft. Begleitend muss beobachtet werden, wie sich die Tarifverhandlungen der führenden Gewerkschaften und die Leitzinserhöhungen der Bundesbank auf die Inflation auswirken werden. Eine der großen Herausforderung der nächsten Jahre wird für alle Unternehmen sicherlich die Umsetzung der Maßnahmen zur Erreichung der gesetzten Klimaziele sein.

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

Bremerhaven, den 28.03.2024

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH



Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Quellen:

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



Hereinspaziert! Am Tag der offenen Tür hat das Vermietungsteam die Wohnungen im Neubau Isarstraße gezeigt.

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	185.174.179,22		189.686.306,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.535.927,99		3.078.948,89
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Maschinen	160.061,76		199.788,14
Betriebs- und Geschäftsausstattung	201.890,54		211.447,33
Anlagen im Bau	1.558.454,07		4.929.639,55
Bauvorbereitungskosten	580.581,63	196.211.096,21	1.945.237,93
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97		152.822,97
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	247.881,29		137.117,00
Beteiligungen	229.618,11	630.322,37	229.770,11
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		196.841.418,58	
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	57.074,11		57.074,11
Grundstücke mit fertigen Bauten	421.252,04		906.580,22
Unfertige Leistungen	9.798.501,95		8.930.767,98
Andere Vorräte	1.827,21	10.278.655,31	214,02
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	358,47		156.605,19
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	302.298,16		325.580,30
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.778.815,56		4.401.661,81
Sonstige Vermögensgegenstände	2.186.407,37	8.267.879,56	2.601.236,75
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.290.030,07	4.374.760,94
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	14.107,71		16.659,61
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.981,60	26.089,31	11.981,60
Bilanzsumme		221.704.072,83	222.354.201,52

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	19.261.135,83		15.823.486,80
Andere Gewinnrücklagen	7.504.649,06	29.122.840,46	6.904.527,34
Jahresüberschuss	2.373.497,32		4.037.770,75
		2.373.497,32	
EIGENKAPITAL INSGESAMT		39.771.596,88	37.398.099,56
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN		4.560.546,89	4.598.180,23
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.633.560,00		9.425.667,00
Steuerrückstellungen	53.600,00		53.600,00
Sonstige Rückstellungen	1.578.428,42	11.265.588,42	1.706.347,13
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.746.708,65		153.546.919,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.342.789,96		1.407.816,11
Erhaltene Anzahlungen	11.300.887,42		11.287.663,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	819.535,59		589.726,80
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.551,15		7.588,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.805.808,14		1.289.132,15
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	863.513,82		876.230,78
Sonstige Verbindlichkeiten	221.545,91	166.106.340,64	167.229,83
davon aus Steuern: EUR 174.266,08			[157.058,42]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 421,37			[436,05]
Bilanzsumme		221.704.072,83	222.354.201,52

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	33.479.392,18		33.227.244,75
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.049.820,00		219.800,00
c) aus Betreuungstätigkeit	464.605,99		416.522,97
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.476.934,22	37.470.752,39	1.714.322,00
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.537.332,05	179.574,48
Andere aktivierte Eigenleistungen		148.772,16	181.415,57
Sonstige betriebliche Erträge		1.768.656,36	1.195.876,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.538.582,97		15.877.992,48
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	27.867,80		16.874,85
		16.566.450,77	
ROHERGEBNIS		21.284.398,09	20.880.740,25
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.460.973,47		4.541.551,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 740.403,61 [VJ: 405.321,82]	1.586.024,66	6.046.998,13	1.223.900,28
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.666.427,02	6.111.647,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.895.128,17	1.720.661,76
Erträge aus Gewinnabführung davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 728.776,00 [VJ: 925.506,46]		728.776,00	925.506,46
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.296,31		4.359,56
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	2.296,31	6,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.659.504,92	2.749.330,63
davon an verbundene Unternehmen: EUR 8.704,12 [VJ: 8.830,63]			
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 172.507,00 [VJ: 173.003,00]			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	53.600,00
ERGEBNIS NACH STEUERN vom Einkommen und vom Ertrag		3.747.412,16	5.409.921,94
Sonstige Steuern		1.373.914,84	1.372.151,19
Jahresüberschuss		2.373.497,32	4.037.770,75

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 14.06.2023). Nach dem Gesellschaftsvertrag sind der Jahresabschluss und der Lagebericht jedoch nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Die einschlägigen Vorschriften des GmbHG wurden entsprechend berücksichtigt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung fand unverändert das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden wie folgt angewendet:

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

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

Für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen wurden die vorhandenen Sonderposten bis 31.12.2023 fortgeführt und um die im Jahr erhaltenen KfW-Investitionszuschüsse erhöht. Investitionszuschüsse anderer Art werden grundsätzlich direkt von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen.

Den Abschreibungen auf die Wohngebäude liegt eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde; Geschäftsbauten werden über 50 Jahre abgeschrieben. Bei einer fertiggestellten Anlage wurde eine Wertkorrektur in Form einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 1.572,4 TEUR vorgenommen, um das Objekt mit dem ihm beizulegenden niedrigeren Wert, der als dauerhaft angesehen wird, anzusetzen. Dieses Objekt wird planmäßig gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG mit 3% abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen (hier: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und mit Geschäfts- und anderen Bauten) und Schulden (hier im Wesentlichen: Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen) und ihren steuerlichen Wertansätzen sowie aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit dem unternehmensindividuellen Steuersatz (31,93%) im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

Die **Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen** berücksichtigen sämtliche Zusagen. Pensionsrückstellungen sind nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis der Richttafeln 2018G der Heubeck AG nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet worden. Bei den Berechnungen der neuen Richttafeln wurde zu den bisherigen Parametern ergänzend der statistisch nachweisbare Zusammenhang zwischen der Lebenserwartung und der Höhe der gezahlten Rente berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Erfüllungsbeitrages wurde die Fluktuation mit 0,0%, eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,5% und ein Rententrend von 1,0 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre (vor 2016: 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,83 % (Vorjahr: 1,79 %) zum 31.12.2023 (Vorjahr: zum 31.12.2022) zugrunde gelegt.

Der bilanzierte Wert beträgt zum Abschlussstichtag 9.633,6 TEUR. Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31.12.2023 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich

im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,75%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 99,4 TEUR (Vorjahr: 434,4 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 31.12.2023

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
		des Geschäftsjahres					
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	14.778,61	7.479,15	22.257,76			0,00	14.778,61
	14.778,61	7.479,15	22.257,76	0,00	0,00	0,00	14.778,61
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ¹⁾	318.770.251,44	4.470.643,07	861.800,26	-1.476.190,75		320.902.903,50	129.083.945,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.028.043,24			+5.939.490,86		11.967.534,10	2.949.094,35
Grundstücke ohne Bauten	1,00					1,00	
Maschinen	781.331,76					781.331,76	581.543,62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	648.716,01	59.201,05	46.866,78			661.050,28	437.268,68
Anlagen im Bau	4.929.639,55	1.089.786,63		-4.460.972,11		1.558.454,07	
Bauvorbereitungskosten	1.945.237,93	351.815,03	1.714.143,33	-2.328,00		580.581,63	
	333.103.220,93	5.971.445,78	2.622.810,37	0,00	0,00	336.451.856,34	133.051.852,02
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97					152.822,97	
Ausleihung an verbundene Unternehmen	137.117,00	143.000,00	32.235,71			247.881,29	
Beteiligungen	229.770,11		152,00			229.618,11	
	519.710,08	143.000,00	32.387,71	0,00	0,00	630.322,37	0,00
Anlagevermögen insgesamt	333.637.709,62	6.121.924,93	2.677.455,84	0,00	0,00	337.082.178,71	133.066.630,63

¹⁾ davon 44.507,38 Euro aktivierte Fremdkapitalzinsen in 2023

	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	7.479,15		22.257,76		0,00	0,00	0,00
	7.479,15	0,00	22.257,76	0,00	0,00	0,00	0,00
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.228.174,38		423.172,98	-160.222,49	135.728.724,28	185.174.179,22	189.686.306,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	322.289,27			+160.222,49	3.431.606,11	8.535.927,99	3.078.948,89
Grundstücke ohne Bauten						1,00	1,00
Maschinen	39.726,38				621.270,00	160.061,76	199.788,14
Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.757,84		46.866,78		459.159,74	201.890,54	211.447,33
Anlagen im Bau						1.558.454,07	4.929.639,55
Bauvorbereitungskosten						580.581,63	1.945.237,93
	7.658.947,87	0,00	470.039,76	0,00	140.240.760,13	196.211.096,21	200.051.368,91
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen						152.822,97	152.822,97
Ausleihung an verbundene Unternehmen						247.881,29	137.117,00
Beteiligungen						229.618,11	229.770,11
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	630.322,37	519.710,08
Anlagevermögen insgesamt	7.666.427,02	0,00	492.297,52	0,00	140.240.760,13	196.841.418,58	200.571.078,99

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem Anlagengitter auf Seite 22 und 23 zu entnehmen. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten resultieren aus der Fertigstellung eines bisher unter den Anlagen im Bau geführten Objektes und aus Modernisierungskosten im Altbestand. Die Umbuchungen ergeben sich zudem aus einer Korrektur der Zuordnung eines Gebäudes von den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten zu den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten. Der Posten Anlagen im Bau beinhaltet noch nicht abgeschlossene, aktivierungsfähige Modernisierungskosten.

Unfertige Leistungen enthalten 9.798,5 TEUR (Vorjahr 8.930,8 TEUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	9.444,73	14.054,12
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	215.422,89	227.685,39
Sonstige Vermögensgegenstände	1.023.993,35	1.061.169,38
Erhaltene Anzahlungen	589.567,00	486.546,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.235,30	17.564,55

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

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.778.815,56	4.401.661,81
Verbindlichkeiten aus langfristigen Krediten	863.513,82	876.230,78

Sonstige Vermögensgegenstände enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 986,5 TEUR (Vorjahr 1.061,2 TEUR). Beträge, die erst rechtlich nach dem Abschlussstichtag entstehen, bestehen nicht.

Das **gezeichnete Kapital** beträgt laut Gesellschaftsvertrag unverändert 2.035,0 TDM (1.040,5 TEUR).

	Stand 31.12.2022	Zuführungen	Entnahmen	Stand 31.12.2023
	TEUR	(aus Bilanzgewinn des Vorjahres)		TEUR
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Kapitalrücklage	7.234,8			7.234,8
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.357,1			2.357,1
Bauerneuerungsrücklage	15.823,5	3.437,6		19.261,1
Andere Gewinnrücklagen	6.904,5	600,1		7.504,6
Gewinnrücklagen	25.085,1	4.037,7		29.122,8
	32.319,9	4.037,7		36.357,6

Aus Stadtbau West Mitteln und Teilschulderlassen bzw. Investitionszuschüssen aus KfW-Förderungsprogrammen besteht ein **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** Stichtag 31.12.2023 in Höhe von 4.560,5 TEUR. Im Wirtschaftsjahr wurde der Sonderposten mit 89,4 TEUR unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** aufgelöst.

Unter **Sonstige Rückstellungen** sind die geschätzten Aufwendungen der Aufstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 sowie der Personalaufwand für Urlaubsüberhang mit 375,8 TEUR (Vorjahr 409,9 TEUR), für ungewisse Risiken für Kosten aus Rechtsstreitigkeiten 100,00 TEUR (Vorjahr 110,0 EUR), für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen mit 1.029,1 TEUR (Vorjahr 1.111,3 TEUR), für noch anfallende Baukosten 43,5 TEUR (Vorjahr 45,1 TEUR) sowie für Dachdeckendämmung mit 30,0 TEUR (Vorjahr 30,0 TEUR) ausgewiesen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit und die gewährten Sicherheiten sind in der nachstehenden Übersicht auf Seite 25 dargestellt. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Verbindlichkeiten

	insgesamt		davon					
	31.12.2023		Restlaufzeit			gesichert		
	[31.12.2022]		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art ⁽¹⁾ der Sicherung		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	
							40.707.265,28	AFB
							1.023.993,35	KÜV
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.746.708,65 [153.546.919,93]	7.317.748,58 [7.404.759,97]	28.471.476,86 [29.134.032,39]	113.957.483,21 [117.008.127,57]			107.986.710,64	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.342.789,96 [1.407.816,11]	75.123,78 [73.412,82]	284.976,49 [277.670,38]	982.689,69 [1.056.732,91]			1.342.789,96	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.300.887,42 [11.287.663,82]	11.300.887,42 [11.287.663,82]						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	819.535,59 [589.726,80]	819.535,59 [589.726,80]						
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.551,15 [7.588,18]	5.551,15 [7.588,18]						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.805.808,14 [1.289.132,15]	1.736.017,81 [1.219.844,05]	69.790,33 [69.288,10]					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	863.513,82 [876.230,78]	12.844,69 [12.716,96]	52.682,26 [52.158,26]	797.986,87 [811.355,56]				
Sonstige Verbindlichkeiten	221.545,91 [167.229,83]	221.545,91 [167.229,83]						
Gesamtbetrag	166.106.340,64 [169.172.307,60]	21.489.254,93 [20.762.942,43]	28.878.925,94 [29.533.149,13]	115.738.159,77 [118.876.216,04]			151.060.759,23	

⁽¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

AFB = Ausfallbürgschaft der Stadt Bremerhaven

KÜV = Kapitaldienst-Übernahme-Verpflichtung der Stadt Bremerhaven

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Sonstige betriebliche Erträge:

- Erträge aus Anlageabgängen (1.023,4 TEUR, Vorjahr 401,7 TEUR)
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (428,0 TEUR, Vorjahr 362,0 TEUR)

Abschreibungen:

- außerplanmäßige Abschreibungen (1.572,4 TEUR, Vorjahr 0,0 TEUR)

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

- Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen (58,6 TEUR, Vorjahr 57,5 TEUR)
- Erträge aus früheren Jahren (9,1 TEUR, Vorjahr 12,7 TEUR)

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

- Abschreibungen auf Mietforderungen (553,2 TEUR, Vorjahr 292,9 TEUR)

In die Herstellungskosten des Anlage- und Umlaufvermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 44,5 TEUR (Vorjahr 51,2 TEUR) einbezogen.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Erbau/Pacht betragen 43,5 TEUR per anno. Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus der Verwaltung von Häusern, Eigentumswohnungen und städtischen Gesellschaften (BEAN, BIS, AWO) (Stand 31.12.2023: 3.363,5 TEUR) sowie aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2023: 3.295,9 EUR, davon 56,6 TEUR STÄGRUND) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. In gleicher Höhe bestehen Treuhandverpflichtungen. Aus Leasingverträgen für mobile Wirtschaftsgüter mit verbleibenden Laufzeiten von 1-4 Jahren ergeben sich derzeit jährliche finanzielle Verpflichtungen von 66,1 TEUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 **durchschnittlich** beschäftigten Arbeitnehmer betrug außer dem Geschäftsführer:

(m / w)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	2,0/1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	12,0/24,0	1,0/9,0
Technische Mitarbeiter	4,0/2,0	
Hausmeister, Gärtner	16,0/1,0	
Summe	34,0/28,0	1,0/9,0

Außerdem wurden **durchschnittlich** 6,0 Auszubildende (1 m/5 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 2023 ein Gewinn von 364,1 TEUR (Vorjahr 603,0 TEUR) übernommen.

Seit dem 26.06.2007 besteht eine weitere Beteiligung an der STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven, mit einer Stammeinlage von 25.000,00 EUR (=100% Stammkapital) und einer Kreditlinienbürgschaft von 200.000,00 EUR. Aufgrund des abgeschlossenen Beherrschungsvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde im Jahr 2023 ein Gewinn von 364,7 TEUR (Vorjahr 322,5 TEUR) übernommen.

Mittelbare Anteile bestehen an der STÄPARK und der Zoo GmbH. Die STÄPARK hat eine Stammeinlage von 25.000,00 EUR und hatte im letzten Jahr ein negatives Ergebnis von 44,6 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 31.12.2023 beträgt hier das Eigenkapital 328,0 TEUR. Die GbR hatte im letzten Geschäftsjahr ein negatives Ergebnis von 152,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene wurden 67,9 TEUR (Vorjahr 64,8 TEUR) gezahlt.

Für künftige Zahlungsverpflichtungen der ehemaligen Geschäftsführung bestehen Pensionsrückstellungen von 253,1 TEUR (Vorjahr 258,7 TEUR). Die aktuelle Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr ein vereinbartes Gehalt in Höhe von 170,0 TEUR (Vorjahr 170,0 TEUR). Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Aufwandsentschädigungen von insgesamt 29,9 TEUR (Vorjahr 30,0 TEUR) gezahlt.

Als Gesamthonorar wurde für Abschlussprüfungsleistungen an die Prüfungsgesellschaft 32,1 TEUR und für sonstige Leistungen 2,6 TEUR gezahlt.

Ereignisse, die sich nach dem Abschlussstichtag wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirkten, haben sich in der Gesellschaft nicht ergeben.

