

2019

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

GESCHÄFTSBERICHT

Inhalt



<i>Unternehmensgruppe STÄWOG</i>	6
Vorwort	6
Berichte	8
<i>Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH</i>	24
Rechtsverhältnisse	26
Organe der Gesellschaft	27
Bericht des Aufsichtsrates	28
Lagebericht zum Jahresabschluss 2019 (§ 289 HGB)	29
Bilanz zum 31. Dezember 2019	42
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	44
Anhang zum Jahresabschluss 2019	45
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)	51
<i>Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH</i>	52
Rechtsverhältnisse	54
Organe der Gesellschaft	55
Bericht des Aufsichtsrates	56
Lagebericht zum Jahresabschluss 2019 (§ 289 HGB)	57
Bilanz zum 31. Dezember 2019	62
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	64
Anhang zum Jahresabschluss 2019	65
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)	69
<i>Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH</i>	70
Rechtsverhältnisse	72
Organe der Gesellschaft	73
Bericht des Aufsichtsrates	74
Lagebericht zum Jahresabschluss 2019 (§ 289 HGB)	75
Bilanz zum 31. Dezember 2019	78
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	79
Anhang zum Jahresabschluss 2019	80
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)	83
<i>STÄWOG Service GmbH</i>	84
Rechtsverhältnisse	86
Organe der Gesellschaft	87
Bericht des Aufsichtsrates	88
Strommix	89
Lagebericht zum Jahresabschluss 2019 (§ 289 HGB)	90
Bilanz zum 31. Dezember 2019	93
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	94
Anhang zum Jahresabschluss 2019	95
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)	97

100 % Leidenschaft für unsere Stadt!

Sehr geehrte Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner, liebe Leserinnen und Leser,

jeden Tag aufs Neue sind wir mit 100 % Leidenschaft für unsere Mieter und vielfältige Stadtentwicklungsprojekte tätig. Dabei freut es uns besonders, wenn unser Engagement für gutes Wohnen und Leben in Bremerhaven überregional Anerkennung findet.

Die Hauptstadt entwickelt sich zu unserem Lieblingsziel: auch 2019 waren wir wieder in Berlin. Nach dem Deutschen Bauherrenpreis 2018 erhielt die STÄWOG im Oktober 2019 den Bundespreis Soziale Stadt. In entspannter Atmosphäre durften wir in Kreuzberg für das bereits 20 Jahre andauernde Stadtentwicklungsprojekt „Gegen den Strom“ diese bedeutsame Auszeichnung entgegennehmen. Ein Riesenerfolg für unsere Gesellschaft, denn um den Preis haben sich 182 Projekte aus ganz Deutschland beworben. Unsere Devise, in Bremerhaven-Wulsdorf bewusst gegen den Strom zu schwimmen und ein Gebiet in einem schwierigen sozialen Umfeld weiterzuentwickeln statt abzureißen, wurde mit zufriedenen Mietern belohnt und von der Jury für nachahmenswert beurteilt.

Besonders glücklich sind wir über das Ergebnis unserer Mieterbefragung. Mehr als 50 % unserer Mieter haben die Fragebögen zurückgeschickt und uns so ein repräsentatives Ergebnis geliefert mit dem

wir jetzt arbeiten können. 96,4 % der Mieter würden uns weiterempfehlen – das ist eine tolle Auszeichnung für jeden Mitarbeiter der STÄWOG. Denn nur wer wirklich zufrieden ist, empfiehlt weiter!

Im letzten Jahr haben wir den ersten seriellen Neubau der STÄWOG im Engenmoor-Quartier eingeweiht. Entwickelt von unserer eigenen Planungsabteilung sind günstige Neubauwohnungen von hoher architektonischer Qualität entstanden. Dabei wurden 5,7 Millionen Euro in das ehemalige Wohnquartier amerikanischer Streitkräfte investiert.

Erfolge konnten wir auch im Erschließungsgeschäft verzeichnen, die letzten Grundstücke im Minni-Boh-Weg im Baugebiet Reinkenheider Forst II wurden verkauft. Damit hat die STÄWOG seit Beginn ihrer Erschließungstätigkeit mehr als 510 Grundstücke im für die Stadt wichtigen Segment der Einfamilienhäuser erschlossen. Mit der Entwicklung des Baugebietes im Reinkenheider Forst konnten vor allem jungen Familien attraktive Baugrundstücke am Stadtrand angeboten werden. Aufgrund der besonderen Lage Bremerhavens verzeichnet die Stadt eine hohe Einpendlerquote. Derzeit pendeln durchschnittlich 25.000 Beschäftigte, die nicht in Bremerhaven wohnen, aber hier arbeiten, in die Stadt. Durch innovative Wohnprojekte und ein breites Angebot für diese Zielgruppe wollen wir sie für den Wohnstandort Bremerhaven begeistern.

Im Goethequartier setzen wir unser Engagement fort, zwei weitere strategisch wichtige Problemimmobilien konnten nach langen Verhandlungen erworben werden. Dabei handelt es sich um das Haus Goethestr. 48 mit der Kultkneipe „Kleine Hexe“ und das Gebäude Goethestr. 54 – 56.

Die positive Entwicklung im Goethequartier zieht immer mehr Aufmerksamkeit auf sich. Im April 2019 hat sich der Vorstandsvorsitzende der Bundesagentur für Arbeit, Detlef Scheele (Dritter von rechts), davon selbst ein Bild gemacht.

Und noch eine Fertigstellung konnte gefeiert werden: die Wohnanlage in der Bürgermeister-Smidt-Straße 42 in der Bremerhavener Fußgängerzone wurde nach umfassenden Sanierungsarbeiten fertiggestellt. Beim gut besuchten Tag der offenen Tür präsentierte die Gesellschaft das gelungene Beispiel für innerstädtische Verdichtung. Die STÄWOG hat für 7,5 Millionen Euro in zwei aufgesetzten Geschossen neuen Wohnraum geschaffen und die vorhandenen Wohnungen modernisiert.

Bezahlbare Energie für unsere Mieter ist ein wichtiges Thema, so hat sich die STÄWOG Service 2019 mit günstigem Gaseinkauf beschäftigt. Mit dem neuen Gaspreis, der an die Mieter weitergegeben wird, spart jeder Haushalt im Durchschnitt 50 € pro Jahr. Bereits 750 Stromverträge haben wir abgeschlossen, die Tarife liegen mehr als 12 % unter dem Basistarif des Grundversorgers. Durch die umweltfreundlichere Erzeugung erreicht unser STÄWOG-Strom mehr als 60 % günstigere CO₂-Werte als der Bundesdurchschnitt. Gut für unsere Mieter, gut für unser Klima!

2019 erreichte die STÄWOG eine Bilanzsumme von 198 Mio. EUR, die STÄWOG-Gruppe eine Bilanzsumme von 302 Mio. EUR.

Sieghard Lücke

Ihr **Sieghard Lücke**
Geschäftsführer
STÄWOG-Unternehmensgruppe



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



Gegen den Strom schwimmen lohnt sich



Bundespreis Soziale Stadt 2019 geht an die STÄWOG

Berlin, Berlin: Für die STÄWOG hat sich die Reise in die Hauptstadt wieder einmal gelohnt. Nachdem die Wohnungsgesellschaft 2018 im Palais am Funkturm mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet worden war, konnte sie diesmal den Preis Soziale Stadt 2019 mit nach Hause nehmen. „Wir freuen uns riesig. Vor allem, weil das Projekt schon über 20 Jahre läuft und viele Akteure und Kooperationspartner im Quartier eingebunden hat“, sagt STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lücke.

Hochspannung am 24. Oktober: Aus 180 ganz unterschiedlichen Bewerbungen hatten es 30 ganz in die engere Wahl zum mit 10.000 Euro dotierten Preis Soziale Stadt 2019 geschafft, der sich vor allem an klassische Akteure der Stadtentwicklung richtet. Ausgezeichnet und mit dem Preisgeld belohnt wurde am Ende das Projekt „Gegen den Strom“ der STÄWOG. „Soziale Stadt Wulsdorf 1999 – 2019“ – unter Federführung von Architekt Hans-Joachim Ewert gelang in diesem Zeitraum die Umwandlung des abschätzig als „Flachdachhausen“ bezeichneten Viertels in ein lebenswertes und identitätsstiftendes Quartier.

„Heute bietet Wulsdorf eine ganz andere Lebensqualität, als noch vor 20 Jahren“, hieß es bei der Preisverleihung in Berlin. „Mit dem Gewinnerprojekt zeigt die STÄWOG Bremerhaven anschaulich, wie sich ein Stadtteil verändert.“ Die hochkarätig besetzte Jury unter Vorsitz von Dr. Frank Jost vom Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung hatte sich ihre Entscheidung nicht leichtgemacht und lobte auch die Mitbewerber. „Das Siegerprojekt steht stellvertretend für das große soziale Engagement, welches zahlreiche Akteure bundesweit in vielen Stadtteilen erbringen.“

In seiner Presseerklärung zur Preisverleihung blickt der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen noch einmal zurück: „Ende der 1990er Jahre stand die Siedlung Wulsdorf-Ringstraße vor dem Abgrund. Das Quartier war zum sozialen Brennpunkt verkommen, Arbeitslosen- und Sozialhilfequoten lagen teils um ein Vielfaches höher als im restlichen Stadtgebiet Bremerhavens.“

Der GdW sieht den Schlüssel zum Erfolg in der Zusammenarbeit aller Akteure: „Gemeinsam mit den Bewohner*innen und einem Netzwerk von Kooperationspartner*innen ist die STÄWOG seit 1999 die architektonischen und sozialen Missstände angegangen. Statt des viel- →

Info

Der Wettbewerb Preis Soziale Stadt ist eine Gemeinschaftsinitiative des AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, des Deutschen Städtetages, des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Deutschen Mieterbundes und des vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und wird durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat unterstützt. Er wird seit dem Jahr 2000 bereits zum zehnten Mal ausgelobt und ist 2019 erstmalig mit einem Preisgeld von 10.000 Euro verbunden.



Die glücklichen Preisträger aus Bremerhaven mit GdW-Präsident Axel Gedaschko (links) und Marco Wanderitz, parlamentarischer Staatssekretär bei Bundesministerium des Innern, (rechts) freuen sich über die Auszeichnung.



fach geforderten kompletten Abrisses setzte sie auf teilweisen Rückbau, Neubau und innovative Weiterentwicklung der Gebäude – ein Ansatz der nicht nur die Bausubstanz, sondern auch die vorhandenen sozialen Strukturen schonte und bewahrte.“

Dem Fazit des Dachverbands kann man sich ebenfalls nur anschließen: „Statt immer weiter abwärts geht es in Wulsdorf wieder flussaufwärts, gemeinsam gegen den Strom. Die nun deutlich höhere Qualität von Architektur und Wohnumfeld stiftet im positiven Sinne Identität. Das Quartier wurde vom sozialen Brennpunkt zum Stolz der Bewohner und strahlt positiv in die Umgebung aus.“

Bei seinem Glückwunsch hob GdW-Präsident Axel Gedaschko in Berlin die starke Beteiligung der Wohnungswirtschaft am Wettbewerb hervor und erkannte darin die soziale Verantwortung in den Unternehmensstrategien.



Inspirierende Gespräche auf Pallettenmöbeln: Die Preisverleihung fand im Festsaal Kreuzberg in Berlin in entspannter Atmosphäre statt.

„Das Siegerprojekt ‚Soziale Stadt Wulsdorf‘ aus Bremerhaven beweist, dass ein stigmatisierter Stadtteil zu einem Vorzeigeprojekt als grüne Gartenstadt werden kann. Das funktioniert, wenn alle Beteiligten – Stadt, Bewohnerinnen und Bewohner, Organisationen – gemeinsam planen und diese Ideen umsetzen. Das ist erfolgreich gelebte Nachbarschaft!“

Präsident des Deutschen Städtetages,
Oberbürgermeister Burkhard Jung aus Leipzig,

Lob gab es nicht zuletzt vom parlamentarischen Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat. „Die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven zeigt eindrücklich, wofür das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt steht“, betonte Marco Wanderwitz, der die STÄWOG dann gemeinsam mit dem Juryvorsitzenden und den Auslobern des Preises auszeichnete. „Den langen Atem, den alle Beteiligten gezeigt haben, gilt es zu würdigen und anzuerkennen“, so der Staatssekretär.

Ein langer Atem – Bremerhavens Oberbürgermeister Melf Grantz, der das Projekt „Soziale Stadt Wulsdorf“ über viele Jahre und in verschiedenen Funktionen begleitet hat, gehörte selbstverständlich zu den ersten Gratulanten. „Ich freue mich sehr, dass die STÄWOG den Preis Soziale Stadt gewonnen hat und gratuliere Geschäftsführer Sieghard Lückehe und seinem Team ganz herzlich“, hatte er kurz schon nach der Entscheidung mitteilen lassen. Bei einer kleinen Feierstunde mit geladenen Gästen bekräftigte Grantz auch vor Ort noch einmal seine Einschätzung. „Der Preis ist verdient. Und alle, die daran mitgewirkt haben, können stolz darauf sein.“ Stolz auf den Preis, stolz auch auf das Medienecho: „Das Vorbild aus Wulsdorf“, wählte stellvertretend die Tageszeitung „Die Welt“ als Titel für ihren Bericht über den Bundespreis. Positive Meldungen aus Bremerhaven und Anerkennung im ganzen Land: „Gegen den Strom“ war für die STÄWOG genau die richtige Entscheidung.



Weitere Informationen zum Projekt:
www.soziale-stadt-bremerhaven.de

Im Wohnzimmer mit den Eishockeystars



Springflut punktet mit Pinguins Café

Na gut, die Tabelle, die zwischen dem Mannschaftsfoto und Momentaufnahmen von packenden Spielszenen an der Wand hängt, ist nicht mehr ganz aktuell und zeigt die Fischtown Pinguins auf dem ersten Platz der Deutschen Eishockeyliga. Für Gesprächsstoff unter den Fans sorgt der Sieg gegen die Kölner Haie vom Wochenende, Torschütze Jan Urbas wird morgen als Gast im Pinguins Café am Hauptbahnhof erwartet. „Spricht der denn eigentlich Deutsch?“

Deutsch spricht auf jeden Fall Co-Trainer Martin Jiranek, der an diesem Tag hautnah im Café auf Zeit zu erleben ist und sofort fleißig Autogramme schreibt. Unterschriften auf Trikots, Schals und Fischtown Pinguins-Karten, sogar eine Babymütze wird signiert. Selfies mit den Besuchern sind ebenfalls selbstverständlich, Berührungsgänge gibt es nicht. „Die Bremerhavener Fans sind toll!“, bestätigt der gebürtige Kanadier. „Der Club ist ein Teil der Stadt, viele Zuschauer haben einen besonderen Bezug zum Team. Und dass die Spieler selbst nach einer deutlichen Niederlage noch gefeiert werden, ist für mich auch eine neue Erfahrung.“

Die Gäste sind mit Kaffee, heißer Schokolade und leckeren Brownies versorgt, im hinteren Raum bildet sich eine lockere Frageunde. „Eigentlich wollte ich nach meinem Abschied in Nürnberg ja eine Auszeit nehmen und abwarten, was sich so ergibt“, erzählt Martin Jiranek, der als Nürnberger Rekordspieler auch lange Jahre sportlicher Leiter und Trainer bei den Ice Tigers war, bevor er zu Beginn der Saison als Co-Trainer zu den Pinguins wechselte.

„Die Leute im Management sind sehr nett, die Mannschaft ist super und spielt immer mit Vollgas, da konnte ich doch gar nicht nein sagen.“

Fragen nach dem Verhältnis zum Cheftrainer und zur Arbeitsaufteilung, Auskünfte zum Stellenwert des Eishockeys in seiner Heimat – die Fans lernen den Co-Trainer in angenehmer Atmosphäre kennen. Genau das ist das Ziel des Pinguins Cafés, das als Teil der STÄWOG-Kampagne „Springflut Bremerhaven“ vom 14. bis 30. Oktober fast jeden Tag von 14 bis 18 Uhr geöffnet hat. Die Fans treffen im Pop-up-Store, der im Stil der 1960er-Jahre eingerichtet ist, auf Spieler, Trainer und Management der Fischtown Pinguins, der Andrang ist immer groß. „Wir sind froh, dass die STÄWOG uns die Möglichkeit bietet, den Fans dieses Café als Kommunikationsplattform anzubieten“, sagt Pinguins-Geschäftsführer Hauke Hasselbring. „Unser Plan ist voll aufgegangen.“

Die Fans des Eishockeyclubs sind ebenfalls zufrieden: „Eine super Idee“, freut sich eine junge Frau im Fischtown Pinguins-Outfit. Kritische Fragen, ehrliche Antworten: „Nicht immer die Schuld bei den Schiedsrichtern suchen“, gibt Martin Jiranek der Runde mit auf den Weg. „Wir müssen uns auf das Spiel fokussieren, nicht auf sie.“ Morgen dann Stürmer Jan Urbas und Torwart Tomas Pöpperle – es wird im Pinguins Café garantiert voll werden. „Ich bin schon mal dabei“, meint ein älterer Gast und zeigt stolz sein Fan-Trikot mit den vielen Unterschriften. „Und das bringe ich natürlich auch wieder mit.“

Nachgefragt bei ...



Markus Wickmann

STÄWOG-Prokurist und zuständig für Projektentwicklung

Was tut die STÄWOG in Sachen umweltfreundliche Mobilität für die Mitarbeiter?

Mit vier Elektro-Autos für die Mitarbeiter und elf E-Bikes für die Mitarbeiter und Hausmeister ist die Städtische Wohnungsgesellschaft in Sachen umweltfreundliche Mobilität bestens aufgestellt. Seit April 2019 kann das STÄWOG-Verwaltungsgebäude zudem bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln angesteuert werden, denn der neue Hafent-Liner hält direkt vor der Tür.

Und für die Mieter?

Wir haben uns schon sehr früh damit beschäftigt, wie wir als Vermieter Menschen entgegenkommen können, die in ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkt sind. Gegebenenfalls werden etwa in älteren STÄWOG-Wohnanlagen nachträglich automatische Türschließer in den Laubengängen eingebaut und andere Barrieren beseitigt. Wo es technisch möglich und individuell machbar ist, stellen wir gegen einen geringen Mietaufpreis auch Abstellräume mit E-Anschluss für Rollstühle zur Verfügung oder legen den Anschluss für die Ladestation des E-Autos in die Garage. Wir versuchen damit neue Mieter zu

generieren. Das Interesse an diesen Leistungen wächst. Das Problem bleibt allerdings das Zählen des verbrauchten Stroms, da immer eine direkte Verbindung zwischen Zähler und Verbrauchsstelle hergestellt werden muss.

Ist Car-Sharing auch ein Thema für Sie?

Ja, natürlich. Wir beschäftigen uns unter anderem mit den Plänen für eine Car-Sharing Station, die in unmittelbarer Nähe zum Studierendenhaus in der Heinrichstraße vor dem Kreativhaus Goethestraße 45 entstehen soll. Die städtischen Behörden, der Bauherr und der Car-Sharing-Anbieter arbeiten dabei eng zusammen. Drei Car-Sharing-Stellplätze sind vor der Goethestraße 45 geplant. Der Standort an der Goethestraße ergänzt das Angebot für unsere Mieter und bietet eine bequeme und umweltfreundliche Möglichkeit der Autonutzung. Bremerhaven ist schließlich Klimastadt!



„Die Mieter hier sind großartig!“



Neubau und aktivierende Bewohnerbefragung – im Wohngebiet Engenmoor gibt es zurzeit viele Aktivitäten. Für das STÄWOG-Magazin unterhielten sich Geschäftsführer Sieghard Lückehe, Sozialmanager Ralf Böttjer und Manfred Klenner, der sich seit vielen Jahren im Projekt „Soziale Stadt Wulsdorf“ um Mieter kümmert, über die neuen Entwicklungen im STÄWOG-Quartier.

IM GESPRÄCH

Sieghard Lückehe
Ralf Böttjer
Manfred Klenner

STÄWOG-Magazin: Herr Lückehe, was passiert gerade im Engenmoor?

Lückehe: Der Startpunkt ist der Neubau, der einen Impuls für das Quartier geben und es zu einer positiven Entwicklung führen soll. Baulich gesehen ist er eine Ergänzung wo man durch die Historie, Stichwort amerikanische Offiziersunterkünfte, bisher sehr große Wohnungen findet, entstehen nun 31 kleinere Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen mit jeweils rund 60 Quadratmetern, die zudem barrierefrei sind. Städtebaulich wird dabei eine Rasenfläche, die bisher nur zweimal im Jahr gemäht wurde, als Scharnier für das Quartier genutzt und der Straßenraum sinnvoll ergänzt. Außerdem geht es um serielles Bauen, das nachhaltig günstigen Wohnraum mit hoher Qualität zu einem niedrigen Baupreis schafft. Unser Ziel ist es, mit Mitteln aus dem Stadtbau den Bestand aufzuwerten. Um herauszubekommen, was die Menschen vor Ort für Vorstellungen haben, ist es eine gute Idee, direkt mit ihnen zu sprechen. Wir haben als STÄWOG unsere Vorstellungen, aber wie sehen die Mieter das Bauen im Bestand?

Böttjer: Es war ja eigentlich naheliegend, die Experten vor Ort einzubeziehen. Dafür hatten wir vier einfache Fragen vorbereitet: Was gefällt Ihnen? Was gefällt Ihnen nicht? Was können wir besser machen? Sind Sie selbst bereit, sich zu beteiligen? Wir wollten die Bewohner des Engenmoors von Anfang an mit ins Boot nehmen. Und die sind großartig! Hausmeister Christian Kern und ich hatten uns vorgenommen, an jeder Tür zu klingeln. Es haben sehr viele Menschen aufgemacht, uns direkt ins Wohnzimmer gebeten und erzählt, wie sie ihr Quartier erleben. Und sie empfinden es als angenehm, es ist sehr kinderfreundlich und die Wohnungen sind schön und günstig. Insgesamt gab es bei unserer aktivierenden Bewohnerbefragung nur wenige Kritikpunkte. Zu denen gehörte zum Beispiel der Wunsch nach Tempo 30 in der Blumenstraße oder nach einer Spielstraße im Engenmoor, über den wir als STÄWOG natürlich nicht entscheiden können.

Lückehe: Aber wir können uns darum kümmern. Es ist uns wichtig, mit unseren Mietern ins Gespräch zu kommen, und daran knüpft dann auch die große Mieterbefragung an, die über einzelne Quartiere hinaus in Erfahrung bringen soll, wo unsere Stärken und Schwächen gesehen werden.

Böttjer: Die bisherigen Ergebnisse für das Engenmoor wollen wir den Bewohnern dort auf jeden Fall vorstellen, denn sie interessieren sich für ihr Quartier. Sie wollen sich einbringen, und die Bereitschaft dazu ist vielfältig. Sie reicht vom Umdrehen der Bratwürste beim Mietercafé bis zum Angebot von handwerklicher Unterstützung.

Klenner: Ich habe generell die Erfahrung gemacht, dass die Mieter mitgenommen werden wollen. Dann zeigen sie auch die Bereitschaft, sich zu engagieren. Das ist doch ein super Ansatz, der in Zukunft durch zielgerichtete Aktionen noch verstärkt werden kann.

Lückehe: Deshalb sind wir auch dabei, mit Christian Kern, Ralf Böttjer und Manfred Klenner ein kleines Team aufzustellen.

Klenner: Da bin ich gern mit dabei. Wichtig ist in so einer Startphase, die Mieter zu beteiligen und sie selbst Akzente setzen zu lassen.

Lückehe: Das ist eine Chance. Unter dem Strich haben wir im Engenmoor positivere Reaktionen bekommen, als wir erwartet hatten. Und einige kritische Punkte, wie etwa die Verkehrssituation innerhalb des Quartiers, waren uns vorher gar nicht so bewusst.

Böttjer: Man fühlt sich im Engenmoor insgesamt wohl. „Ich kann hier morgens meine Kinder rausbringen, die kommen abends satt zurück“, sagte mir eine Mieterin.

Klenner: Wo viele Kinder sind, gibt es ein großes Interesse etwas gemeinsam zu machen.

Lückehe: Das Ziel für uns als Wohnungsgesellschaft ist ein lebendiges Quartier ohne hohe Fluktuation. Im Engenmoor gibt es dafür gute Voraussetzungen, und mit dem Neubau wollen wir erreichen, dass man auch im Quartier bleiben kann, wenn die Kinder aus dem Haus sind. Unser Neubauprogramm STÄWOG 2025 sieht keine Riesenprojekte, sondern Impulsprojekte vor, die Quartiersbindungen verstärken sollen. Gemeinsam mit den Bewohnern sind wir gespannt, wie es sich weiterentwickeln wird. →





Die besondere Ästhetik reicht vom Eingangsbereich ...



... über den Treppenaufgang rund um den Fahrstuhl ...



... bis hin zur Fluchttreppe außen am Gebäude.

Gesucht und gefunden! Gemeinsam statt einsam!

Die Wohngruppe „Im Engenmoor“

Gesucht wurde ein behindertengerechtes und barrierefreies Haus zu bezahlbaren Mietpreisen, gesucht wurde ein Vermieter mit Weitblick und Mut. Mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft und dem Neubau Engenmoor wurde beides gefunden. Im Herbst 2019 wird auch das Wohnprojekt „gemeinsam wohnen + leben e.V.“ in das in serieller Bauweise fertiggestellte Gebäude einziehen.

„Zuerst war da eine Idee, eine Vorstellung, die ich nicht mehr aus dem Kopf bekam“, erzählt Erna Nased, die das Wohnprojekt ins Leben gerufen hat. Das Ziel ist das Wohnen in einer Gemeinschaft, die die Individualität und das Bedürfnis nach Privatsphäre respektiert und trotzdem von der Teilnahme am Leben der Mitbewohner geprägt wird. Während diese Vorstellungen früher eher belächelt wurden, setzen sie sich heute immer stärker durch. „Städte wie Bremerhaven sind zunehmend darauf angewiesen, dass sich Interessierte zu Gruppen zusammenschließen, um aus eigenem Antrieb etwas zu bewegen. Die Beweggründe sind dabei so vielfältig wie die Menschen selbst.“

Im Dezember 2016 gab Erna Nased ein Inserat in der Nordsee-Zeitung auf und konnte so eine Gruppe von Mitstreitern zwischen 50 und 70 Jahren zusammenbringen. „Wir haben uns kennengelernt und jeden Monat mindestens ein Treffen organisiert“, berichtet die Initiatorin. „Fast alle sind bis heute dageblieben, und es war Glück, dass es gleich so gut gepasst hat. Wir bemühten uns von Anfang an,

möglichst viel Wissen anzuhäufen. Es wurden fachkundige Referenten eingeladen und Besuche bei laufenden Wohnprojekten organisiert, um das Ganze nicht zum Kaffeeklatsch abdriften zu lassen, sondern möglichst bald möglichst viel zu erreichen.“

Im April 2017 entschloss sich die Gruppe, die nach innen und außen geschlossen auftreten wollte, einen Verein zu gründen. Als „gemeinsam wohnen + leben e.V.“ nahm sie Kontakt zu einer projekterfahrenen Sozialwissenschaftlerin auf und erarbeitete unter deren Anleitung ein eigenes Konzept, mit dem sie sich professionell bei den Wohnungsgesellschaften vorstellte. „Wir waren uns einig, dass wir mieten und nicht kaufen wollen“, so Erna Nased. „Wir waren alle hoch motiviert und konnten mit städtischer Unterstützung einen Flyer herstellen, der uns half, unsere Gedanken und Vorstellungen interessierten Menschen nahe zu bringen.“

„In Bremerhaven hat sich besonders die Städtische Wohnungsgesellschaft durch die Unterstützung von Wohnprojekten hervorgehoben“, fährt Erna Nased fort. „Eine glückliche Fügung ergab, dass die Stäwog gerade ein Haus plante, das zum Konzept passte.“ Am liebsten würde „gemeinsam wohnen + leben e.V.“ einen ganzen Flügel des Neubaus belegen und sucht dafür aktuell noch passende Mitstreiter. Aber die Gruppe ist mittlerweile so gefestigt, dass sie es auch verkraften würde, wenn nur ein Teil von ihr im Engenmoor einziehen würde. „Schau'n wir mal, dann seh'n wir schon“, blickt Erna Nased in die Zukunft. „Es bleibt auf jeden Fall spannend.“

Richtfest und Tag der offenen Tür – alles in einem Jahr

„Eine Erfolgsgeschichte ist das jetzt schon“, unterstrich Oberbürgermeister Melf Grantz beim Richtfest des STÄWOG-Neubaus im Engenmoor. Und auch alle anderen Mitarbeiter und Gäste waren Ende März mit dem Baufortschritt zufrieden. „Wir schaffen hier bezahlbaren, barrierefreien Wohnraum in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität“, bekräftigte STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lücke. „Wir gehen davon aus, dass der Neubau einen Impuls für das gesamte Quartier gibt.“

Ein Blick zurück: Vielen Bremerhavenern sind die Häuser im Engenmoor immer noch als das „Ami-Viertel“ in Erinnerung. Mit dem Rückzug der amerikanischen Streitkräfte wurden im September 1993 insgesamt 654 Wohnungen in den Quartieren „Engenmoor“ und „Blink“ frei. Die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven verhandelte zunächst über den Ankauf der 198 Mietwohnungen im Engenmoor, für die der Kaufvertrag im Oktober 1993 abgeschlossen wurde. Bereits im Februar 1994 zogen die ersten neuen Mieter ein.

Wo früher stolz die US-Flagge wehte und AFN (American Forces Network) im Radio gehört wurde, die großen Straßenkreuzer oder amerikanische Busse durch die Straßen fuhren, sind heute Menschen vieler Nationalitäten zuhause. Seinen besonderen Charme konnte sich das Viertel nach dem Umbruch weiterhin erhalten, vor allem bei Familien mit Kindern waren die großzügig bemessenen Wohnungen sofort wieder sehr beliebt.

An den mittlerweile veränderten Bedürfnissen orientiert sich nun der Neubau im Engenmoor und ergänzt mit 31 barrierefreien 2- und 3-Zimmerwohnungen in einer Größe von 62 m² das Angebot des Quartiers. „Es werden von Alleinerziehenden und älteren Menschen wieder verstärkt kleinere Wohnungen angefragt“, weiß STÄWOG-Architekt Hans-Joachim Ewert, der im Engenmoor auf das serielle Bauen und damit auf eine zukunftsweisende Bauweise gesetzt hat.

„Der Neubau berücksichtigt durch die Modulbauweise den Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum und passt sich mit seinen Mietergärten gut in das Gesamtbild ein.“

STÄWOG-Architekt
Hans-Joachim Ewert

Auf einer Rasenfläche mitten zwischen den bisherigen Wohnhäusern wird das neue Gebäude zum Scharnier für das Quartier. Beim Neubau im Engenmoor spielte die Mieterbeteiligung für die STÄWOG von Anfang an eine wichtige Rolle, es gab von der Vorstellung des Projekts im April 2018 bis zum Richtfest verschiedene flankierende Maßnahmen. Zu denen gehörte die aktivierende Mieterbefragung, mit deren Ergebnis die Wohnungsgesellschaft ebenfalls sehr zufrieden ist. Obwohl es natürlich den einen oder anderen Vorschlag zur Verbesserung gab, bleibt nämlich unter dem Strich festzuhalten, dass sich die Mieter im Engenmoor wohl fühlen.



Im September machten sich zahlreiche Besucher ihr eigenes Bild. Ein Neubau als Impuls für das gesamte Quartier, die Rechnung scheint aufzugehen.

Entworfen wurde das Engenmoor-Viertel für die amerikanischen Streitkräfte, heute passt sich der Neubau den mittlerweile veränderten Bedürfnissen an. Die STÄWOG, die im Engenmoor erstmals die zukunftsweisende serielle Bauweise eingesetzt, freut sich besonders über die Zusammenarbeit mit dem Wohnprojekt „gemeinsam wohnen + leben e.V.“, das einen Teil der Wohnungen im linken Flügel des Gebäudes angemietet hat.

Dass serielles Bauen nicht zu Abstrichen beim Gesamteindruck führen muss, bewiesen die Reaktionen der Besucher beim Tag der offenen Tür. Das Staunen begann schon im Eingangsbereich, der mit weißen und schwarzen Bodenfliesen sowie schwarzorangenen Sitzbänken als Atrium gestaltet ist. Immer wieder überraschende Durchblicke und viele schöne Details: „Das wirkt wirklich edel“, lautete eine Reaktion. Die Wohnungen selbst konnten mit hellen Räumen und guter Ausstattung punkten, auf die Balkons strahlte an diesem Tag die Sonne. „Hier lässt es sich leben“, war das Fazit eines älteren Paares.

Ein Klönschnack auf dem Laubengang, der die einzelnen Wohnungen erschließt, eine kurze Ruhepause auf einer der Bänke – die Optik des Gebäudes, das mit genau aufeinander abgestimmten Elementen einen farblichen Akzent im Quartier setzt, ist modern und freundlich. Zum Schluss führte der Weg dann ins für den Tag der offenen Tür eingerichtete STÄWOG-Café, wo Geschäftsführer Sieghard Lücke und Architekt Hans-Joachim Ewert viele lobende Worte zu hören bekamen. Die Vermietungsabteilung der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven ist übrigens ebenfalls zufrieden: Vollvermietung!



„12.000 Dübel sind kein Pappenstiel!“



Im Wohn- und Geschäftshaus „Bürger 42“, wo die STÄWOG umfassende Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführt, geht es in Richtung Endspurt. Beim Ankermieter Schuh Kay wird gerade Hand in Hand gearbeitet: Im Lager räumen die Angestellten die rund zwei Kilometer Regalfläche wieder ein, im Ladenlokal schleifen und streichen die Maler.

Im Baubüro in der dritten Etage ist man ebenfalls mitten im Geschehen, untermalt ein Bohrer das Gespräch. „Jeder Hammerschlag ist ein Fortschritt“, freut sich Bauleiter Tammo Klein, der von hier aus während der Bauarbeiten unter anderem für die Kommunikation mit den Mietern im Haus zuständig ist. „Die Aufstockung um eine Etage ist im Rohbau bereits fertig“, gibt er einen Überblick über den Stand der Dinge. „Da gehen jetzt die Ausbaugewerke rein.“ Die restlichen Flachdächer werden gerade saniert, die Fassadendämmung startet in den nächsten Tagen, auch die Vorbereitungen für den Einbau des neuen Aufzugs und die Erweiterung der Laubengänge sind getroffen. „Außerdem haben wir schon alle Fenster ausgetauscht“, ergänzt STÄWOG-Bereichstechniker Guido Nehring. „Wir sind im Terminplan, und das freut natürlich auch die Mieter.“

Für die haben die beiden Verantwortlichen ohnehin ein großes Lob parat: „Es ist schon erstaunlich, wieviel Verständnis die Hausbewohner aufbringen“, erklären sie übereinstimmend. „Ich sitze ja mit meinem Büro mitten im Haus und erlebe tagtäglich, was hier so los ist“, meint Tammo Klein, der mittlerweile flexible Sprechzeiten eingerichtet hat. „Wenn ich im Haus bin, kann man immer bei mir klingeln. Es ist doch gut zu hören, wenn etwas nicht funktioniert, denn dann kann ich reagieren. Oft lassen sich die Dinge ja mit einem Anruf regeln“, weiß er aus Erfahrung. „Wir haben da den direkten Draht“, unterstreicht auch Guido Nehring. „Die Kooperation mit den beteiligten Firmen klappt wieder einmal sehr gut.“

„Wassereintritt nach Regen, Aufzug oder Heizung geht nicht, kein Fernsehempfang“, beschreibt Tammo Klein die typischen Anliegen.

„Es gibt zwar jeden Tag etwas Neues, aber bisher war nichts wirklich schwerwiegendes dabei.“ Ebenso gut wie die Zusammenarbeit mit den Mietern und Firmen klappt auch die Abstimmung mit dem Ordnungsamt und Bremerhaven Bus, die für den Baufortschritt eminent wichtig ist. „Eine Busspur ist ohnehin abgesperrt, aber wir brauchen ab und an die andere dazu“, berichten die beiden. „Das läuft zum Glück sehr entspannt, da regt sich niemand auf, wenn wir bei einer schwierigen Anlieferung die vereinbarte Zeit mal um ein paar Minuten überschreiten müssen.“ Gute Stimmung trotz Beeinträchtigungen – in der Bürgermeister-Smidt-Straße 42 klappt es miteinander am besten.

„Endspurt“ verkündet auch das Plakat im Schaufenster des Ankermieters Schuh Kay, bei dem das Geschäft mit den reduzierten „Sale“-Preisen schon längst wieder brummt. Die Fassade zur Einkaufsmeile „Bürger“ ist fast fertig, insgesamt passt sich das in den frühen 1960er-Jahren im damals modernen Stil gebaute Gebäude nun wieder an die Umgebung an. In der engen Kirchenstraße läuft die Sanierung dagegen noch auf Hochtouren, ist das Haus nach wie vor eingerüstet, fährt der mobile Aufzug mit den Handwerkern fleißig auf und ab. Absperrungen, Netze und Holzwände, eben Baubetrieb: „Wir sind jetzt bei den Restarbeiten an der Fassade“, erklärt STÄWOG-Bereichstechniker Guido Nehring.

„Vorsicht, heiß!“, warnt ein Handwerker im Treppenhaus, wo gerade das Geländer geschliffen und abgeschmirgelt wird. Der neue großzügige Eingangsbereich soll noch durch Kunst aufgewertet werden, der Einbau eines zweiten Aufzugs hat das Haus von beiden Seiten her barrierefrei zugänglich gemacht. Auch die Erschließung vom Innenhof aus wurde erweitert, die vorhandenen Wohnungen wurden bei der überfälligen Sanierung vor dem Hintergrund steigender Energiepreise auf den neuesten Stand gebracht. Durch den Ausbau des Dachbodens und die Aufstockung um eine Etage entstanden außerdem acht neue Wohnungen, rund 6,5 Millionen Euro waren für die Maßnahmen eingeplant. →



Schuhe sind oftmals Frauensache, aber in diesem Falle freut sich auch STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lücke mit den Mitarbeiterinnen von Schuh Kay, dass ihre vielen schicken Modelle wieder ein topsaniertes Zuhause gefunden haben.



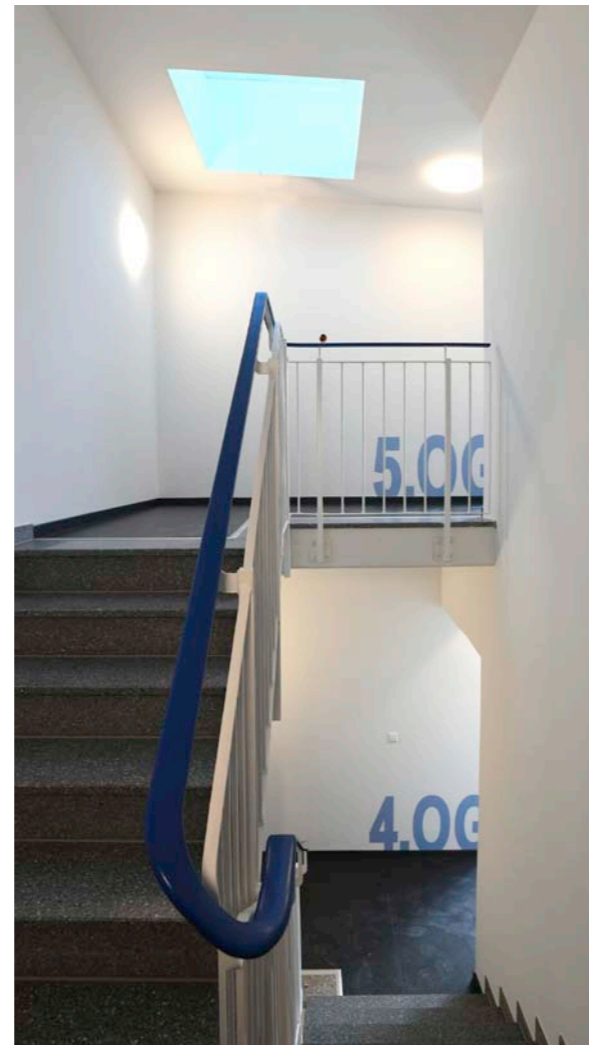
Großzügige Erweiterungen für Sonnenanbeter im neu aufgestockten Dachgeschoss.



Vorgesetzte Balkone und Laubengänge vergrößern den Lebensraum für die STÄWOG-Mieter.



Ästhetische Briefkästen sind nur eines der vielen Details.



Freundliches Licht und Klarheit im Treppenhaus.

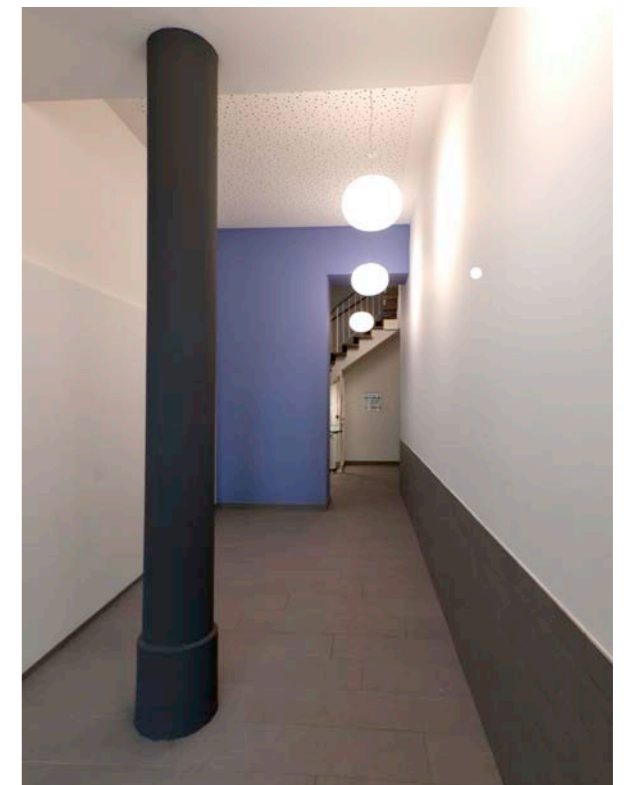
„Das größte Abenteuer ist natürlich, dass die Mieter während des gesamten Umbaus im Haus geblieben sind“, erzählt Guido Nehring auf dem Weg nach oben. „Sie haben das alles ohne großes Murren mitgemacht, und dafür kann man ihnen gar nicht genug danken“, freut sich der STÄWOG-Bereichstechniker. „12.000 Dübel in die Wände zu bohren, ist kein Pappenstiel“, meint er und lobt die gute Kommunikation zwischen der Städtischen Wohnungsgesellschaft und den Bewohnern der Bürgermeister-Smidt-Straße 42. Von der ersten Präsentation des Projekts an wurden die Mieter einbezogen, der eingesetzte Bauleiter ist kurzfristig ansprechbar und kann direkt auf Probleme reagieren. „Die Geduld ist großartig, alle freuen sich jetzt auf die Fertigstellung und auf das dann wie neue Haus.“

„Es ist eben keine Baustelle auf der grünen Wiese, sondern in der Innenstadt“, fährt Guido Nehring fort und zeigt vom Laubengang der obersten Etage in den Hof. „Baustelleneinrichtungsfläche“, meint er und deutet auf Plänen, Geräte und diverse Stapel: „Eine der wenigen Lagerflächen, die wir hier haben. Und wenn wir fertig sind, wird das eine Grünfläche.“ Das benötigte Material konnte nur in Teillieferungen herangeschafft werden, die Ankunft der LKWs war genau getaktet, die Absprachen mit Bremerhaven Bus und dem Ordnungsamt funktionierten ausgezeichnet. „Logistik und Flexibilität“, lacht der Bereichstechniker. „Viel schwieriger geht es wirklich nicht!“

Dass es sich trotzdem gelohnt hat, zeigen nicht zuletzt die vier sehr ansprechend geschnittenen Drei-Zimmer-Wohnungen, die in der aufgestockten Etage entstanden sind. 65 Quadratmeter mit hellen Räumen, einem Duschbad und großen Fenstern – man kann sie sich sofort gemütlich eingerichtet vorstellen. Barrierefrei und nach modernsten Standards: „Wir werden demnächst mit der Vermarktung beginnen“, so Janine Wübben, die bei der STÄWOG für die Unternehmenskommunikation zuständig ist.

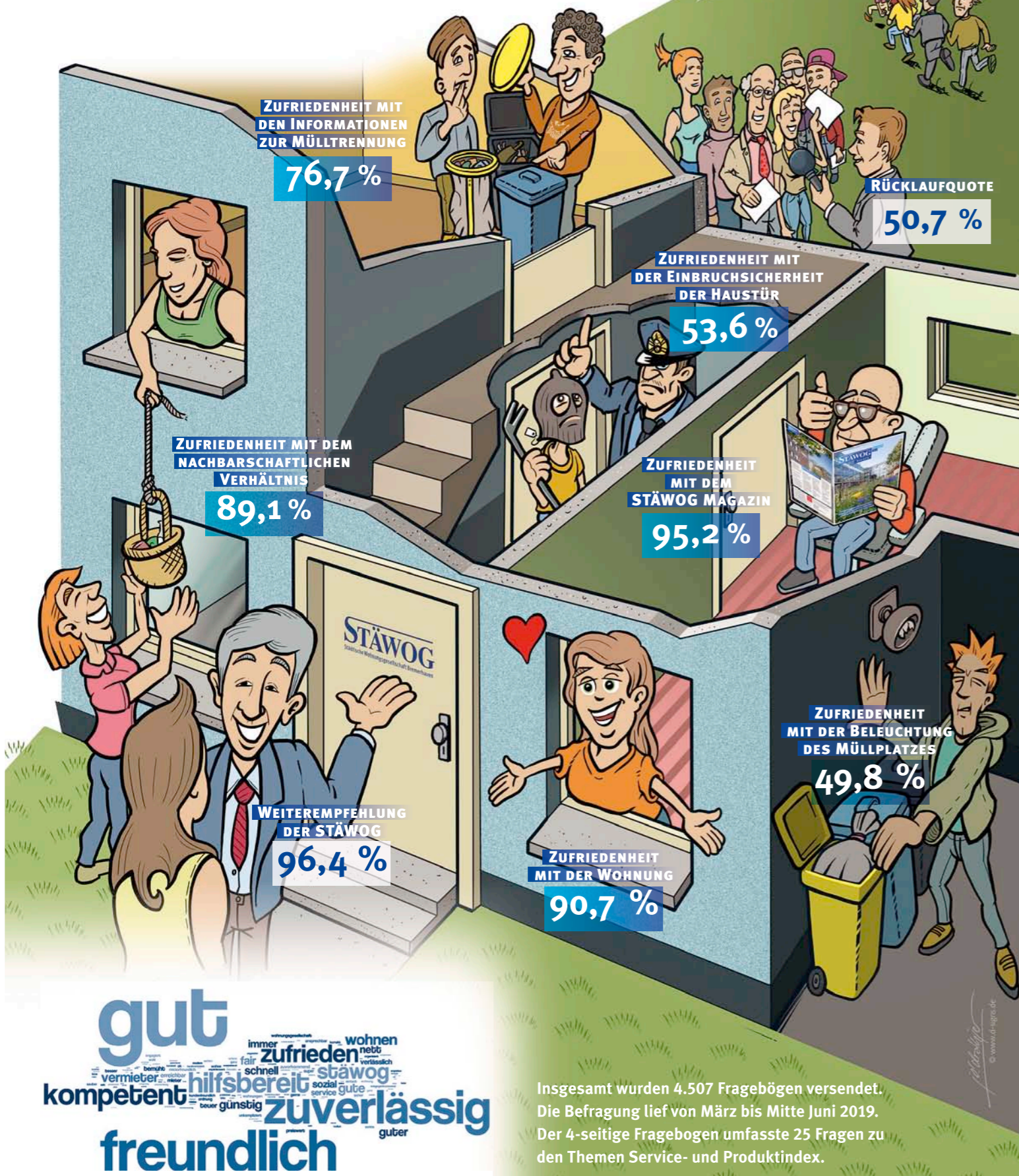
„Es ist eben keine Baustelle auf der grünen Wiese, sondern in der Innenstadt.“

Guido Nehring



Das moderne Entrée empfängt mit stilvoller Beleuchtung.

Mieterbefragung



96,4 % der Mieter würden die STÄWOG weiterempfehlen!

IM GESPRÄCH

Siegghard Lückehe
Janine Wübben
Alexandra Bredahl

Die Ergebnisse der großen Mieterbefragung liegen vor und haben den Kurs des Städtischen Wohnungsunternehmens in vielerlei Hinsicht bestätigt. Das STÄWOG-Magazin sprach mit Geschäftsführer Siegghard Lückehe, der Mitarbeiterin für Unternehmenskommunikation Janine Wübben und Alexandra Bredahl von der Firma AktivBo.

STÄWOG-Magazin: Welchen Ansatz verfolgen Mieterbefragungen?

Bredahl: Bei professionellen Mieterbefragungen geht es erst einmal darum, die Mieter, also die Kunden, nach ihrer Meinung zu fragen. Das Ziel ist es, dadurch die Kundenzufriedenheit zu verbessern. Man gewinnt bei den Befragungen fundierte Kenntnisse zur langfristigen Unternehmenssteuerung.

STÄWOG-Magazin: Wie hat sich diese Idee entwickelt?

Bredahl: In Schweden gab es vor 30 Jahren Probleme in der Immobilienwirtschaft, vor allem mit Leerständen. Aus diesem Grund wurde AktivBo 1991 in Stockholm gegründet und hat damals schon angefangen, Mieter als Kunden zu sehen und zu benennen. Schweden war in dieser Hinsicht also ein paar Jahre voraus, und es wurde vor sieben Jahren überlegt, ob man das erfolgreiche skandinavische Modell auch auf die deutsche Wohnungswirtschaft übertragen kann. Und ja, das kann man machen! Heute begleiten wir rund 85 Wohnungsunternehmen hier in Deutschland und wachsen sehr schnell weiter.

STÄWOG-Magazin: Was hat die STÄWOG zu ihrer Mieterbefragung bewogen?

Lückehe: Ich habe das Modell bei einem Besuch mit Kollegen aus der Wohnungswirtschaft in Stockholm kennengelernt, wo wir erstaunt waren, wie selbstverständlich dort die Kommunikation mit den Mietern, den Kunden läuft. In Schweden sind Mieterbefragungen neben dem Geschäftsbericht ein wichtiger Baustein bei der Bewertung der Qualität eines Unternehmens, bei uns in Deutschland hat sich das noch nicht so durchgesetzt. Wir versprechen uns von der Befragung einen repräsentativen Spiegel der Mieterseite, der uns auch zeigt, wo es noch nicht so gut funktioniert und wo es etwas zu tun gibt. Entsprechend vielfältig haben wir unseren Fragebogen gestaltet.

Wübben: Die Firma AktivBo stellt einen Musterfragebogen zur Verfügung, der dann individuell zugeschnitten wird. Es gibt einige vorgegebene Fragen, die man auf jeden Fall stellen muss, damit der Fragebogen an sich gut funktioniert. Die haben wir natürlich drin gelassen, aber zusätzlich unsere eigenen Fragen formuliert. Zum Beispiel zur Treppenhausreinigung oder speziell zur Wohnung, also zu den Aspekten, die uns besonders interessieren.

STÄWOG-Magazin: Herr Lückehe, wie zufrieden sind Sie mit dem Rücklauf?

Lückehe: Ich weiß noch, wie Frau Wübben in mein Büro gekommen ist und sagte, dass wir die magischen 50 Prozent geknackt haben. Ich bin eigentlich davon ausgegangen, dass es ein Erfolg ist, wenn wir ein Drittel Rücklauf haben, weil die Befragung damit gefühlt repräsentativ geworden wäre. Die über 50 Prozent sind für mich ein Riesenerfolg.

Bredahl: Wir führen ja Mieterbefragungen für kommunale und private Unternehmen sowie für Genossenschaften durch, und beim Rücklauf gibt es da deutliche Unterschiede. Der allgemeine Wert liegt zwar bei etwa 50 Prozent, aber man muss sagen, dass kommunale Unternehmen meist nur 40 Prozent erreichen. Wenn man als kommunales Unternehmen mehr als 50 Prozent schafft, ist das eine sehr tolle Leistung. Es hat mich sehr für die STÄWOG gefreut, das ist super!

STÄWOG-Magazin: Antworten eigentlich eher zufriedene oder unzufriedene Mieter?

Bredahl: Eine sehr gute Frage. Wir Menschen melden uns ja eher, wenn uns etwas nicht passt und wir unzufrieden sind. Durch die Mieterbefragungen bekommen aber auch die leisen, die zufriedenen Kunden eine Stimme. Die positiven Antworten überraschen die Wohnungsunternehmen dann oft, weil sie sonst nur Kontakt zu den unzufriedenen Mietern haben.

STÄWOG-Magazin: Herr Lückehe, wie zufrieden sind Sie mit den Ergebnissen der Befragung?

Lückehe: Wir haben ja von AktivBo eine kleine Urkunde bekommen, die bei mir auf dem Tisch steht und mich jeden Tag neu motiviert. Darauf ist nachzulesen, dass 96,4 Prozent der Mieter mit uns zufrieden sind.

Wübben: Diese 96,4 Prozent würden die STÄWOG als Vermieter weiterempfehlen, und das macht man ja nur, wenn man wirklich zufrieden ist.

Bredahl: Es ist ein sehr hoher Wert, das muss man sagen, denn die Frage nach der Weiterempfehlung ist eine wichtige Frage. Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen liegen Sie damit richtig, richtig hoch. Darauf können Sie wirklich stolz sein.

Lückehe: Darauf können die Mitarbeiter alle zusammen stolz sein, häufig haben wir ja eher die Dinge in den Köpfen, die nicht so gut laufen. Wir wollen jetzt die kleinen und manchmal auch großen Wünsche aufnehmen und das dann auch weiter mit den Mietern kommunizieren.

Wübben: Wir haben natürlich auch noch einige konkrete Punkte, an denen wir arbeiten müssen, und die können wir jetzt genauer verorten.

Lückehe: Die genauere Verortung der Mieterrückmeldung war ja ein Ziel unserer Mieterbefragung. Wir können anhand der Ergebnisse Rückschlüsse zu einzelnen Quartieren, Wohnblöcken und sogar Hauseingängen ziehen.

STÄWOG-Magazin: Ist die STÄWOG umgekehrt auch mit ihren Mietern zufrieden?

Lückehe: Unbedingt! Wir sind stolz auf unsere Mieter und freuen uns, dass sie sich die Mühe mit den Fragebögen gemacht haben.



<i>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr</i>	24
Rechtsverhältnisse	26
Organe der Gesellschaft	27
Bericht des Aufsichtsrates	28
Lagebericht zum Jahresabschluss 2019 (§ 289 HGB)	29
Bilanz zum 31. Dezember 2019	42
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	44
Anhang zum Jahresabschluss 2019	45
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)	51

Rechtsverhältnisse

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, (STÄWOG)

Gründung der Gesellschaft

20. Februar 1941

Sitz der Gesellschaft

Bremerhaven

Gegenstand der Gesellschaft

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

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

Handelsregister

Amtsgericht Bremen HRB 1083 BHV
eingetragen am 11. März 1941

Beteiligungen

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH, Bremerhaven

STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven

Grundstücksgesellschaft Bütteler Straße GbR,
Bremerhaven

Gewerbeerlaubnis

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

Größenklasse

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

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Stadt Bremerhaven

Aufsichtsrat:

Melf Grantz

Vorsitzender (seit dem 04.12.2019)
stellvertretender Vorsitzender (bis zum 03.12.2019)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

Christa Utech

stellvertretende Vorsitzende (seit dem 04.12.2019)
Vorsitzende (bis zum 03.12.2019)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

Heino Czerwinski (seit dem 01.12.1999)

Schriftführer
Arbeitnehmervertreter

Charlyn Armbrust (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Lisa-Marie Becker (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Jens Grotelüschen (seit dem 04.12.2019)

Stadtverordneter

Jörn Hoffmann (seit dem 04.12.2019)

Stadtverordneter

Marina Kargoscha (seit dem 04.02.2016)

Stadtverordnete

Tim Keunemann (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreter

Martina Kirschstein-Klingner (seit dem 01.12.1999)

Stadtverordnete

Dagmar Kunze (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Detlef Müller (seit dem 02.12.2015)

Stadtverordneter

Torsten Neuhoff (seit dem 29.09.2011)

Bürgermeister

Uwe Parpart (seit dem 02.12.2015)

Stadttrat

Roger Poggenburg (seit dem 11.09.2007)

Arbeitnehmervertreter

Sebastian Windhorst (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmervertreter

Den Aufsichtsrat verlassen haben:

Inke Ahrens (seit dem 02.12.2015 – 03.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Sönke Allers (seit dem 02.12.2015 – 03.12.2019)

Stadtverordneter

Bianca Pentinghaus (seit dem 29.09.2011 – 03.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Stefan Rohleder (seit dem 08.02.2018 – 03.12.2019)

Stadtverordneter

Sandra Smith (seit dem 02.02.2004 – 03.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Janine Wübben (seit dem 06.03.2019 – 03.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Geschäftsführer:

Sieghard Lückehe

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 844.197,66 EUR in die Bauerneuerungsrücklagen einzustellen.

Bremerhaven, den 31.03.2020

Städtische Wohnungsgesellschaft
Bremerhaven mbH

Sieghard Lückehe

Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2019 in drei 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 2019 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., 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 2019 beträgt die Bilanzsumme 197.554.908,04 EUR. Der Bilanzgewinn in Höhe von 844.197,66 EUR wird in die Rücklagen eingestellt.

Der Aufsichtsrat billigt den Bericht der Geschäftsführung (Lagebericht 2019) und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen (§ 15 Gesellschaftsvertrag).

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

Bremerhaven, 08.07.2020

Oberbürgermeister Melf Grantz
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Wirtschaftliche Entwicklung und Wohnungsmarkt in Bremerhaven

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

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

Das touristische Entwicklungsgebiet „Alter/Neuer Hafen“ galt lange als eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Norddeutschlands.

Die Havenwelten haben – ähnlich wie die Offshore-Windenergiebranche – auch maßgeblich dazu beigetragen, dass sich das Image der Stadt deutlich verbessert hat. Die wachsende Beliebtheit Bremerhavens zeigt sich auch an den steigenden Ankunfts- und Übernachtungszahlen. 465.200 Übernachtungen erfasste das Statistische Landesamt für das Jahr 2019. Das ist eine weitere Steigerung von 3,2 % gegenüber dem Rekordjahr 2018.

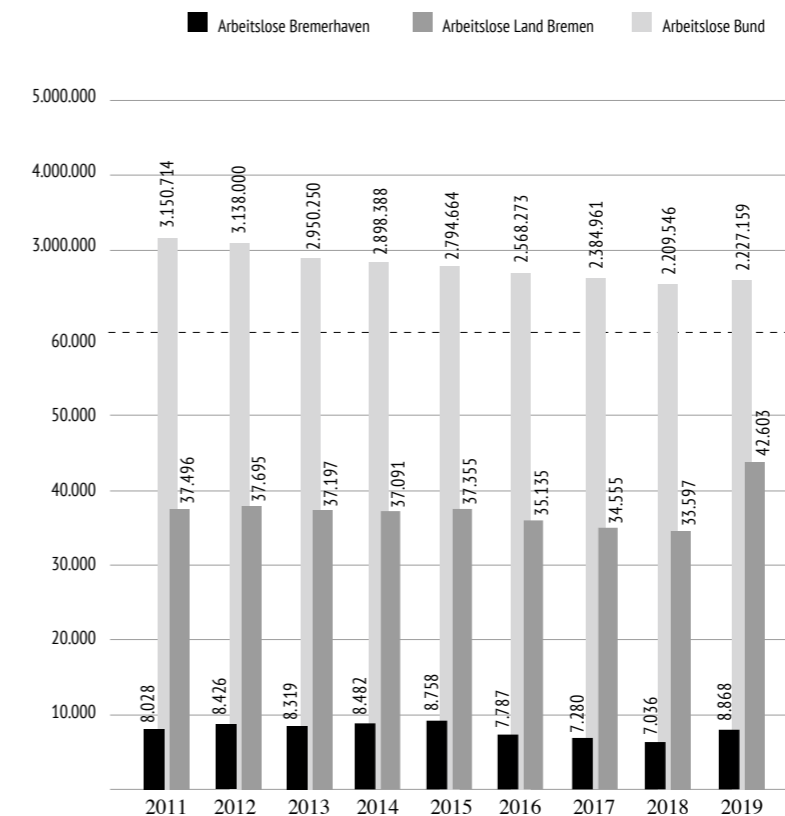
Auf dem Bremerhavener Arbeitsmarkt stehen die Zeichen weiter auf Wachstum. Trotz der Krise in der Offshore-Windenergiebranche, die auch in der Seestadt zu Arbeitsplatzverlusten geführt hat, konnte sich der bereits seit mehr als zehn Jahren zu beobachtende Beschäftigungszuwachs weiter erhöhen: Mittlerweile sind 53.093 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig, das entspricht einem Zuwachs um 786 Stellen oder einer Steigerung um 1,5 % zum Vorjahr. Seit 2005 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten damit kontinuierlich gestiegen. Innerhalb von 10 Jahren sind mehr als 10.000 neue Arbeitsplätze entstanden.

Im Schnitt lag die Arbeitslosenzahl in Bremerhaven 2019 bei rund 7.320 Menschen, das entspricht 12,2 %. Das waren 138 Betroffene weniger als im Vorjahr mit 12,6 %. Einen so niedrigen Wert gab es in den vergangenen 20 Jahren nicht. 2005 hatte die Statistik mit 12.697 Arbeitslosen (25 %) ihren Höhepunkt erreicht.

Das Ergebnis aus 2019 überrascht vor allem, da in der Windkraftbranche hunderte Mitarbeiter ihre Jobs verloren haben. Dass dieser Einschnitt abgefangen werden konnte, führen Arbeitsagentur und Stadt darauf zurück, dass mit richtigen Weiterbildungsangeboten wirksam gegengesteuert worden sei. So hätten zahlreiche der betroffenen Mitarbeiter in einen Job zurückgefunden.

In der Hochschulentwicklung konnte ein Meilenstein genommen werden, denn im aktuellen Wissenschaftsplan wurde der Weg für eine deutliche Ausweitung der Hochschule freigezeichnet. 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. Derzeit wird erwogen, einen zusätzlichen Fachbereich „Gesundheit und Soziales“ einzurichten.

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Bremerhaven, Bremen und Bund





So beschreiben die Mieter ihren Vermieter (aus der Mieterbefragung 2019: Drei Worte über die STÄWOG).

Am 31.12.2019 betrug die Zahl der Einwohner in Bremerhaven nach kommunaler Fortschreibung 117.746. Das ist eine leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 140 Einwohner. Der Rückgang gegenüber 2015 ist in der damals überproportional gestiegenen Bevölkerung begründet (+4.303 Einwohner), der sich dann – als Folge eines mutmaßlichen Sozialbetrugs in Bremerhaven – 2016 und 2017 durch die Abwanderung von osteuropäischen Zuwanderern korrigiert hat.

Die bislang höchste Einwohnerzahl Bremerhavens wurde 1968 mit 148.900 ermittelt. 1995 wurden noch 130.500 Einwohner gezählt, 2011 nur noch 112.500. Dadurch hat Bremerhaven, trotz einer rückläufigen Zahl an Mietwohnungen in den vergangenen 30 Jahren, immer noch einen Angebotsüberhang im Bereich des Wohnungsmarktes.

Hinzu kommt, dass die Mieten in Bremerhaven in den vergangenen Jahren kaum gestiegen sind. Auch verläuft die sogenannte Preiskurve sehr flach, das heißt, es gibt nur eine geringe Differenzierung des Angebots. Hier liegen 80 Prozent der angebotenen Mietwohnungen

zwischen 3,80 Euro/m² und 5,70 Euro/m². Seit Mitte der 2000er-Jahre sind die Preise in Bremerhaven für Wohnungen im Bestand praktisch nicht gestiegen.

Erst die Mietspiegel 2017/2018 und 2019/2020 zeigen eine leicht ansteigende Entwicklung. So liegt beispielsweise der Mietrahmen für vor 1969 gebaute Wohnungen in mittlerer Wohnlage jetzt bei 3,90 Euro/m² – 4,90 Euro/m². Im Mietspiegel 2015/2016 waren es noch 3,40 Euro/m² – 4,10 Euro/m². Die Entwicklung der Warmmiete nach Wohndauer spiegelt allerdings immer noch den Trend wider: Wer in Bremerhaven erst kurz in seiner Wohnung lebt, zahlt nicht wesentlich mehr pro Quadratmeter als langjährige Mieter. Das erklärt die hohe Fluktuation im Wohnungsmarkt.

24.643 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen nicht in Bremerhaven, das entspricht einer Einpendler-Quote von 46,4 %. Die Einpendler-Quote hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr (47,4 %) 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 42,9 %.

„Quer denken, Fäden zusammenführen und auch mal Ungewöhnliches wagen“, darin sieht die Arbeitnehmerkammer in ihrem Lagebericht 2019 eine vordringliche Aufgabenstellung für Bremerhaven, da ein Dauerproblem Bremerhavens nach wie vor das Image der Stadt ist. 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 Pendler 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.

Aktuell wird besonders große Hoffnung auf die Entwicklung des ehemaligen Geländes der Schichau-Seebeck-Werft gesetzt. Im künftigen „Wertquartier“ sollen Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf neue Art verbunden werden. Gleichzeitig kann es hierdurch gelingen, die Innenstadt besser mit dem Fischereihafen zu verbinden. Das Thema „Durchmischung“ ist für eine attraktive und spannende Stadtgesellschaft in Bremerhaven von zentraler Bedeutung. Die STÄWOG wird sich zusammen mit den anderen ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften in Bremerhaven aktiv an diesem Planungsprozess beteiligen.

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

und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls wichtige Faktoren, die dazu beitragen, dass sich die Menschen in der Stadt wohlfühlen. Gerade hier kränkelt Bremerhaven. In der Innenstadt nehmen die Leerstände zu und es fehlt an qualitativ höherwertigen Angeboten. Maßnahmen wie das Projekt Springflut der STÄWOG, mit dem über Zwischennutzungen durch Pop-up-Stores gezielt dem Ladenleerstand in der Innenstadt oder in Lehe entgegengewirkt werden soll, sind daher wichtige Schritte in die richtige Richtung.

Bremerhaven muss 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 und der Grundstein für das Studentenhaus in der Heinrichstraße 34 gelegt werden, das Anfang 2020 in Betrieb gehen wird.

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 Mietenentwicklung und in der Leerstandsquote und im Forderungsausfall positiv nachwirken werden.

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

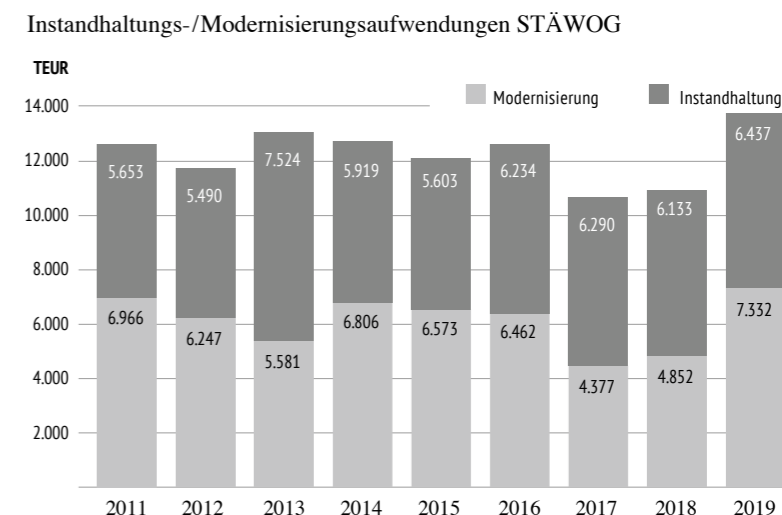
1.2.1 Immobilienbestand und Bautätigkeit

Am 31. Dezember 2019 bewirtschaftete die Gesellschaft einen eigenen Bestand von

- 5.143 Mietwohnungen und zusätzlich**
- 38 Wohnungen langfristig angepachtet (Gesamt 5.181)**
- 134 gewerblichen Einheiten (Läden, Büros)**
- 615 Garagen.**

Zudem wurden Investitionen für Neubauten, Grundstücksankäufe u.a. mit TEUR 5.243,7 getätigt.

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 2019 wurden TEUR 7.331,5 an Modernisierungsinvestitionen sowie TEUR 6.436,9 für die Instandhaltung des Immobilienbestands aufgewendet.



Eine starke und kosmopolitische Gemeinschaft – die Bewohner in Wulsdorf.

1.2.2 Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 179,4 auf TEUR 30.426,8. Ursächlich sind die Mieterträge (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen), die sich durch begründete Modernisierungsmaßnahmen und moderate Anpassungen aufgrund der Marktveränderungen um TEUR 356,0 auf TEUR 21.526,9 (Vorjahr: TEUR 21.170,8) erhöhten. Dem entgegen standen in der Entwicklung die Auswirkungen des günstigeren Wärmelieferungsvertragsabschlusses und der zuvor verlaufenen milden Winterperiode stark rückgängigen abgerechneten Umlagen.

Leerstandentwicklung

Stichtag bezogen zum 31.12.2019 betrug der Gesamt leerstand im Unternehmen 207 Wohnungen, davon standen 49 wegen anstehender Modernisierungsmaßnahmen leer. Das entspricht einer bereinigten Leerstandquote von 3,07%, der Wert ist damit annähernd identisch bei dem Wert in 2018 mit 3,05%.

Kündigungen/Neuvermietungen

Die Fluktuation lag 2018 bei 15,0%. Im Berichtsjahr lag sie mit 11,6% bei einem positiveren Wert. Per 31.12. standen 207 Wohnungen frei. Der Wohnungsmarkt ist abhängig vom Arbeitsmarkt und geldlichen Ressourcen.

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

Im Berichtsjahr wurden aus dem Verkauf von Vorratsgrundstücken Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 523,8 (Vorjahr: TEUR 491,3) erzielt. Der Verkauf im 2. Bauabschnitt des Baugebietes Reinkenheider Forst II wurde mit dem Verkauf von 6 Grundstücken mit einer Nettobaulandfläche von insgesamt 3.782 m² abgeschlossen. Im 1. Bauabschnitt des Baugebietes Reinkenheider Forst II plant die STÄWOG auf einer Nettobaulandfläche von 3.424,00 m² den Bau von Mehrfamilienhäusern, die im eigenen Bestand verbleiben sollen.

Im Baugebiet Lindenallee Süd kann nun nur noch ein Grundstück mit einer Größe von 638,00 m² als Bauland zur Veräußerung angeboten

werden. Im Bestand sind zudem noch 78 (Vorjahr: 80) Wohnungen als mögliche Verkaufsobjekte vorhanden.

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

1.2.4 Betreuung

Die STÄWOG hat im abgelaufenen Jahr aus der Verwaltungsbetreuung diverser Immobilienbestände Umsatzerlöse von TEUR 474,1 (Vorjahr: TEUR 464,5) erzielt. Am 31. Dezember 2019 befanden sich im betreuten Bestand u. a. Immobilien der Stadt Bremerhaven,

Spezialimmobilien der Wirtschaftsförderungsgesellschaft BIS und BEAN, sowie ein Seniorenwohnhaus, ein Wohn- bzw. Geschäftshaus und eine Garagenanlage; zudem wurden 24 Eigentümergemeinschaften mit 372 Eigentumswohnungen verwaltet.

1.2.5 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

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

Die vollständig im Eigentum der STÄWOG befindliche Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND) hat bereits diverse öffentlich geförderte Baumaßnahmen wie die Sanierung des Stadttheaters, die Sanierung bzw. den Ausbau der Volkshochschule, die Sanierung des Morgensternmuseums, den Bau von mehreren Parkhäusern, den Umbau und die Neugestaltung der Zoo am Meer Bremerhaven 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 Hafestraße 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.

Die Bilanzsumme der STÄGRUND beträgt zum 31. Dezember 2019 TEUR 99.349 (Vorjahr: TEUR 101.344). Der in 2019 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 510 (Vorjahr: TEUR 266) 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 31.12.2019 TEUR 917 (Vorjahr: TEUR 1.000). Der in 2019 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 50) wurde aufgrund des bestehenden Unternehmensvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung an die STÄWOG abgeführt.



Die preisgekrönten modernisierten Wulsdorfer Schlichtbauten sind ein Paradebeispiel für Weiterbauen statt Abreißen.

Die STÄWOG ist über ihre Tochtergesellschaft STÄGRUND mittelbar an zwei weiteren Unternehmen beteiligt, und zwar an der Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄPARK) und an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH. Die im Jahr 2000 von der STÄGRUND als alleiniger Gesellschafterin gegründete STÄPARK hat ihren Geschäftsbetrieb in 2019 planmäßig fortgesetzt. Sie hat von der STÄGRUND zwei Parkhäuser mit insgesamt 1.018 Einstellplätzen sowie ein als Parkplatz (137 Einstellplätze) genutztes unbebautes Grundstück angepachtet. Des Weiteren ist ein weiteres Parkhaus von zwei privaten Investoren langfristig angemietet worden.

Die Bilanzsumme der STÄPARK stieg zum 31. Dezember 2019 auf TEUR 4.076 (Vorjahr: TEUR 3.600). Die STÄPARK hat in 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 379 erwirtschaftet, der zur Stärkung der Eigenkapitalbasis verwendet werden soll. Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2020 und 2021 lassen wiederum Jahresüberschüsse erwarten.

Nach dem zum 1. Januar 2004 erfolgten Teilverkauf an die Stadt Bremerhaven ist die STÄGRUND an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH noch zu 50 % beteiligt. Zum 31. Dezember 2019 reduzierte sich die Bilanzsumme um TEUR 64,7 auf TEUR 1.332,4. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab. Die wirtschaftliche Entwicklung hängt weitgehend von der Realisierung der geschätzten Besucherzahlen ab. Im Haushalt 2019 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 0,50 % auf TEUR 301.897 (Vorjahr: TEUR 300.399) erhöht. Die Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe beträgt 11,1 %.

Die Unternehmensgruppe erzielte mit TEUR 1.224 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 804) ein um TEUR 420 höheres Jahresergebnis. Die Umsatzerlöse in der Firmengruppe stiegen gegenüber dem Vorjahr (TEUR 43.189) um insgesamt TEUR 91 auf TEUR 43.280. Davon erzielte die STÄWOG mit TEUR 32.608 anteilig 75,3 % 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 zehn Außenstellen der STÄWOG haben dadurch Zugriff auf die firmeneigene Software, was die Arbeitsabläufe vereinfacht. Der gesicherte Datenzugang von außerhalb gibt zudem neue Möglichkeiten für die Gestaltung von Unternehmensprozessen. Ergänzend dazu bietet das seit 2017 praktizierte flexible Arbeitszeitmodell für die Zukunft wesentlich attraktivere Arbeitsbedingungen im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitnehmer. Im Jahr 2019 wurde mit einem Probelauf für Heimarbeitsplätze begonnen. Die Möglichkeit zum zeitweisen Arbeiten im Heimarbeitsplatz soll im Jahr 2020 zu einem festen Bestandteil im Unternehmen werden.

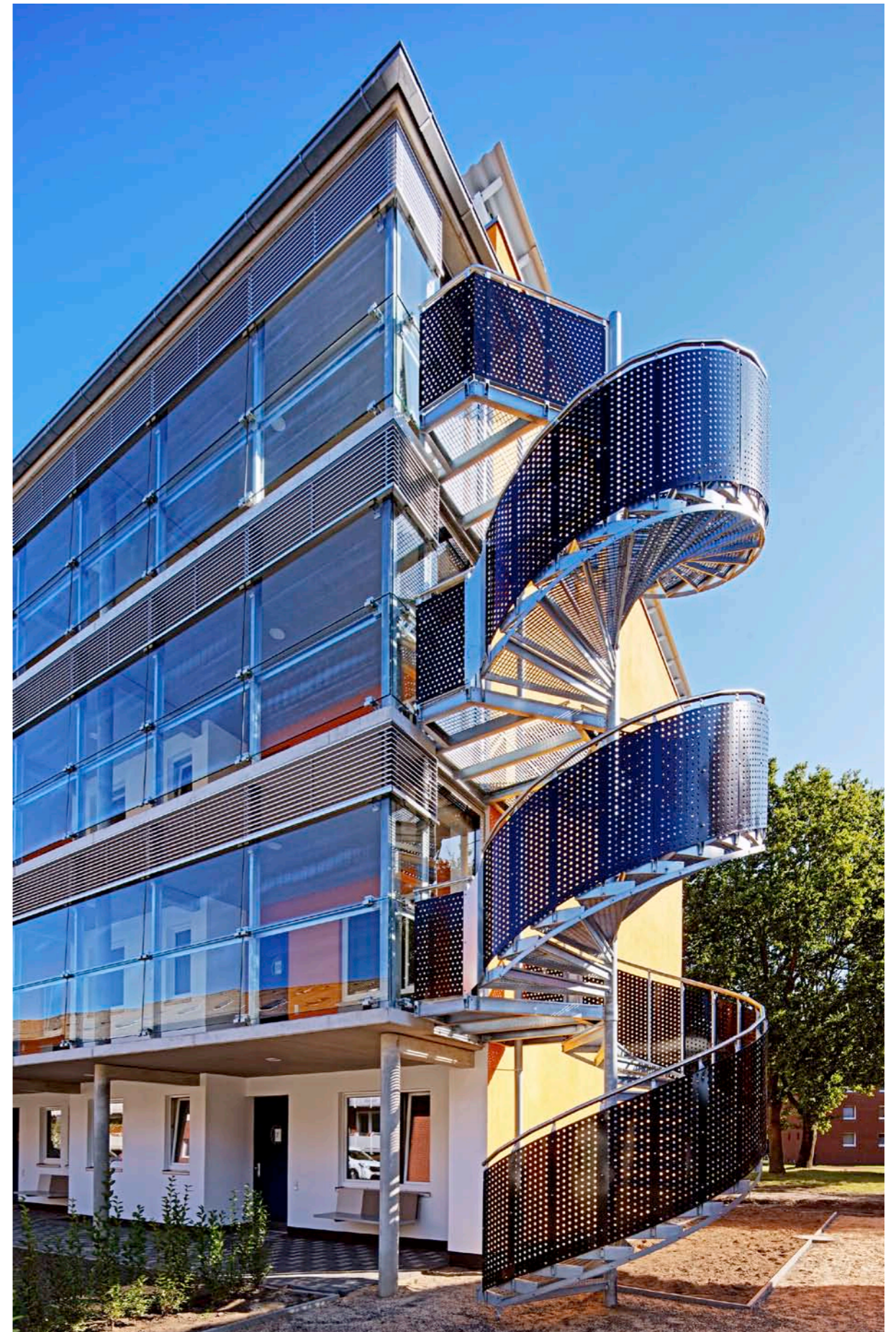
Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ohne den Geschäftsführer 60 Vollbeschäftigte, 5 Teilzeitbeschäftigte und 6 Auszubildende.

Gemäß Organisationsplan ist die kaufmännische Abteilung durch den Renteneintritt eines Prokuristen seit August 2019 nicht mehr in drei, sondern in zwei Teilbereiche gegliedert, die jeweils mit Leitungsfunktionen und Einzelprokura ausgestattet sind. Die zwei Leiter der technischen Abteilung wurden im August 2019 als Prokuristen benannt und im Handelsregister eingetragen.

Die Gesellschaft kommt ihrer Verpflichtung zur Ausbildung weiter nach. Im Berichtsjahr werden 2 Auszubildende für das Berufsbild des/der Immobilienkaufmannes/-frau eingestellt, sodass derzeit insgesamt sechs junge Menschen gleichzeitig im Unternehmen ausgebildet werden. Bei 60,25 (durchschnittlich) kaufmännischen und technischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist das eine Quote von 10,0 %. Die Belegschaft geht sehr verantwortungsvoll mit dieser wichtigen Aufgabe der Ausbildung um. Es wurden im Jahr 2019 durchschnittlich 6 Auszubildende (2 m/4 w) beschäftigt.

(m/w)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	2,5 / 1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	10,5 / 24,25	0,0 / 5,25
Technische Mitarbeiter	5,0 / 2,0	
Hausmeister, Gärtner	14,0 / 1,0	
Summe	32,0 / 28,25	0,0 / 5,25

Die Weiterbildung nimmt einen hohen Stellenwert ein. Die Mitarbeiter der STÄWOG nehmen bei Bedarf regelmäßig an den Schulungen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. und anderen Institutionen teil.



Sozialer Wohnungsbau 2.0: Der erste serielle STÄWOG-Neubau Engenmoor.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 wurde bei einem geringfügig niedrigeren Betriebsergebnis ein Jahresüberschuss von TEUR 844 erwirtschaftet. Die Erhöhung resultiert aus einem höheren Finanzergebnis mit TEUR 435 und aus dem zum Vorjahr um TEUR 111 verbesserten Neutralen Ergebnis.

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

	2019		2018	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	32.608		32.911	
Bestandsveränderungen	-267		-1.000	
Sonstige Erträge (inkl. aktivierte Eigenleistungen)	1.104	33.445	1.716	33.627
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	-14.884		-14.767	
Personalaufwand	-5.676		-5.557	
Abschreibungen	-5.402		-5.175	
Sonstige Aufwendungen u.a.	-1.681		-2.084	
Zinsaufwand	-3.825		-4.014	
Sonstige Steuern	-1.359	-32.827	-1.355	-32.952
Betriebsergebnis		618		675
Finanzergebnis		435		205
Neutrales Ergebnis		-209		-320
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0		0
Jahresergebnis		844		560

Die Verringerung des Betriebsergebnisses basiert im Wesentlichen auf dem Rückgang der Erträge in der Bau- und Vertriebstätigkeit im Umlaufvermögen bei gleichzeitig moderat gestiegenen Erträgen aus Sollmieten. Positive Effekte ergaben sich ergänzend aus rückläufigen Zinsaufwendungen. Im Neutralen Ergebnis wirkten sich verringerte Aufwendungen bei Pensionsrückstellungen und aus außerplanmäßi-

gen Abschreibungen aufgrund einer Bewertungskorrektur positiv auf das negative Gesamtergebnis aus. Der erhöhte Wert des Finanzergebnisses resultiert aus den Abführungen der Tochtergesellschaften.

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

		2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalrentabilität	%	2,6	1,9	1,7	3,6	1,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,3	2,3	2,4	2,9	2,7
Anteil der Erlösschmälerungen	%	3,6	3,5	3,4	3,6	4,0
Anteil der Zinsen an der Kaltmiete	%	16,0	17,2	18,9	19,9	21,3

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

In der Planung für die STÄWOG wurde im Wirtschaftsjahr 2019 ein Jahresüberschuss von ca. TEUR 546 erwartet. Aufgrund der höheren Gewinnabführungen der Tochterunternehmen konnte dieses Ziel noch überschritten werden. Die anhaltende Nachfrage nach Eigentumswohnungen führte im Bereich der sonstigen betrieblichen Erträge zu positiveren Ergebnissen als im Wirtschaftsplan angenommen. Diese Effekte wurden durch eine anteilige Wertkorrektur in Form einer außerplanmäßigen Abschreibung bei einem noch im Bau befindlichen Objekt, um einen ihm beizulegenden, niedrigeren Wert zu erreichen, der als dauerhaft angesehen wird, abgeschwächt. Die Aufwendungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen fielen trotz eines erhöhten Fremdkapitalengagements um TEUR 167 geringer aus als im Vorjahr. Ursächlich sind hierfür günstigere Prolongationen bei bereits bestehenden Darlehen.

Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2019 als positiv beurteilt.

	Plan	Ist	Ist
	2019	2019	2018
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	30.536,6	30.426,8	30.247,4
Sonstige betriebliche Erträge	806,2	1.259,6	1.366,6
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen (davon für Instandhaltung)	14.725,4 (5.546,6)	14.884,3 (6.072,6)	14.766,9 (5.802,1)
Abschreibungen	5.710,1	6.000,5	6.025,0

2.2 Finanzlage und Liquidität

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.946	10.585
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.471	-7.028
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.028	-1.138
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-2.553	2.419
Finanzmittelbestand am 01.01.	4.205	1.786
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.652	4.205

Der Finanzmittelbestand hat sich stichtagsbezogen um TEUR 2.553 verringert. Den Zahlungsmittelabflüssen infolge von Investitionen und Finanzierungstätigkeit stehen Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit, sowie Kaufpreiszufüsse aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens und Objektverkäufen aus dem Anlagevermögen gegenüber. Ferner wurden Kapitalmarktinstrumente als Dauerfinanzierungsmittel und kurzfristige Terminkredite aufgenommen. Zudem wurden plan- und außerplanmäßige Tilgungen geleistet. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzplanungen zeigen für die beiden kommenden Jahre ausgeglichene finanzwirtschaftliche Ergebnisse.

2.3 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Folgende Kennzahlen zeigen die Entwicklung der Vermögenslage auf:

		2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote (einschl. Sonderposten)	%	16,4	16,2	16,3	16,4	15,9
Durchschnittliche Verschuldung (Dauerschulden / Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/m ²	395	395	393	381	385
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude (Buchwerte / Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/m ²	501	485	487	476	476
Mietenmultiplikator (Buchwerte der Gebäude und Grundstücke / Mieteinnahmen)	Faktor	8,1	7,9	8,3	8,1	8,4

Die Bilanzsumme (Gesamtkapital) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,6 % erhöht.

Das Gesamtvermögen erhöhte sich nach plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen und Verkäufen der unbebauten Grundstücke insbesondere durch die Investitionen in das Anlagevermögen.

Aufgrund der notwendigen Fremdmittelaufnahmen zur Finanzierung der Investitionen in das Anlagevermögen erhöhte sich das Gesamtkapital deutlich. Aufgrund des positiven Jahresergebnisses erhöhte sich das Eigenkapital absolut.

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

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

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	
VERMÖGENSAUFBAU					
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	184.270	93,3	178.084	91,6	6.186
Finanzanlagen	731	0,4	838	0,4	-107
Umlaufvermögen	12.554	6,3	15.533	8,0	-2.979
Gesamtvermögen	197.555	100,0	194.455	100,0	3.100
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	29.686	15,0	28.842	14,8	844
Sonderposten	2.657	1,3	2.703	1,4	-46
Rückstellungen	9.675	4,9	9.265	4,8	410
Verbindlichkeiten	155.537	78,8	153.645	79,0	1.892
Gesamtkapital	197.555	100,0	194.455	100,0	3.100

3. Risikobericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen, der sich gemäß ersten Analysen im Wesentlichen auf die Gewerberaumvermietung konzentrieren wird.

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

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

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

Durch Implementieren eines sozialen Managements im Unternehmen ist das Forderungsmanagement gestärkt und der Anteil an Mieterlösschmälerungen in Relation zur Sollmiete kontinuierlich gesenkt worden. Das Zinsänderungsrisiko schätzen wir in den nächsten beiden Jahren als nicht gravierend ein. Wir nutzen das jetzige niedrige Zinsniveau weiterhin für vorzeitige Prolongationen.



Neues Zuhause am Bremerhavener Stadtrand im Baugebiet Reinkenheider Forst.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

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

Im Zuge des demografischen Wandels werden neue Anforderungen auf die Gesellschaft zukommen, vor allem in der Entwicklung von kleinem, barrierefreiem und energetisch optimiertem Wohnraum, um dem zunehmenden Anteil von älteren Menschen mit niedrigem Haushaltseinkommen Rechnung zu tragen. Die Gesellschaft verfügt hierbei über eine Vielzahl von eigenen Grundstücken, die eine vorhandene Infrastruktur und gesichertes Baurecht aufweisen und die Möglichkeit für eine sinnvolle und wirtschaftliche Bestandsergänzung durch Neubau bieten. Um wirtschaftlich tragfähige Lösungen zu schaffen, werden dafür Grundrisstypen entwickelt, die für serielle Bauen geeignet sind. Das erste Gebäude dieser seriellen Bauweise wurde mit dem Bauprojekt „Im Engenmoor“ im Jahr 2019 fertiggestellt. Das zweite Projekt wurde 2019 in der Nürnberger Straße begonnen.

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.

Weiterhin sollen die positiven Impulse aus der wirtschaftlichen Entwicklung Bremerhavens, wo in den letzten 10 Jahren rund 10.000 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden sind, genutzt und attraktive Wohnungsangebote für Berufstätige und Einpendler geschaffen werden. Für ein zukunftsfähiges Portfolio der STÄWOG sind dafür auch höherwertige Neubauten notwendig, die auf eigenen und von der Stadt zu erwerbenden Grundstücken umgesetzt werden. Dazu gehören beispielsweise der geplante Wohnungsneubau auf dem ehemaligen Kistnergelände. Ein Neubauprojekt in Surheide soll älteren Bewohnern des Stadtteils die Chance geben, ihre Häuser an junge Familien zu verkaufen und im gewohnten Umfeld zu bleiben.

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 positiv begleiten. 2020 wird das Studierendenhaus in der Heinrichstraße fertiggestellt. Es ist das erste Projekt, das vom Studierendenwerk Bremen mit einem externen Kooperationspartner umgesetzt wird und stellt für die Gesellschaft ein neues Geschäftsfeld dar.

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

4. Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan für 2020 sieht Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 32.462, sowie ein Instandhaltungsvolumen von TEUR 5.536 und einen Zinsaufwand von TEUR 4.005 vor. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit ca. TEUR 275. Für das Wirtschaftsjahr 2021 planen wir Umsatzerlöse von TEUR 32.242, Zinsaufwand TEUR 3.985 und einen Jahresüberschuss von ca. TEUR 286. Das Kapital wird zur Stärkung der Eigenkapitalbasis eingesetzt bzw. in der Modernisierung verwendet.

Bremerhaven, den 31.03.2020
Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH


Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Quellen:

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



Klare Ästhetik im Atrium des STÄWOG-Neubauprojektes Engenmoor.

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		36.529,61	55.858,09
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	172.640.363,25		165.074.663,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.804.040,95		3.987.513,78
Grundstücke ohne Bauten	234.484,26		216.742,27
Bauten auf fremden Grundstücken	2.164.127,33		2.340.085,69
Maschinen	347.249,34		411.108,47
Betriebs- und Geschäftsausstattung	304.573,44		338.637,39
Anlagen im Bau	4.685.995,47		5.573.961,19
Bauvorbereitungskosten	52.267,36	184.233.101,40	85.661,68
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97		152.822,97
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	348.564,43		434.183,97
Beteiligungen	230.198,04		230.331,07
Sonstige Ausleihungen	0,00	731.585,44	20.808,83
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		185.001.216,45	
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	57.074,11		348.657,61
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		0,00
Unfertige Leistungen	7.944.551,98		7.897.768,79
Andere Vorräte	8.526,02	8.010.152,11	9.443,39
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	123.893,96		125.724,82
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	276.250,93		106.202,82
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	946.532,61		755.463,28
Sonstige Vermögensgegenstände	1.336.225,27	2.682.902,77	1.863.276,82
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.651.856,60	4.204.620,04
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	35.281,12		47.541,76
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	173.498,99	208.780,11	173.536,45
Bilanzsumme		197.554.908,04	194.454.615,08

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
GEZEICHNETES KAPITAL		1.040.478,98	1.040.478,98
KAPITALRÜCKLAGE		7.234.780,12	7.234.780,12
GEWINNRÜCKLAGEN			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.357.055,57		2.357.055,57
Bauerneuerungsrücklage	13.310.310,07		13.016.306,38
Andere Gewinnrücklagen	4.899.468,69	20.566.834,33	4.633.457,02
Jahresüberschuss	844.197,66		560.015,36
		844.197,66	
EIGENKAPITAL INSGESAMT		29.686.291,09	28.842.093,43
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN		2.656.566,30	2.703.138,95
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.401.099,00		8.030.031,00
Sonstige Rückstellungen	1.274.071,32	9.675.170,32	1.234.671,85
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.355.706,88		138.704.871,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.593.061,76		1.651.671,55
Erhaltene Anzahlungen	9.125.194,81		8.972.497,01
Verbindlichkeiten aus Vermietung	620.649,18		584.198,10
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.891,91		6.185,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.446.663,91		1.769.470,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.227.311,81		1.778.399,56
Sonstige Verbindlichkeiten	161.400,07	155.536.880,33	177.387,29
davon aus Steuern: EUR 141.281,79			[148.164,17]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 440,19			[398,64]
Bilanzsumme		197.554.908,04	194.454.615,08

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.426.829,83		30.247.437,19
b) aus Verkauf von Grundstücken	523.770,00		1.067.890,00
c) aus Betreuungstätigkeit	474.057,29		464.523,24
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.183.636,65	32.608.293,77	1.130.939,33
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-266.950,81	-1.000.454,85
Andere aktivierte Eigenleistungen		556.794,87	617.631,65
Sonstige betriebliche Erträge		1.259.566,81	1.366.647,73
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.734.310,91		14.646.336,17
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	150.012,08		120.526,73
		14.884.322,99	
ROHERGEBNIS		19.273.381,65	19.127.751,39
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.978.215,03		3.778.960,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 948.759,26 [VJ: 1.066.403,17]	1.697.957,14	5.676.172,17	1.777.637,55
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.000.513,99	6.025.016,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.003.059,31	1.821.322,41
Erträge aus Gewinnabführung davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 570.838,88 [VJ: 315.950,45]		570.838,88	315.950,45
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12.541,83		15.539,37
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,13	12.546,96	36,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 43.562,42 [VJ: 44.289,26] davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 242.717,00 [VJ: 268.321,00]		3.973.654,33	4.141.086,09
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN vom Einkommen und vom Ertrag		2.203.367,69	1.915.254,37
Sonstige Steuern		1.359.170,03	1.355.239,01
Jahresüberschuss		844.197,66	560.015,36

A. Allgemeine Angaben

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) hat ihren Sitz in Bremerhaven und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen (HRB Nr. 1083 BHV). Sie ist eine nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB „mittelgroße“ Kapitalgesellschaft. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen

(Formblatt VO i.d.F. vom 17.07.2015). Nach dem Gesellschaftsvertrag sind der Jahresabschluss und der Lagebericht jedoch nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Die einschlägigen Vorschriften des GmbHG wurden entsprechend berücksichtigt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung fand unverändert das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

- Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden bis 2018 in einen Abschreibungspool geführt und abgeschrieben. Seit 2019 werden als geringwertige Wirtschaftsgüter geltende Anschaffungen im selben Jahr komplett abgeschrieben. Die noch bestehenden Jahre mit Abschreibungspool werden in den nächsten 4 Jahren bis zu ihrer kompletten Abschreibung weiter geführt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden wie folgt angewendet:

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** (EDV-Software) und das **Sachanlagevermögen** sind mit dem 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 31.12.2019 fortgeführt. Erhaltene Investitionszuschüsse für Projekte, die keine fortgeführten Sonderposten aufweisen, 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 einzelnen Wohngebäuden wurde nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen die Nutzungsdauer um maximal 31 Jahre verlängert. Bei einer noch im Bau befindlichen Anlage wurde eine anteilige Wertkorrektur in Form einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 599,0 TEUR vorgenommen, um das Objekt mit dem ihm beizulegenden niedrigeren Wert, der als dauerhaft angesehen wird, anzusetzen.

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände, Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung haben eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 – 13 Jahren. Geringwertige Anlagegüter 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 (29,63 %) im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

Die **Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen** berücksichtigen sämtliche Zusagen. Pensionsrückstellungen sind nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis der Richttafeln 2018G der Heubeck AG nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet worden. Bei den Berechnungen der neuen Richttafeln wurde zu den bisherigen Parametern ergänzend der statistisch nachweisbare Zusammenhang zwischen der Lebenserwartung und der Höhe der gezahlten Rente berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde die Fluktuation mit 0,0 %, eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,5 % und ein Rententrend von 1,0 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre (vor 2016: 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % (Vorjahr: 3,21 %) zum 31.12.2019 (Vorjahr: zum 31.12.2018) zugrunde gelegt.

Der bilanzierte Wert beträgt zum Abschlussstichtag 8.401,1 TEUR. Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31.12.2019 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre

ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,97 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 882,0 TEUR (Vorjahr: 999,7 TEUR). Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ist der Unterschiedsbetrag für die Ausschüttung gesperrt.

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

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

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2019

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	336.211,62					336.211,62	280.353,53
	336.211,62	0,00	0,00	0,00	0,00	336.211,62	280.353,53
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	272.913.272,59	8.933.943,84	480.234,38	+3.876.693,55		285.243.675,60	107.838.608,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.205.660,71					6.205.660,71	2.218.146,93
Grundstücke ohne Bauten	216.742,27	17.741,99				234.484,26	
Bauten auf fremden Grundstücken	4.558.675,05					4.558.675,05	2.218.589,36
Maschinen	1.282.201,41		453.450,01			828.751,40	871.092,94
Betriebs- und Geschäftsausstattung	874.092,47	40.553,27	101.077,63			813.568,11	535.455,08
Anlagen im Bau ¹⁾	5.573.961,19	3.587.698,07		-3.876.693,55		5.284.965,71	
Bauvorbereitungskosten	85.661,68	53.488,67	86.882,99			52.267,36	
	291.710.267,37	12.633.425,84	1.121.645,01	0,00	0,00	303.222.048,20	113.681.893,00
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97					152.822,97	
Ausleihung an verbundene Unternehmen	434.183,97		85.619,54			348.564,43	
Beteiligungen	230.331,07		133,03			230.198,04	
Sonstige Ausleihungen	20.808,83		20.808,83			0,00	
	838.146,84	0,00	106.561,40	0,00	0,00	731.585,44	0,00
Anlagevermögen insgesamt	292.884.625,83	12.633.425,84	1.228.206,41	0,00	0,00	304.289.845,26	113.962.246,53

¹⁾ davon 65.336,80 Euro aktivierte Fremdkapitalzinsen in 2019

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem nachfolgenden Anlagengitter. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten resultieren aus Modernisierungskosten und der Fertigstellung einer Neubaumaßnahme. Der Posten Anlagen im Bau beinhaltet Modernisierungskosten des Altbestandes mit einer anteiligen Bewertungskorrektur auf ein Objekt, das voraussichtlich im nächsten Jahr bezugsfähig sein wird.

Unfertige Leistungen enthalten 7.944,6 TEUR (Vorjahr 7.897,8 TEUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 01.01.
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	19.328,48				299.682,01	36.529,61	55.858,09
	19.328,48	0,00	0,00	0,00	299.682,01	36.529,61	55.858,09
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.884.308,73		119.605,07		112.603.312,35	172.640.363,25	165.074.663,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	183.472,83				2.401.619,76	3.804.040,95	3.987.513,78
Grundstücke ohne Bauten						234.484,26	216.742,27
Bauten auf fremden Grundstücken	175.958,36				2.394.547,72	2.164.127,33	2.340.085,69
Maschinen	63.859,13		453.450,01		481.502,06	347.249,34	411.108,47
Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.616,22		101.076,63		508.994,67	304.573,44	338.637,39
Anlagen im Bau	598.970,24				598.970,24	4.685.995,47	5.573.961,19
Bauvorbereitungskosten						52.267,36	85.661,68
	5.981.185,51	0,00	674.131,71	0,00	118.988.946,80	184.233.101,40	178.028.374,37
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen						152.822,97	152.822,97
Ausleihung an verbundene Unternehmen						348.564,43	434.183,97
Beteiligungen						230.198,04	230.331,07
Sonstige Ausleihungen						0,00	20.808,83
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	731.585,44	838.146,84
Anlagevermögen insgesamt	6.000.513,99	0,00	674.131,71	0,00	119.288.628,81	185.001.216,45	178.922.379,30

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	1.384,05	420,56
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	189.455,30	57.175,86
Sonstige Vermögensgegenstände	1.164.946,25	1.347.106,21
Erhaltene Anzahlungen	236.552,50	188.795,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.077,06	117.257,32

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	946.532,61	755.463,28
Verbindlichkeiten aus langfristigen Krediten	- 919.213,26	- 933.901,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 1.308.098,55	- 844.498,21

Sonstige Vermögensgegenstände enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.131,6 TEUR (Vorjahr 1.164,9 TEUR). Beträge, die erst rechtlich nach dem Abschlussstichtag entstehen, bestehen nicht.

Das **gezeichnete Kapital** beträgt laut Gesellschaftsvertrag unverändert 2.035.000,00 DM (1.040.478,98 EUR).

	Stand 31.12.2018	Zuführungen	Entnahmen	Stand 31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Kapitalrücklage	7.234,8			7.234,8
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.357,1			2.357,1
Bauerneuerungsrücklage	13.016,3	294,0		13.310,3
Andere Gewinnrücklagen	4.633,5	266,0		4.899,5
Gewinnrücklagen	20.006,9	560,0		20.566,9
	27.241,7	560,0		27.801,7

Für den Stadtbau West besteht ein **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** Stichtag 31.12.2019 in Höhe von 2.656.566,30 EUR. Im Wirtschaftsjahr wurde der Sonderposten mit 46.572,65 EUR unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** aufgelöst.

Unter **Sonstige Rückstellungen** sind die geschätzten Aufwendungen der Aufstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 sowie der Personalaufwand für Urlaubsüberhang mit 406,7 TEUR (Vorjahr 345,9 TEUR), für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen mit 466,6 TEUR (Vorjahr 460,1 TEUR), für noch anfallende Baukosten 370,8 TEUR (Vorjahr 398,8 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 dargestellt. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Sonstige betriebliche Erträge:

- Erträge aus Anlageabgängen (359,8 TEUR, Vorjahr 391,0 TEUR)
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (517,9 TEUR, Vorjahr 596,5 TEUR)

Abschreibungen:

- außerplanmäßige Abschreibungen (599,0 TEUR, Vorjahr 850,1 TEUR)

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

- Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen (65,1 TEUR, Vorjahr 57,4 TEUR)

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

- Abschreibungen auf Mietforderungen (246,8 TEUR, Vorjahr 228,5 TEUR)
- Übrige Aufwendungen aus früheren Jahren (100,0 TEUR, Vorjahr 17,3 TEUR)

In die Herstellungskosten des Anlage- und Umlaufvermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 65,3 TEUR (Vorjahr 14,8 TEUR) einbezogen.

Verbindlichkeiten

	insgesamt		davon			
	31.12.2019		Restlaufzeit			gesichert
	[31.12.2018]	EUR	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art ⁽¹⁾ der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.355.706,88 [138.704.871,13]	7.839.359,79 [8.367.085,26]	25.402.688,72 [22.850.653,43]	106.113.658,37 [107.487.132,44]	49.857.792,43 1.164.946,25	AFB KÜV
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.593.061,76 [1.651.671,55]	68.538,61 [66.996,46]	256.856,97 [250.271,80]	1.267.666,18 [1.334.403,29]	1.593.061,76	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.125.194,81 [8.972.497,01]	9.125.194,81 [8.972.497,01]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	620.649,18 [584.198,10]	620.649,18 [584.198,10]				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.891,91 [6.185,21]	6.891,91 [6.185,21]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.446.663,91 [1.769.470,00]	2.122.870,88 [1.633.377,89]	323.793,03 [136.092,11]			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.227.311,81 [1.778.399,56]	1.323.489,25 [859.186,27]	69.286,49 [66.123,06]	834.536,07 [853.090,23]		
Sonstige Verbindlichkeiten	161.400,07 [177.387,29]	161.400,07 [177.387,29]				
Gesamtbetrag	155.536.880,33 [153.644.679,85]	21.268.394,50 [20.666.913,49]	26.052.625,21 [23.303.140,40]	108.215.860,62 [109.674.625,96]	139.148.328,64	

⁽¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

AFB = Ausfallbürgschaft der Stadt Bremerhaven

KÜV = Kapitaldienst-Übernahme-Verpflichtung der Stadt Bremerhaven

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Erbau/Pacht betragen 39.829,26 EUR per anno. Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus der Verwaltung von Häusern, Eigentumswohnungen und städtischen Gesellschaften (BEAN, BIS, AWO) (Stand 31.12.2019: 2.859.221,08 EUR) sowie aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2019: 2.932.578,16 EUR, davon 55.109,12 EUR STÄGRUND) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. In gleicher Höhe bestehen Treuhandverpflichtungen. Aus Leasingverträgen für immobile und mobile Wirtschaftsgüter mit Laufzeiten von 1-7 Jahren ergeben sich derzeit jährliche finanzielle Verpflichtungen von TEUR 414,6.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug außer dem Geschäftsführer:

(m/w)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	2,5 / 1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	10,5 / 24,25	0,0 / 5,25
Technische Mitarbeiter	5,0 / 2,0	
Hausmeister, Gärtner	14,0 / 1,0	
Summe	32,0 / 28,25	0,0 / 5,25

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

Es besteht eine Beteiligung an der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven, mit einer Stammeinlage von 25.564,59 EUR (= 100 % Stammkapital) und einer Zuzahlung in das Eigenkapital von 102.258,38 EUR. Aufgrund des abgeschlossenen Beherrschungsvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde im Jahr 2019 ein Gewinn von 510,3 TEUR (Vorjahr 266,0 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 2019 ein Gewinn von 60,5 TEUR (Vorjahr 49,9 TEUR) übernommen.

Mittelbare Anteile bestehen an der STÄPARK und der Zoo GmbH. Die STÄPARK hat eine Stammeinlage von 25.000,00 EUR und hatte im letzten Jahr ein positives Ergebnis von 379,3 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 31.12.2019 beträgt das Eigenkapital dieser Gesellschaft 328,8 TEUR. Die GbR hatte im letzten Geschäftsjahr ein negatives Ergebnis von 133,03 EUR.

An frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene wurden 60.057,84 EUR (Vorjahr 58.195,80 EUR) gezahlt.

Für künftige Zahlungsverpflichtungen der ehemaligen Geschäftsführung bestehen Pensionsrückstellungen von 292.897,00 EUR (Vorjahr 299.067,00 EUR). Die aktuelle Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr ein vereinbartes Gehalt in Höhe von 147.000,00 EUR (Vorjahr 140.000,00 EUR). Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit

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

Als Gesamthonorar wurde an die Prüfungsgesellschaft 33,2 TEUR für Abschlussprüfungsleistungen und für sonstige Leistungen 1,3 TEUR gezahlt.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers*

An die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 [...]

Hannover, den 29.04.2020

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.

Wendlandt Wagner
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



<i>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr</i>	52
Rechtsverhältnisse	54
Organe der Gesellschaft	55
Bericht des Aufsichtsrates	56
Lagebericht zum Jahresabschluss 2019 (§ 289 HGB)	57
Bilanz zum 31. Dezember 2019	62
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	64
Anhang zum Jahresabschluss 2019	65
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)	69

Rechtsverhältnisse

Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND)

Gründung der Gesellschaft

13. Dezember 1996

Sitz der Gesellschaft

Bremerhaven

Gegenstand der Gesellschaft

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

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

Handelsregister

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

Größenklasse

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

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

Organschaft

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

Handelsregistereintragung am 18. Dezember 1996.

Beteiligungen

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

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

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH

Barkhausenstraße 22 in 27568 Bremerhaven

Aufsichtsrat:

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

Melf Grantz

Vorsitzender (seit dem 04.12.2019)
stellvertretender Vorsitzender (bis zum 03.12.2019)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

Christa Utech

stellvertretende Vorsitzende (seit dem 04.12.2019)
Vorsitzende (bis zum 03.12.2019)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitsmehrvvertreterin/Betriebsrätin

Heino Czerwinski (seit dem 01.12.1999)

Schriftführer
Arbeitsmehrvvertreter

Charlyn Armbrust (seit dem 04.12.2019)

Arbeitsmehrvvertreterin

Lisa-Marie Becker (seit dem 04.12.2019)

Arbeitsmehrvvertreterin

Jens Grotelüschen (seit dem 04.12.2019)

Stadtverordneter

Jörn Hoffmann (seit dem 04.12.2019)

Stadtverordneter

Marina Kargoscha (seit dem 04.02.2016)

Stadtverordnete

Tim Keunemann (seit dem 04.12.2019)

Arbeitsmehrvvertreter

Martina Kirschstein-Klingner (seit dem 01.12.1999)

Stadtverordnete

Dagmar Kunze (seit dem 04.12.2019)

Arbeitsmehrvvertreterin

Detlef Müller (seit dem 02.12.2015)

Stadtverordneter

Torsten Neuhoﬀ (seit dem 29.09.2011)

Bürgermeister

Uwe Parpart (seit dem 02.12.2015)

Stadtrat

Roger Poggenburg (seit dem 11.09.2007)

Arbeitsmehrvvertreter

Sebastian Windhorst (seit dem 02.12.2015)

Arbeitsmehrvvertreter

Den Aufsichtsrat verlassen haben:

Inke Ahrens (seit dem 02.12.2015 – 03.12.2019)

Arbeitsmehrvvertreterin

Sönke Allers (seit dem 02.12.2015 – 03.12.2019)

Stadtverordneter

Bianca Pentinghaus (seit dem 29.09.2011 – 03.12.2019)

Arbeitsmehrvvertreterin

Stefan Rohleder (seit dem 08.02.2018 – 03.12.2019)

Stadtverordneter

Sandra Smith (seit dem 02.02.2004 – 03.12.2019)

Arbeitsmehrvvertreterin

Janine Wübben (seit dem 06.03.2019 – 03.12.2019)

Arbeitsmehrvvertreterin

Geschäftsführer:

Sieghard Lückehe

Bremerhaven, den 31.03.2020

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH



Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2019 in drei 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 2019 wurde von der Domizil-Revisions AG, Frankfurt, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Außerdem wurden die in den Grundsätzen für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) niedergelegten Prüfungsfeststellungen getroffen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Zum 31. Dezember 2019 beträgt die Bilanzsumme 99.348.712,38 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde der Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 510.302,14 EUR an die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2019 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 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, 08.07.2020

Oberbürgermeister Melf Grantz
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Als Tochtergesellschaft der stadt eigenen Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG), eines kommunalverbundenen Unternehmens, sind die Aktivitäten der Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND) von der unternehmerischen Zielsetzung gekennzeichnet, der Stadt Bremer-

haven und anderen Investoren im Bereich der Grundstückswirtschaft, des Städtebaus und der städtischen Infrastruktur unter Sicherung öffentlicher Investitionszuschüsse als Partner für entsprechende Aktivitäten zur Verfügung zu stehen.

1.1 Immobilienbestand

Die STÄGRUND bewirtschaftet 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 Hafestraße 14, das noch im selben Jahr unter Einhaltung der Voraussetzungen des Denkmalschutzes erfolgreich zu einem Ärztezentrum umgebaut und neu vermietet werden konnte. Umbauarbeiten führten im Jahr 2019 in beiden Gebäuden noch zu abschließenden Aktivierungen.

1.2 Tochtergesellschaften und Beteiligung

Die STÄGRUND stellt außerdem mit ihren Beteiligungen an

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

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

Die im Jahr 2000 von der STÄGRUND als alleinige Gesellschafterin gegründete STÄPARK hat ihren Geschäftsbetrieb in 2019 planmäßig fortgesetzt. Sie hat von der STÄGRUND drei Parkhäuser mit insgesamt 1.018 Einstellplätzen sowie ein als Parkplatz (138 Einstellplätze) genutztes unbebautes Grundstück und seit Mai 2007 137 Stellplätze der Theatergarage gepachtet.

Als treuhänderischer Verwalter bewirtschaftet sie zudem für die Stadt Bremerhaven alle öffentlichen Parkflächen im Stadtgebiet. Dabei werden 145 Parkscheinautomaten kontrolliert, gewartet und entleert. Die Bilanzsumme der STÄPARK erhöhte sich zum 31. Dezember 2019 auf TEUR 4.076 (Vorjahr: TEUR 3.600). Die STÄPARK hat in 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 379,3 erwirtschaftet, der zur Stärkung der Eigenkapitalbasis verwendet werden soll. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr öffentliche Mittel erhalten.

Nach dem zum 01. Januar 2004 erfolgten Teilverkauf an die Stadt Bremerhaven ist die STÄGRUND an der Zoo am Meer Bremerhaven

GmbH noch zu 50 % beteiligt. Die Zoo GmbH hat zum 01. Januar 2000 den Betrieb des Zoos am Meer (die Immobilie befindet sich im Eigentum der STÄGRUND) übernommen.

Nach Abschluss der Sanierung bzw. des Umbaus konnte der Zoo am 27. März 2004 neu eröffnet werden. Zum 31. Dezember 2019 reduzierte sich die Bilanzsumme der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH um TEUR 64,7 auf TEUR 1.332,4. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab.

Der Zoo konnte 292.871 Besucher (Vorjahr 270.348) im Jahr 2019 begrüßen.



2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

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

	2019		2018	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.662		5.413	
Bestandsveränderungen	16		-17	
Sonstige Erträge (inkl. aktivierte Eigenleistungen)	1.774	7.452	2.283	7.679
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	-2.284		-2.398	
Abschreibungen	-2.597		-2.580	
Sonstige Aufwendungen	-522		-868	
Zinsaufwand	-1.300		-1.371	
Sonstige Steuern	-330	-7.033	-313	-7.530
Betriebsergebnis		419		149
Finanzergebnis		0		0
Neutrales Ergebnis		91		117
Ergebnis vor Gewinnabführung		510		266
Gewinnabführung		-510		-266
Jahresüberschuss		0		0

Das Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 510 TEUR resultiert im Schwerpunkt aus den Umsatzerlösen, die sich aus den Pachten der STÄPARK und aus der Verpachtung von gewerblichen Objekten ergeben. In 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 510 (Vorjahr: TEUR 266) erzielt, der an das Mutterunternehmen abgeführt wurde. Zu diesem Ergebnis hat das Betriebsergebnis mit TEUR 419 (Vorjahr: TEUR 149), resultierend aus der Verpachtung gewerblicher Objekte einschließlich der Pachten der STÄPARK, beigetragen. Das Betriebsergebnis wurde gegenüber dem Vorjahr durch eine Neuver-

mietung im Ärztehaus und einer ausgesprochenen Mieterhöhung positiv beeinflusst.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von TEUR 91 (Vorjahr: TEUR 117) beruht im Wesentlichen auf dem Saldo durch Zuführungen und Entnahmen für Bauinstandhaltung (TEUR 131) und einer periodenfremden Grundsteuernachzahlung (TEUR -42). Außerplanmäßige Abschreibungen sind nicht angefallen.

	Plan	Ist	Ist
	2019	2019	2018
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.484,6	5.661,7	5.413,5
Sonstige betriebliche Erträge	1.915,9	2.184,5	2.223,6
Abschreibungen	2.581,3	2.596,5	2.580,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	748,5	801,7	752,4
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	2.069,0	2.284,4	2.397,6

In der Planung für die STÄGRUND wurde im Wirtschaftsjahr 2019 ein Jahresüberschuss von ca. TEUR 293 erwartet. Das Ergebnis von TEUR 510 bedingt sich in erster Linie durch die aufgrund der Vollvermietung im Ärztehaus und einer ausgesprochenen Mieterhöhung gestiegenen Umsatzerlöse. Ein zusätzlich positiver Effekt entstand durch die günstiger abgeschlossenen Prolongationen der Kapitalmarktdar-

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

Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2019 als positiv beurteilt.

2.2 Finanzlage

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.784	3.268
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-43	-1.309
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.077	-2.783
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	664	-824
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.795	3.619
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.459	2.795

Bedingt durch die abgeschlossenen Investitionsvorhaben hat sich der Finanzmittelbestand aufgrund der damit verbundenen, stark zurückgenommenen Investitionstätigkeit erhöht. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzplanung zeigt auch für die kommenden Jahre ausgeglichene finanzwirtschaftliche Ergebnisse.

2.3 Vermögenslage

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

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
VERMÖGENSAUFBAU					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	84.022	84,6	86.517	85,4	-2.495
Finanzanlagen	957	1,0	971	1,0	-14
Umlaufvermögen	14.370	14,4	13.856	13,6	514
Gesamtvermögen	99.349	100,0	101.344	100,0	-1.995
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	128	0,1	128	0,1	0
Sonderposten	39.023	39,3	40.468	40,0	-1.445
Rückstellungen	6.244	6,3	6.489	6,4	-245
Verbindlichkeiten	53.954	54,3	54.259	53,5	-305
Gesamtkapital	99.349	100,0	101.344	100,0	-1.995

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,97 % vermindert.

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

Der erzielte Jahresgewinn in Höhe von TEUR 510 wurde an die STÄWOG abgeführt. Das Eigenkapital blieb daher unverändert bei TEUR 128; der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich bei einer um TEUR 1.995 verminderten Bilanzsumme auf 0,13 % (Vorjahr: 0,13 %). Nicht für die Instandhaltung einzelner Immobilien benötigte, in den Pachten kalkulierte Beträge wurden den lang- und mittelfristige angesetzten Rückstellungen zugeordnet. Die Ausgaben für Investitionen zur Instandhaltung der Objekte führten im Wirtschaftsjahr zu Entnahmen.

3. Risiko- und Chancenbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle – insbesondere im Gewerbebereich – zu rechnen.

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

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

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

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

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

4. Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan 2020 weist Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 5.680 aus. Demgegenüber stehen u. a. Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.185 und Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.581. Im Wirtschaftsjahr 2020 ist voraussichtlich ein Ergebnis zur Gewinnabführung in Höhe von ca. TEUR 300 zu erwarten.

Bremerhaven, den 31.03.2020
Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH



Sieghard Lücke
Geschäftsführer



Alt und jung treffen sich gerne im Garten hinter dem Spiralenhaus. Um das Miteinander zu stärken, organisiert die STÄWOG oft Mieterfeste mit den verschiedenen Kooperationspartnern im Stadtteil Wulsdorf.

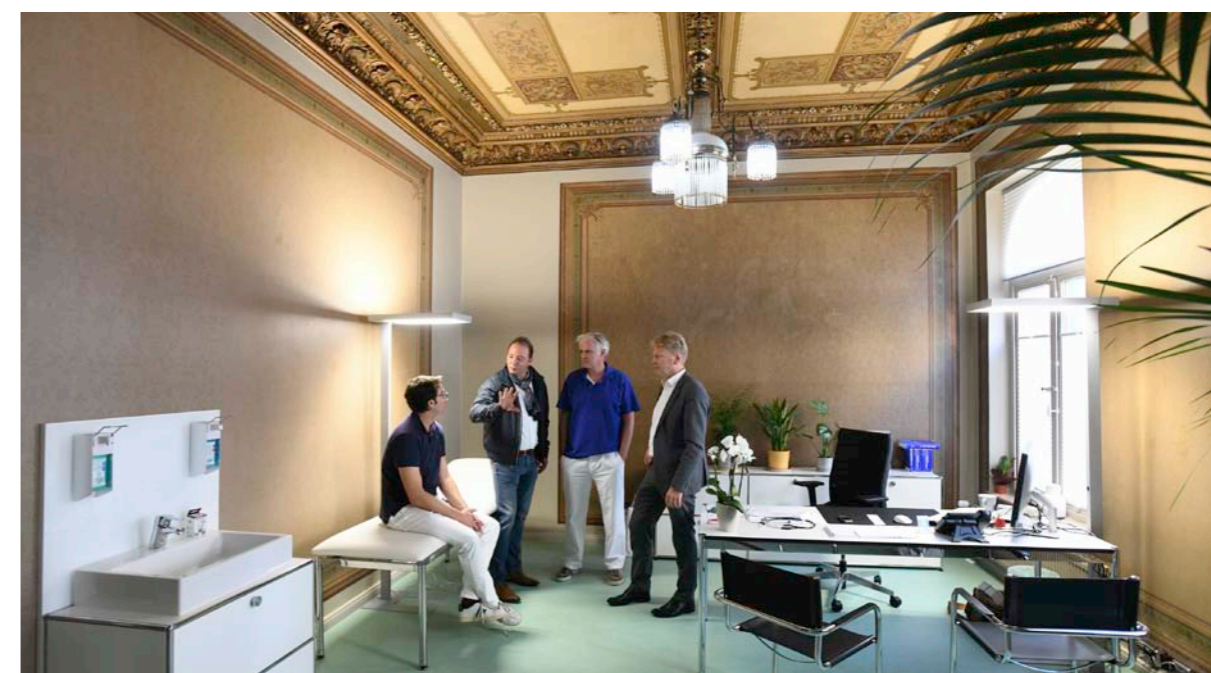
Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	63.073.356,17		64.766.195,64
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	15.778.162,75		16.215.026,16
Grundstücke ohne Bauten	2.153.906,52		2.153.906,52
Technische Anlagen	2.968.198,31		3.367.639,07
Andere Anlagen	2,00		2,00
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	48.092,76	84.021.718,51	14.031,00
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	919.213,26		933.901,35
Beteiligungen	12.500,00	956.713,26	12.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		84.978.431,77	
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	900.944,67	900.944,67	885.187,74
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	182.403,22		60.353,09
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	112.246,53		104.358,37
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.770,46		18.961,91
Sonstige Vermögensgegenstände	9.698.657,73	10.010.077,94	9.991.834,69
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.459.258,00	2.795.308,02
Bilanzsumme		99.348.712,38	101.344.205,56

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		39.022.544,51	40.467.608,67
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	6.229.022,17		6.474.483,67
Sonstige Rückstellungen	14.800,00	6.243.822,17	14.300,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.633.865,85		51.100.062,28
Erhaltene Anzahlungen	933.515,35		880.171,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.797,62		59.261,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	707.421,96		786.016,42
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.221.529,92		1.128.232,24
Sonstige Verbindlichkeiten	387.392,03	53.954.522,73	306.246,60
davon aus Steuern: EUR 0,00 [Vorjahr: EUR 0,00]			
Bilanzsumme		99.348.712,38	101.344.205,56



Im Gespräch mit den neuen Mietern der denkmalgeschützten Seedorf-Villa. Hier trifft Denkmalschutz auf moderne Praxisräume.

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.618.787,92		4.363.777,02
b) aus Verpachtung zoologischer Anlagen	416.039,21		422.322,29
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	626.895,00	5.661.722,13	626.401,50
			5.412.500,81
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.756,93	-16.734,11
Andere aktivierte Eigenleistungen		3.126,27	61.253,90
Sonstige betriebliche Erträge		2.184.473,03	2.223.638,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.515.654,63	1.882.801,90
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung zoologischer Anlagen		768.781,19	514.844,45
ROHERGEBNIS		5.580.642,54	5.283.012,82
Abschreibungen auf Sachanlagen		2.596.520,39	2.579.956,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		801.699,27	752.440,78
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 43.416,03 [Vorjahr: EUR 44.086,59]		43.416,03	44.086,59
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.343.656,39	1.415.350,94
davon an verbundene Unternehmen: EUR 4.142,67 [Vorjahr: EUR 364,00]			
davon aus der Abzinsung: EUR 1.281,48 [Vorjahr: EUR 2.153,67]			
ERGEBNIS NACH STEUERN		882.182,52	579.351,18
Sonstige Steuern		371.880,38	313.339,51
Aufwendungen aus Gewinnabführung davon aus verbundenen Unternehmen EUR 510.302,14 [Vorjahr: EUR 266.011,67]		510.302,14	266.011,67
Jahresüberschuss		0,00	0,00

A. Allgemeine Angaben

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

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

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO i.d.F. vom 17.07.2015).

Für die Gewinn- und Verlustrechnung fand das Gesamtkostenverfahren Anwendung. Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der Unternehmenstätigkeit um die Posten „Grundstücke mit zoologischen Anlagen“ bzw. „Umsatzerlöse aus Verpachtung zoologischer Anlagen“ und „Aufwendungen für Bewirtschaftung zoologischer Anlagen“ ergänzt, da diese für einen sachgerechten Einblick in die Vermögens- und Ertragslage unerlässlich sind.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert wie folgt angewendet:

Das **Sachanlagevermögen** ist mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer (Geschäfts- und andere Bauten 30 - 50 Jahre/Außenanlagen 10 Jahre/Technische Anlagen 3 - 25 Jahre) bewertet. In die Herstellungskosten sind Kosten der allgemeinen Verwaltung sowie Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit einbezogen.

Erbbaurechte werden über einen Zeitraum von 40 - 99 Jahren abgeschrieben.

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

Die **unfertigen Leistungen** an noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten wurden zu Anschaffungskosten vermindert um Wertberichtigungen (u.a. für Leerstand) bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt.

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

Der **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** wird in Höhe der auf die bezuschussten Anschaffungs- und

Herstellungskosten entfallenden Abschreibungen – im Geschäftsjahr 1.445.064,16 EUR (Vorjahr: 1.445.065,15 EUR) unter „Sonstige betriebliche Erträge“ vereinnahmt.

Die in Vorjahren bis 2009 gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden – um den für die benötigte Instandhaltung verbrauchten Betrag in Höhe von 154.874,75 EUR vermindert - beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht. Zum 31.12.2019 beträgt der hierauf entfallende Teil der Rückstellung 3.067.424,16 EUR.

Ab 2010 wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung beruhend auf Instandhaltungsverpflichtungen aus vereinzelten Mietverträgen gebildet. Diese Rückstellungen werden bedarfsgerecht verbraucht. Die Rückstellungen aus den vertraglichen Verpflichtungen betragen zum 31.12.2019 insgesamt 3.161.598,01 EUR und sind ebenfalls unter den Rückstellungen für Bauinstandhaltung ausgewiesen. Aus Vereinfachungsgründen für die zukünftige Inanspruchnahme der Rückstellungen wurde aufgrund Erfahrungen der letzten Jahre ein Betrag von 500.000,00 EUR mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr ermittelt und mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Sonstige Rückstellungen beinhalten die voraussichtlichen Kosten der Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2019. 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 zu entnehmen. Die Zugänge beinhalten Kosten für Investitionsmaßnahmen in den Gebäuden Am Alten Hafen 118 und Hafestraße 14 (ehemals altes Standesamt) sowie Bauvorbereitungskosten für geplante Neuprojekte.

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.

Jahren ausgleichen, sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen.

Unfertige Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

Zum 31.12.2019 bestanden **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 112.246,53 EUR (Vorjahr: 104.358,37 EUR) und – wie im Vorjahr – **keine Forderungen gegenüber der Gesellschafterin**.

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

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden zum 31.12.2019 in Höhe von 16.770,46 EUR (Vorjahr: 18.961,91 EUR).

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

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 8.610.899,07 EUR (Vorjahr: 8.820.535,03 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.

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

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 1.221.529,92 EUR (Vorjahr: 1.128.232,24 EUR) bestehen aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 844.949,96 EUR (Vorjahr: 711.554,91 EUR) und einer Ausleihung in Höhe von 376.579,96 EUR. Der Betrag aus Kontokorrentverkehr entfällt in voller Höhe mit 844.949,96 EUR (Vorjahr: 711.554,91 EUR) auf die Gesellschafterin. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Sonstige betriebliche Erträge:

- Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten 1.445.064,16 EUR (Vorjahr: 1.445.065,15 EUR) aus Auflösungen der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen. Diesen Erträgen stehen gleich hohe Abschreibungen gegenüber.

D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hat außer dem Geschäftsführer und vier 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 2019 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten.

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

Das Jahresergebnis der STÄGRUND in Höhe von 510.302,14 EUR wird auf der Grundlage des mit der Gesellschafterin abgeschlossenen Unternehmensvertrags an diese abgeführt.

Die STÄGRUND hält 50 % der Anteile an der **Zoo am Meer Bremerhaven GmbH**, Bremerhaven. Am 31.12.2019 beträgt zum Zeitpunkt der Erstellung der Bilanz die Bilanzsumme dieser Gesellschaft (Zoo am Meer GmbH) 1.332.422,41 EUR (Vorjahr 1.397.145,57 EUR) und das Eigenkapital 1.012.887,08 EUR (Vorjahr 1.097.062,14 EUR). Die Zoo am Meer GmbH hat im Geschäftsjahr 2019 einen Bilanzgewinn von 0,00 EUR.

Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2019: 55.109,12 EUR) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2019

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
	EUR					EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.138.378,63	67.376,75	0,00	0,00	0,00	83.205.755,38	18.372.182,99
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	23.074.437,76	0,00	0,00	0,00	0,00	23.074.437,76	6.859.411,60
Grundstücke ohne Bauten	2.153.906,52	0,00	0,00	0,00	0,00	2.153.906,52	0,00
Technische Anlagen	11.460.127,87	0,00	0,00	0,00	0,00	11.460.127,87	8.092.488,80
Andere Anlagen	332.939,47	0,00	0,00	0,00	0,00	332.939,47	332.937,47
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	14.031,00	34.061,76	0,00	0,00	0,00	48.092,76	0,00
	120.173.821,25	101.438,51	0,00	0,00	0,00	120.275.259,76	33.657.020,86
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	226.321,09
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	226.321,09
Anlagevermögen insgesamt	121.371.543,69	101.438,51	0,00	0,00	0,00	121.472.982,20	33.883.341,95

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	1.760.216,22	0,00	0,00	0,00	20.132.399,21	64.766.195,64
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	436.863,41	0,00	0,00	0,00	7.296.275,01	16.215.026,16
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.153.906,52
Technische Anlagen	399.440,76	0,00	0,00	0,00	8.491.929,56	3.367.639,07
Andere Anlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	332.937,47	2,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.031,00
	2.596.520,39	0,00	0,00	0,00	36.253.541,25	86.516.800,39
FINANZANLAGEN						
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Ausleihung an verbundene Unternehmen	14.688,09	0,00	0,00	0,00	241.009,18	933.901,35
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00
	14.688,09	0,00	0,00	0,00	241.009,18	971.401,35
Anlagevermögen insgesamt	2.611.208,48	0,00	0,00	0,00	36.494.550,43	87.488.201,74

Die STÄGRUND hält 100 % der Anteile an der **Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH**, Bremerhaven (STÄPARK). Am 31.12.2019 beträgt die Bilanzsumme der Gesellschaft 4.076.342,39 EUR (Vorjahr 3.599.892,69 EUR) und das Eigenkapital 3.725.070,43 EUR (Vorjahr 3.345.777,62 EUR). In 2019 erzielte sie einen Jahresüberschuss von 379.292,81 EUR (Vorjahr 244.382,19 EUR).

Für die Jahresabschlussprüfung wurde an die Prüfungsgesellschaft ein Betrag von 11,7 TEUR aufgewendet. Andere Beratungs- oder Bestätigungsleistungen der gleichen Gesellschaft fanden nicht statt.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen oder Personen wurden zu marktüblichen Konditionen durchgeführt.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Verbindlichkeiten

	insgesamt 31.12.2019	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	[31.12.2018]	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung*	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.633.865,85 [51.100.062,28]	1.740.264,01 [1.666.706,55]	6.980.413,74 [6.747.921,42]	41.913.188,10 [42.685.434,31]	9.832.106,88 31.981.223,94	AFB GPR+Z
Erhaltene Anzahlungen	933.515,35 [880.171,63]	933.515,35 [880.171,63]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.797,62 [59.261,08]	70.797,62 [59.261,08]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	707.421,96 [786.016,42]	298.516,23 [300.687,76]	284.456,16 [289.765,05]	124.449,57 [195.563,61]		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.221.529,92 [1.128.232,24]	885.466,33 [751.652,28]	166.343,82 [164.623,56]	169.719,77 [211.956,40]		
Sonstige Verbindlichkeiten	387.392,03 [306.246,60]	387.392,03 [306.246,60]				
Gesamtbetrag	53.954.522,73 [54.259.990,25]	4.315.951,57 [3.964.725,90]	7.431.213,72 [7.202.310,03]	42.207.357,44 [43.092.954,32]	50.633.865,85	

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

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers*

An die Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 [...]

Frankfurt am Main, den 08.05.2020

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schultze Wagner
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

* Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



<i>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr</i>	70
Rechtsverhältnisse	72
Organe der Gesellschaft	73
Bericht des Aufsichtsrates	74
Lagebericht zum Jahresabschluss 2019 (§ 289 HGB)	75
Bilanz zum 31. Dezember 2019	78
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	79
Anhang zum Jahresabschluss 2019	80
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)	83

Rechtsverhältnisse

Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, (STÄPARK)

Gründung der Gesellschaft

10. November 2000

Sitz der Gesellschaft

Bremerhaven

Gegenstand der Gesellschaft

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

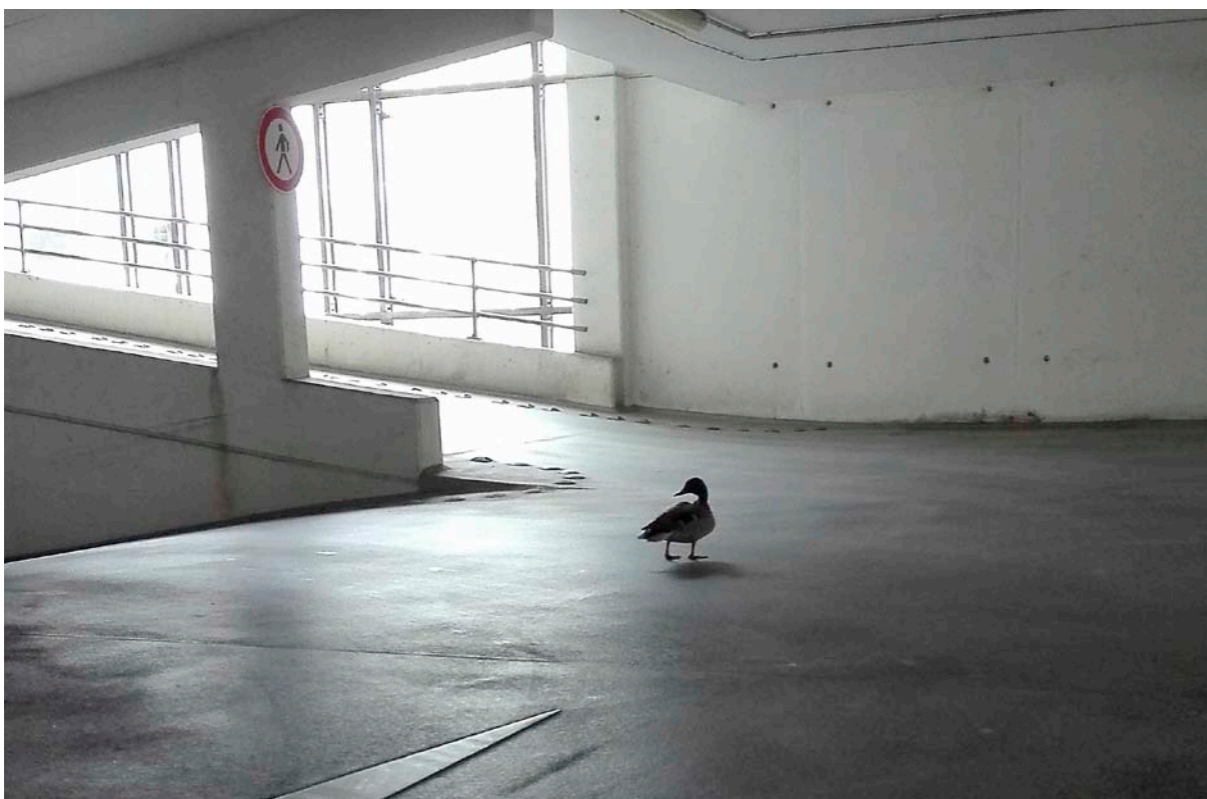
Handelsregister

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

Größenklasse

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

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



Besonderer Besuch im Parkhaus.

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

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

Aufsichtsrat:

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

Melf Grantz

Vorsitzender (seit dem 04.12.2019)
stellvertretender Vorsitzender (bis zum 03.12.2019)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

Christa Utech

stellvertretende Vorsitzende (seit dem 04.12.2019)
Vorsitzende (bis zum 03.12.2019)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

Heino Czerwinski (seit dem 01.12.1999)

Schriftführer
Arbeitnehmervertreter

Charlyn Armbrust (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Lisa-Marie Becker (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Jens Grotelüschen (seit dem 04.12.2019)

Stadtverordneter

Jörn Hoffmann (seit dem 04.12.2019)

Stadtverordneter

Marina Kargoscha (seit dem 04.02.2016)

Stadtverordnete

Tim Keunemann (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreter

Martina Kirschstein-Klingner (seit dem 01.12.1999)

Stadtverordnete

Dagmar Kunze (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Detlef Müller (seit dem 02.12.2015)

Stadtverordneter

Torsten Neuhoff (seit dem 29.09.2011)

Bürgermeister

Uwe Parpart (seit dem 02.12.2015)

Stadttrat

Roger Poggenburg (seit dem 11.09.2007)

Arbeitnehmervertreter

Sebastian Windhorst (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmervertreter

Den Aufsichtsrat verlassen haben:

Inke Ahrens (seit dem 02.12.2015 – 03.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Sönke Allers (seit dem 02.12.2015 – 03.12.2019)

Stadtverordneter

Bianca Pentinghaus (seit dem 29.09.2011 – 03.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Stefan Rohleder (seit dem 08.02.2018 – 03.12.2019)

Stadtverordneter

Sandra Smith (seit dem 02.02.2004 – 03.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Janine Wübben (seit dem 06.03.2019 – 03.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Geschäftsführer:

Sieghard Lückehe


Die Mitglieder des Aufsichtsrates, die Geschäftsführer und die Prokuristin haben für ihre Tätigkeit im Jahre 2019 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich durch die Corona-Pandemie ereignet. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 379.292,81 EUR in die Rücklagen einzustellen.

Bremerhaven, den 31.03.2020

Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH


Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2019 in drei 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 2019 wurde von der GdW Revision AG, Berlin, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Außerdem wurden die in den Grundsätzen für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) niedergelegten Prüfungsfeststellungen getroffen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Zum 31. Dezember 2019 beträgt die Bilanzsumme 4.076.342,39 EUR. Der Jahresüberschuss in Höhe von 379.292,81 EUR soll nach Beschlussfassung in die Rücklagen eingestellt werden.

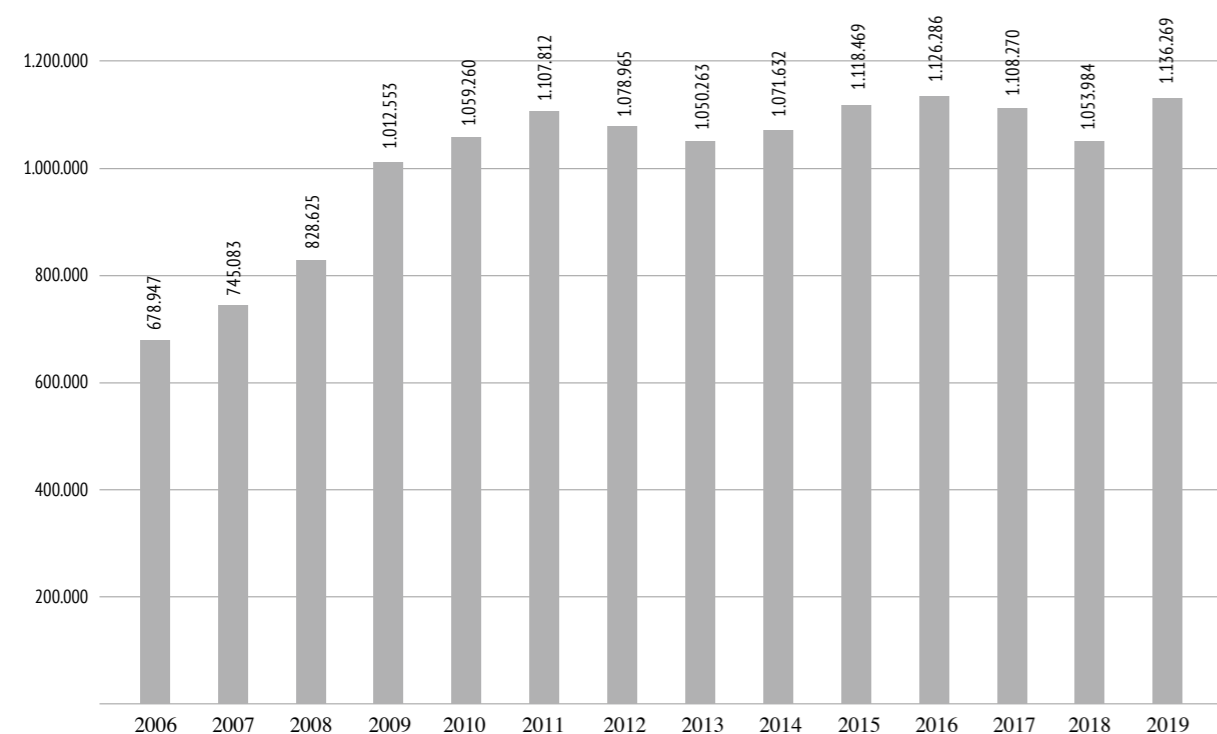
Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2019 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen (§ 8 Gesellschaftsvertrag).

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

Bremerhaven, 08.07.2020

Oberbürgermeister Melf Grantz
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Tagesgäste der Parkhäuser



1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄPARK) als Betriebsgesellschaft die Bewirtschaftung und Verwaltung folgender Parkeinrichtungen in Bremerhaven durchgeführt:

- das von der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND) auf 20 Jahre gepachtete Parkhaus Columbus Center mit 818 PKW-Einstellplätzen und das ebenfalls auf 20 Jahre gepachtete Parkhaus City-Nord mit 200 PKW-Einstellplätzen
- seit Mai 2007 die von der STÄGRUND auf 25 Jahre gepachtete Theatergarage in Bremerhaven mit 137 Stellplätzen
- den von der STÄGRUND unbefristet mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende gepachteten Parkplatz am Alten Hafen 116 mit 138 PKW-Einstellplätzen
- von einer stadteigenen Entwicklungsgesellschaft kurzfristig kündbar gepachtete Flächen im Gebiet Alter Hafen/Neuer Hafen mit ca. 170 PKW-Einstellplätzen
- von der Stadt Bremerhaven mit einem Geschäftsbesorgungsvertrag übernommene 145 Parkscheinautomaten sowie das von der Stadt installierte Parkleitsystem. Dazu gehören ein Parkplatz am Alfred-Wegener-Institut (AWI) mit ca. 60 und ein Parkplatz am Deutschen Schifffahrtsmuseum (DSM) mit ca. 111 Stellplätzen
- seit März 2008 das von der Grundstücksgesellschaft Alter Hafen mbH auf 25 Jahre gepachtete nördliche untere und das

gesamte obere Parkdeck der Parkgarage Havenwelten mit gemäß Schlussrechnung benannten 592 Stellplätzen

- seit Oktober 2008 das von der AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG auf 25 Jahre gepachtete südliche untere Parkdeck der Parkgarage Havenwelten mit gemäß Schlussrechnung benannten 509 Stellplätzen
- seit November 2013 einen für das Klinikum Bremerhaven Reinkenheide mittels eigener Schrankenanlage bewirtschafteten, unterhalb des Klinikums gelegenen Parkplatzes mit ca. 479 Stellplätzen
- seit Mai 2013 für die Stadthalle Bremerhaven Veranstaltungs- und Messegesellschaft mbH die mittels eigener Parkscheinautomaten bewirtschafteten, rund um die Stadthalle gelegenen Parkplatzflächen
- seit Januar 2019 einen für die Projektgemeinschaft Köhler & Brandt GmbH & Co. KG mittels eigener Schrankenanlage bewirtschafteten, in der Querstraße gelegenen Parkplatz mit ca. 180 Stellplätzen

Der Geschäftsverlauf und die Entwicklung der Gesellschaft ist günstig verlaufen. Die Nachfrage nach Parkplätzen in der Innenstadt von Bremerhaven ist konstant. Der Geschäftsbetrieb der Gesellschaft läuft weiterhin reibungslos. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2019 TEUR	Ist 2019 TEUR	Ist 2018 TEUR
Umsatzerlöse Parkraumbewirtschaftung	3.107	3.264	3.077
Aufwendungen Parkraumbewirtschaftung	4.086	4.080	4.058
Jahresüberschuss	200	379	244

Durch einen verregneten Spätsommer lockte es die Touristen des Umlandes in die Bremerhavener Innenstadt. Die Umsatzerlöse der Parkhäuser profitierten von diesem Umstand und stiegen über die Erwartungen des Wirtschaftsplans.

Da geplante Instandhaltungsarbeiten erst im Jahr 2020 ausgeführt werden können, wurde der im Wirtschaftsplan kalkulierte Wert dennoch gehalten.

Allgemeine Kostensteigerungen erhöhten im Vergleich zum Vorjahr die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Parkhäuser.

Aufgrund der genannten Effekte konnte das positive Ergebnis des Vorjahres übertroffen werden.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr entstand ein Jahresüberschuss in Höhe von 379 TEUR (VJ: 244 TEUR). Dieser Jahresüberschuss resultiert, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung der gepachteten Parkhäuser. Ein untergeordneter Ertrag ergibt sich aus der Betreuungstätigkeit für Dritte.

2.2 Finanzlage

Finanzielle Risiken aus den Verpflichtungen der Anpachtung der Parkhäuser im Bereich Havenwelten sind durch eine Garantieerklärung der Stadt Bremerhaven ausgeschlossen. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr öffentliche Mittel auf Grundlage der Garantieerklärung erhalten.

Kapitalflussrechnung der Periode	2019	2018
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	379,3	244,4
Abschreibung beim Anlagevermögen	42,9	61,3
Cashflow nach DVFA/SG	422,2	305,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23,5	140,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	31,2	-427,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5,9	-5,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	48,8	-292,5

Die im Verhältnis zum Jahresergebnis geringe Veränderung des Finanzmittelbestandes bedingt sich durch einen Anstieg der Forderungen gegen verbundenen Unternehmen, der in der Darstellung kurzfristig zu einer Verringerung des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit führt.

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

2.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2019 beträgt 4.076.342,39 EUR (Vorjahr: 3.599.892,69 EUR). Die Eigenkapitalquote sinkt aufgrund höherer kurzfristiger Verbindlichkeiten auf rd. 91,4 % (Vorjahr: 92,9 %).

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

3. Risiko- und Chancenbericht

Zum Zeitpunkt des Aufstellens der ersten Parkuhr in den 1950er Jahren bei unter 4 Millionen Stück gemeldeter Personenkraftwagen (PKW) in der damaligen Bundesrepublik wurde das Parken noch nicht als kommunales Problem angesehen. Mit den am 01.01.2020 laut Kraftfahrt-Bundesamt 47,7 Millionen (2018: 46,5 Millionen) gemeldeten PKW zeichnet sich heute deutlich ab, dass eine Organisation von Parkraum nicht mehr losgelöst von anderen Bereichen städtischer Politik agiert, sondern vielmehr Teil eines integrierten Mobilitätsmanagements unter Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Aspekte darstellt.

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

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

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

Zahlssysteme mittels Handy-App oder internetbasierte Stellplatzreservierungen angefragt.

Die Gesellschaft wird weiterhin die Entwicklungen am Markt beobachten und im Anschluss auf ökonomischen Grundlagen die für den Standort Bremerhaven notwendigen Investitionen umsetzen. Im Jahr 2020 wird der Geschäftsbetrieb gemäß der abgeschlossenen Verträge fortgeführt. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ist gefestigt.

Das innerhalb der Organisation eingerichtete Risikomanagementsystem ist darauf eingerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Die Gesellschaft steht für die Bewirtschaftung bzw. Verwaltung weiterer Parkhäuser und Parkflächen zur Verfügung.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle und einem Rückgang der Tagesumsätze zu rechnen.

4. Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2020 weist Umsatzerlöse aus der Parkraumbewirtschaftung von 3.232 TEUR (VJ: 3.107 TEUR) [zuzüglich Zuschüsse] und Aufwendungen für die Parkraumbewirtschaftung von 4.131 TEUR (VJ: 4.086 TEUR) aus. Insgesamt soll auf dieser Grundlage im Jahr 2020 ein Jahresüberschuss von 201 TEUR (VJ: 200 TEUR) erwirtschaftet werden.

Bremerhaven, den 31.03.2020

Städtische Parkgesellschaft
Bremerhaven mbH


Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Technische Anlagen	136.998,16		165.315,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.623,92	169.622,08	34.100,59
FINANZANLAGEN			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen		376.579,96	416.677,33
UMLAUFVERMÖGEN			
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.678,26		4.083,55
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.308.098,55		844.498,21
Sonstige Vermögensgegenstände	201.119,08	1.512.895,89	166.814,96
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.017.244,46	1.968.402,53
Bilanzsumme		4.076.342,39	3.599.892,69

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
GEZEICHNETES KAPITAL		25.000,00	25.000,00
GEWINNRÜCKLAGEN			
Andere Gewinnrücklagen davon 244.382,19 € aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt (VJ: 280.409,37 €)		3.320.777,62	3.076.395,43
Jahresüberschuss		379.292,81	244.382,19
EIGENKAPITAL INSGESAMT		3.725.070,43	3.345.777,62
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		9.650,00	9.600,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.063,59		74.016,50
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	112.246,53		104.358,37
Sonstige Verbindlichkeiten	9.573,81	228.883,93	0,00
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzung		112.738,03	66.140,20
Bilanzsumme		4.076.342,39	3.599.892,69

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus Parkraumbewirtschaftung	3.264.074,29	3.076.716,05
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	211.661,14	198.743,65
	3.475.735,43	3.275.459,70
Sonstige betriebliche Erträge	1.596.211,67	1.646.026,30
Aufwendungen für Parkraumbewirtschaftung	4.079.858,02	4.057.752,40
ROHERGEBNIS	992.089,08	863.733,60
Abschreibungen auf Sachanlagen	42.921,76	61.312,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen	568.188,29	553.074,79
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 4.142,67 € [VJ: 364,00 €]	4.142,67	364,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 146,39 € [VJ: 202,67 €]	146,39	202,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.851,28	5.406,58
ERGEBNIS NACH STEUERN	379.416,81	244.506,19
Sonstige Steuern	124,00	124,00
Jahresüberschuss	379.292,81	244.382,19



Besondere Aufgaben im Parkhaus.

A. Allgemeine Angaben

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

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

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2019

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
	des Geschäftsjahres						
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Technische Anlagen	356.835,53	0,00	0,00	0,00	0,00	356.835,53	191.520,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung	548.489,79	13.127,73	0,00	0,00	0,00	561.617,52	514.389,20
	905.325,32	13.127,73	0,00	0,00	0,00	918.453,05	705.909,21
FINANZANLAGEN							
Ausleihung an verbundene Unternehmen	420.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00	3.322,67
	420.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00	3.322,67
Anlagevermögen insgesamt	1.325.325,32	13.127,73	0,00	0,00	0,00	1.338.453,05	709.231,88

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (VI)
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Technische Anlagen	28.317,36	0,00	0,00	0,00	219.837,37	136.998,16	165.315,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.604,40	0,00	0,00	0,00	528.993,60	32.623,92	34.100,59
	42.921,76	0,00	0,00	0,00	748.830,97	169.622,08	199.416,11
FINANZANLAGEN							
Ausleihung an verbundene Unternehmen	40.097,37	0,00	0,00	0,00	43.420,04	376.579,96	416.677,33
	40.097,37	0,00	0,00	0,00	43.420,04	376.579,96	416.677,33
Anlagevermögen insgesamt	83.019,13	0,00	0,00	0,00	792.251,01	546.202,04	616.093,44

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden wie folgt angewendet:

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

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

und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert ausgewiesen.

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

Die ausgewiesenen **Verbindlichkeiten** sind alle kurzfristig und – wie im Vorjahr – nicht gesichert. Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Zuschüsse für die Parkraumbewirtschaftung für das folgende Jahr enthalten. Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 112 TEUR (Vorjahr: 104 TEUR) resultieren aus dem Kontokorrentverkehr mit der Gesellschafterin.

Eine Verpflichtung zur Zahlung von Steuern vom Einkommen und Ertrag entstanden im Jahr 2019 auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht. In den Posten der **Gewinn- und Verlustrechnung** sind keine wesentlichen außerordentlichen oder periodenfremden Erträge und Aufwendungen ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

	insgesamt 31.12.2019	davon
	[31.12.2018]	Restlaufzeit unter 1 Jahr
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	107.063,59 [74.016,50]	107.063,59 [74.016,50]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen [Vorjahr]	112.246,53 [104.358,37]	112.246,53 [104.358,37]
Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr]	9.573,81 [0,00]	9.573,81 [0,00]
Gesamtbetrag [Vorjahr]	228.883,93 [178.374,87]	228.883,93 [178.374,87]

D. Sonstige Angaben

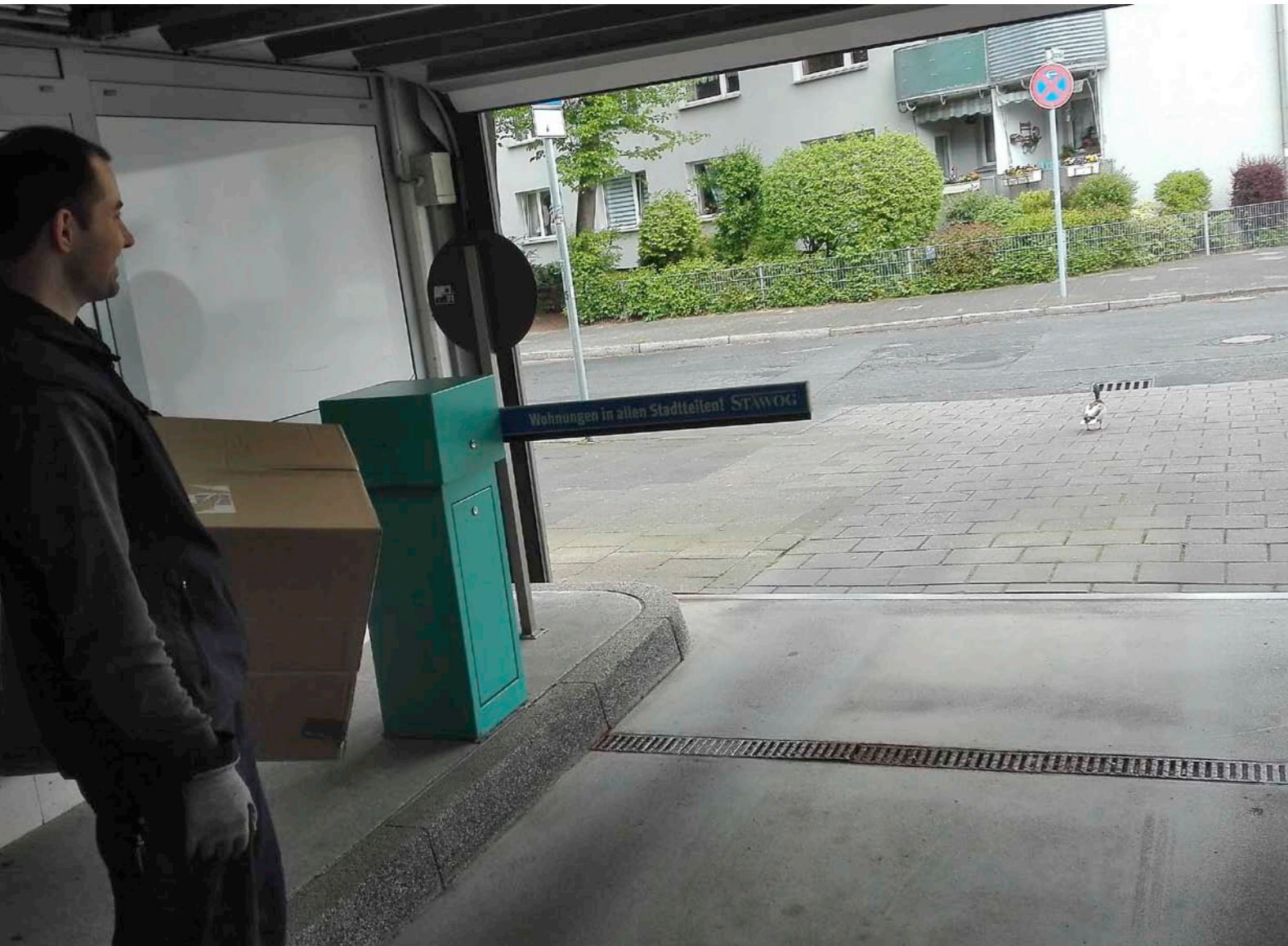
Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus langfristigen Mietverträgen. Im Jahr 2019 wurden die Zahlungsverpflichtungen in voller Höhe mit 3.030 TEUR (VJ: 3.029 TEUR) erfüllt. Für das Jahr 2020 ist ein Betrag in annähernd gleicher Höhe zu erwarten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Mietverträgen gegenüber Dritten sind durch die Garantieerklärungen der Stadt Bremerhaven abgesichert.

Die Verwaltung der Parkscheinautomaten und des Parkleitsystems für die Stadt Bremerhaven wird über ein vom Vermögen der Gesellschaft getrennt gehaltenes Treuhandbankkonto abgewickelt. Das Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten betragen am 31.12.2019 jeweils 1.807 TEUR (VJ: 1.692 TEUR).

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

Im Aufwand wurde im Jahr 2019 ein Prüfungshonorar in Höhe von 7.723 EUR (VJ: 8.728 EUR) netto berücksichtigt. Steuerberatungs- oder andere Honorare sind in Höhe von 0 EUR (VJ: 1.932 EUR) angefallen.



Ente gut, alles gut – geschafft!

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers*

An die Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 [...]

Frankfurt am Main, den 30.04.2020

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schultze
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



<i>Jahresabschluss</i>	
<i>für das Geschäftsjahr</i>	84
Rechtsverhältnisse	86
Organe der Gesellschaft	87
Bericht des Aufsichtsrates	88
Strommix	89
Lagebericht zum Jahresabschluss 2019 (§ 289 HGB)	90
Bilanz zum 31. Dezember 2019	93
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	94
Anhang zum Jahresabschluss 2019	95
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)	97

Rechtsverhältnisse

STÄWOG Service GmbH (STÄSERVICE)

Gründung der Gesellschaft

26. Juni 2007

Sitz der Gesellschaft

Bremerhaven

Gegenstand der Gesellschaft

Die Gesellschaft errichtet, kauft und betreibt Energieerzeugungsanlagen wie z.B. Blockheizkraftwerke (BHKW), Heizanlagen oder Solaranlagen. Wirtschaftliche Energieversorgung für die Nutzer steht dabei im Blickpunkt genauso wie der ökologische Einsatz von Primärenergie.

Handelsregister

Amtsgericht Bremen HRB 5175 BHV
eingetragen am 10. Juli 2007

Größenklasse

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

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



In einem Keller im Engenmoor-Quartier steht eine neue Wärmeübergabestation des örtlichen Energieversorgers.

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 04.12.2019)
stellvertretender Vorsitzender (bis zum 03.12.2019)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

Christa Utech

stellvertretende Vorsitzende (seit dem 04.12.2019)
Vorsitzende (bis zum 03.12.2019)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

Heino Czerwinski (seit dem 01.12.1999)

Schriftführer
Arbeitnehmervertreter

Charlyn Armbrust (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Lisa-Marie Becker (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Jens Grotelüschen (seit dem 04.12.2019)

Stadtverordneter

Jörn Hoffmann (seit dem 04.12.2019)

Stadtverordneter

Marina Kargoscha (seit dem 04.02.2016)

Stadtverordnete

Tim Keunemann (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreter

Martina Kirschstein-Klingner (seit dem 01.12.1999)

Stadtverordnete

Dagmar Kunze (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Detlef Müller (seit dem 02.12.2015)

Stadtverordneter

Torsten Neuhoﬀ (seit dem 29.09.2011)

Bürgermeister

Uwe Parpart (seit dem 02.12.2015)

Stadtrat

Roger Poggenburg (seit dem 11.09.2007)

Arbeitnehmervertreter

Sebastian Windhorst (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmervertreter

Den Aufsichtsrat verlassen haben:

Inke Ahrens (seit dem 02.12.2015 – 03.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Sönke Allers (seit dem 02.12.2015 – 03.12.2019)

Stadtverordneter

Bianca Pentinghaus (seit dem 29.09.2011 – 03.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Stefan Rohleder (seit dem 08.02.2018 – 03.12.2019)

Stadtverordneter

Sandra Smith (seit dem 02.02.2004 – 03.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Janine Wübben (seit dem 06.03.2019 – 03.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Geschäftsführer:

Sieghard Lückehe

Bremerhaven, den 31.03.2020

STÄWOG Service GmbH

Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der STÄWOG Service GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2019 in drei 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 2019 wurde von der Domizil-Revisions AG, Frankfurt, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Außerdem wurden die in den Grundsätzen für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) niedergelegten Prüfungsfeststellungen getroffen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Zum 31. Dezember 2019 beträgt die Bilanzsumme 917.194,15 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde der Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 60.536,74 EUR an die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2019 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen (§ 8 Gesellschaftsvertrag).

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

Bremerhaven, 08.07.2020

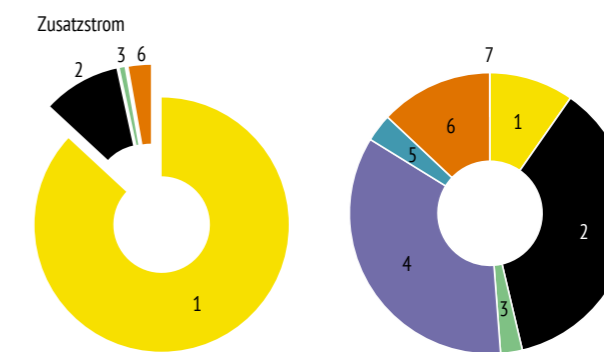
Oberbürgermeister Melf Grantz
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Strommix

Selbst gemacht ist besser – für die Umwelt

Die STÄWOG Service GmbH produziert ca. 84 % des in den Kundenanlagen abgesetzten Stroms aus umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung. Durch die gekoppelte Strom- und Wärmeerzeugung wird die eingesetzte Energie besonders effizient genutzt. Unsere

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

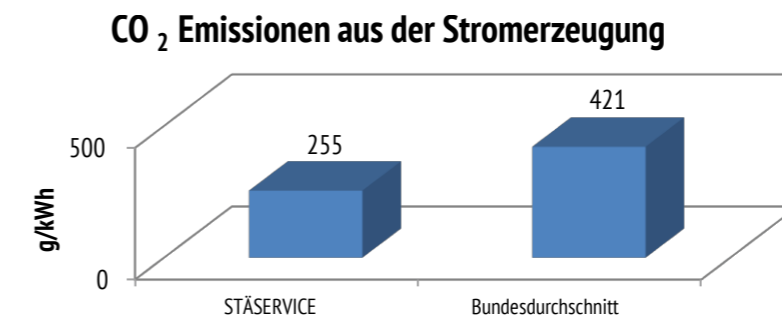


Strommix	STÄSERVICE	Bundesdurchschnitt
1. Erdgas	86,9 %	9,7 %
2. Kohle	9,7 %	36,6 %
3. Sonstige fossile Energieträger	0,6 %	2,5 %
4. Erneuerbare Energien, finanziert aus der EEG-Umlage	0,0 %	35,0 %
5. Sonstige erneuerbare Energien	0,0 %	3,2 %
6. Kernkraft	2,8 %	13,0 %
7. Mieterstrom, finanziert aus der EEG-Umlage	0,0 %	0,0 %

Umweltauswirkungen	STÄSERVICE	Bundesdurchschnitt
CO ₂ -Emissionen	255 g/kWh	421 g/kWh
Radioaktive Abfälle	0,0001 g/kWh	0,0003 g/kWh

Der Strom der STÄWOG Service GmbH ist bedeutend umweltfreundlicher als der bundesdeutsche Strommix. Ein um 39 % geringerer Ausstoß des Treibhausgases Kohlendioxid belegt dies.

Vergleichswerte



Stromkennzeichnung auf Basis 2018, gemäß § 42 Energiewirtschaftsgesetz, Stand 01.11.2019

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Am 26.06.2007 wurde die Gesellschaft STÄWOG Service GmbH (STÄSERVICE) gegründet. Die Gesellschaft hat den Zweck, im Rahmen eigener und fremder Gebäudewirtschaft alle Maßnahmen zu planen, zu koordinieren und mit eigenen oder fremden Kräften durchzuführen, die mit der Ver- und Entsorgung der Gebäude, insbesondere mit der Energieversorgung zu tun haben. Im Rahmen dessen kann sie z. B. Blockheizkraftwerke, Heizwerke und Solaranlagen errichten und/oder betreiben sowie die daraus gewonnene Energie verwerten.

Die Gesellschaft betreibt in den Gebäuden der Muttergesellschaft, die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG), Heizzentralen und liefert die hieraus gewonnene Wärme, im Wege des Energieliefercontracting, an diese. Die Heizzentralen können sich sowohl im Eigentum der STÄWOG als auch im Eigentum der STÄSERVICE befinden. Die sich im Eigentum der STÄWOG befindlichen Heizanlagen werden der STÄSERVICE unentgeltlich im Wege der Beistellung zur Verfügung gestellt. Die Anzahl der Heizzentralen, für die die STÄSERVICE die Betriebsführung übernommen hat, stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Heizzentralen	2019 Anzahl	2018 Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
Beistellung	105	105	0
Eigentum	15	15	0
Gesamt	120	120	0

Zusätzlich betreibt die STÄSERVICE, in den Gebäuden der STÄWOG, sowohl eigene als auch von der STÄWOG gepachtete Blockheizkraftwerke (BHKW). Blockheizkraftwerke nutzen das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung und produzieren sowohl Strom als auch Wärme. Durch die gekoppelte Strom- und Wärmeerzeugung wird die eingesetzte Energie besonders effizient genutzt. Der produzierte Strom wird innerhalb der sogenannten Kundenanlagen an die STÄWOG, Mieter der STÄWOG und an das öffentliche Netz geliefert. Die Anzahl der im Dauerbetrieb befindlichen BHKW teilt sich wie folgt auf:

BHKW	2019 Anzahl	2018 Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
Gepachtet	5	6	-1
Eigentum	5	4	+1
Gesamt	10	10	0

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

	Plan 2019 TEUR	Ist 2019 TEUR	Ist 2018 TEUR
Umsatzerlöse Wärme und Strom	1.528	1.534	1.590
Aufwendungen für bezogene Lieferungen / Leistungen	1.246	1.208	1.221
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	31,9	60,5	49,9

Der Jahresüberschuss beträgt 60,5 TEUR und übertrifft damit das im Wirtschaftsplan dargestellte Ergebnis. Der erhöhte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus geringeren Aufwendungen für bezogene Energielieferungen. Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2019 als positiv beurteilt.

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

2. Wirtschaftsbericht

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der STÄWOG Service GmbH im Geschäftsjahr 2019 wird anhand nach-

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

2.1 Ertragslage

a) Wärme

Der Wärmeabsatz liegt mit 17,4 GWh (Vorjahr 17,6 GWh) nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Der geringfügige Rückgang ist auf die milden Temperaturen während der heizintensiven Monate zurückzuführen. Die Umsatzerlöse aus dem Wärmeabsatz sind aufgrund niedrigerer Beschaffungskosten für Erdgas gesunken, da der verbrauchsabhängige Teil des Wärmepreises (Arbeitspreis) an die Preisentwicklung der Beschaffungskosten für Erdgas gebunden ist (Indexierung). Alle zur Wärmeerzeugung eingesetzten Heizanlagen und BHKW der STÄSERVICE werden mit Gas betrieben. Die Umsatzerlöse aus dem Wärmeverkauf sanken gegenüber dem Vorjahr um 50 TEUR (4,0%).

Wärme	2019	2018	Veränderung zum Vorjahr TEUR
	TEUR	TEUR	
Umsatzerlöse Wärme	1.204	1.254	-50

b) Strom

Die Umsatzerlöse aus dem Stromverkauf liegen geringfügig unter dem Vorjahresniveau. Dieses ist im Wesentlichen auf einen gesunkenen Absatz an Letztverbraucher 917.747 kWh (Vorjahr 925.129 kWh) zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2019 betrug die mit den Blockheizkraftwerken erzeugte Strommenge rund 1.272.000 kWh und lag damit um ca. 62.800 kWh (5,2 %) über dem Vorjahreswert von 1.209.000 kWh.

Strom	2019	2018	Veränderung zum Vorjahr TEUR
	TEUR	TEUR	
Umsatzerlöse Strom	330	335	-5

2.2 Finanzlage

Die Darlehensverbindlichkeiten bestehen ausschließlich gegenüber der Gesellschafterin. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu 14 Jahren.

Für kurzfristigen Liquiditätsbedarf steht der Gesellschaft eine Kontokorrent-Linie in Höhe von 200 TEUR zur Verfügung. Diese ist durch Bürgschaft der Gesellschafterin gesichert. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

2.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2019 beträgt 917,2 TEUR (Vorjahr: 999,8 TEUR). Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 2,7 % (Vorjahr: 2,5 %). Die Anlagenintensität beträgt 50,16 %

(Vorjahr 49,4%) der Bilanzsumme. Es ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

3. Risiko- und Chancenbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Eine Eintrübung der gesamtwirtschaftli-

chen Lage ist für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft jedoch dennoch als eher unwahrscheinlich zu betrachten. Mit der Gesellschafterin sind langfristige Wärmelieferungsverträge geschlossen. Die Erlöse aus den Wärmelieferungsverträgen stellen gemessen an den

Gesamtumsatzerlösen 80 % der Einnahmen des Haupttätigkeitsbereichs dar. Das Risiko von Zahlungsausfällen entfällt somit in gleichem Maße.

Darlehensverbindlichkeiten bestehen ausschließlich gegenüber der Gesellschafterin.

4. Prognosebericht

Die Gesellschaft wird im Jahr 2020 ihren Geschäftsbetrieb auf der Grundlage der abgeschlossenen Verträge fortführen und erweitern. Ziel der Gesellschaft ist die optimierte und wirtschaftliche Versorgung der Mieter der STÄWOG mit Energie.

Sowohl im Wärme- als auch im Stromabsatz gehen wir von einem geringfügig höheren Gesamtabsatz gegenüber dem Jahr 2019 aus.

Gemäß § 60 EEG haben die Elektrizitätsversorgungsunternehmen für jede an Letztverbraucher gelieferte Kilowattstunde Strom eine EEG-Umlage an die Übertragungsnetzbetreiber zu entrichten. Die Belastung aus der EEG-Umlage steigt 2020 von 6,405 Cent/kWh um 0,351 Cent/kWh auf 6,756 Cent/kWh.

Die Vergütungen für die in das Stromnetz des vorgelagerten Netzbetreibers eingespeisten Strommengen sind im Jahr 2019 im Vergleich zur 2. Jahreshälfte 2018 stark gesunken. Im Wesentlichen orientiert sich diese Vergütung an den an der Leipziger Strombörse gehandelten Strompreisen (Baseload-Preis). Für jedes Quartal wird ein Durchschnittspreis gebildet, der dann bundesweit für die Vergütung der eingespeisten KWK-Menge herangezogen wird. Der KWK-Index im vierten Quartal 2019 beträgt 3,659 Cent/kWh. Gegenüber dem Wert aus dem vierten Quartal 2018 in Höhe von 5,260 Cent/kWh bedeutet dies eine Herabsetzung der Einspeisevergütung um 1,601 Cent/kWh (30 %). Um Über- oder Unterbewertungen zu vermeiden, ist es empfehlenswert, sich an den Quartalspreisen eines längeren Zeitraums zu orientieren. Die letzten sechs Quartale wiesen als Durchschnittswert eine Einspeisevergütung in Höhe von 4,28 Cent/kWh auf. Gegenüber dem Wert aus den vorherigen sechs Quartalen in Höhe 4,057 Cent/kWh bedeutet diese eine Steigerung um 0,223 Cent/kWh (5,5 %).

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

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

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

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2020 weist Umsatzerlöse aus Wärme und Strom von 1.531 TEUR und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 1.231 TEUR aus. Insgesamt soll im Jahr 2020 auf dieser Grundlage ein Jahresüberschuss von 34 TEUR erwirtschaftet werden.

Das Klimapaket sieht ab 2021 eine CO₂-Bepreisung fossiler Brennstoffe des Wärmemarktes vor. Bund und Länder einigten sich im Vermittlungsausschuss im Dezember 2019 darauf, den CO₂-Preis ab Januar 2021 auf zunächst 25 Euro pro Tonne festzulegen. Ein CO₂-Preis von 25 Euro pro Tonne Kohlendioxid führt zu einem Preisanstieg in Höhe von knapp 0,55 Cent je Kilowattstunde Erdgas. Die von der Gesellschaft abgeschlossenen Wärmelieferungsverträge sehen für eine Preiserhöhung durch gesetzliche oder behördliche Maßnahmen, gleichermaßen bei zusätzlichen Belastungen durch Steuern oder sonstige öffentliche Abgaben, welche die Versorgungsleistungen betreffen und die Kosten der Wärmelieferung erhöhen, eine gesetzeskonforme Erhöhung des Wärmepreises vor.

Die Umsatzerlöse aus dem Wärmeverkauf werden aufgrund der CO₂-Bepreisung steigen, da der verbrauchsabhängige Teil des Wärmepreises (Arbeitspreis) an die Preisentwicklung der Beschaffungskosten für Erdgas gebunden ist (Indexierung).

Zusätzlich steigen die Beschaffungskosten für Gas aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit dem Energielieferanten ab 2021 geringfügig an. Demzufolge wird ab 2021 mit einem jährlichen Gesamtkostenanstieg der Beschaffungskosten für Erdgas von circa 16 % kalkuliert (inkl. CO₂-Bepreisung). Angesichts des rollierenden Abrechnungssystems wird sich der Anstieg der Umsatzerlöse in 2021 jedoch nur zu rd. 70 % auswirken und erst im Jahr 2022 voll wirksam werden.

Bremerhaven, den 31.03.2020

STÄWOG Service GmbH



Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Technische Anlagen und Maschinen		460.080,34	493.832,68
UMLAUFVERMÖGEN			
VORRÄTE			
Unfertige Leistungen		334.664,39	319.361,13
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.786,56		3.219,95
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	57.932,60	61.719,16	58.284,13
FLÜSSIGE MITTEL			
Guthaben bei Kreditinstituten		60.730,26	125.149,64
Bilanzsumme		917.194,15	999.847,53

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
GEZEICHNETES KAPITAL		25.000,00	25.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		25.000,00	25.000,00
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		5.150,00	4.700,00
VERBINDLICHKEITEN			
Erhaltene Anzahlungen	431.407,26		479.872,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.489,81		12.182,24
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	450.147,08	887.044,15	478.092,34
Bilanzsumme		917.194,15	999.847,53

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1.534.433,26	1.589.882,32
Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	15.303,26	-52.142,84
Sonstige betriebliche Erträge	24.196,78	27.344,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.208.178,76	1.220.970,09
ROHERGEBNIS	365.754,54	344.113,70
Abschreibungen auf Sachanlagen	95.673,96	92.373,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen	197.377,02	187.938,26
Sonstige Zinserträge	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 11.449,37 EUR [Vj: 13.408,94 EUR]	12.166,82	13.862,79
ERGEBNIS NACH STEUERN	60.536,74	49.938,78
Aufwendungen aus Gewinnabführung	60.536,74	49.938,78
Jahresüberschuss	0,00	0,00

A. Allgemeine Angaben

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

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden wie folgt angewendet:

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

dauer des Blockheizkraftwerks (BHKW) über einen einheitlichen 10-jährigen Zeitraum abgeschrieben. Hierunter fallen das BHKW, das dazugehörige Stromverteilnetz und die zur Verbrauchsabrechnung relevanten Stromzähler. Investitionskostenzuschüsse wurden direkt von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert ausgewiesen. Der Ausweis unter **Gezeichnetes Kapital** entspricht dem voll eingezahlten Stammkapital von 25.000,00 EUR laut Gesellschaftsvertrag. **Sonstige Rückstellungen** sind in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem nachfolgenden Anlagengitter zu entnehmen.

Unfertige Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Wärmelieferungen. Die Bewertung erfolgte in Höhe der gebuchten Aufwendungen.

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten Forderungen aus der Energiesteuer (Hauptzollamt) von 23.311,59 EUR.

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

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen in Höhe von 450.147,08 EUR. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich gegenüber der Gesellschafterin.

Forderungen gegen die Gesellschafterin bestehen nicht.

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2019

	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	EUR
SACHANLAGEN							
Technische Anlagen und Maschinen	985.114,27	61.921,62	3.070,33	0,00	0,00	1.043.965,56	491.281,59
Anlagevermögen insgesamt	985.114,27	61.921,62	3.070,33	0,00	0,00	1.043.965,56	491.281,59

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (VJ)
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
SACHANLAGEN							
Technische Anlagen und Maschinen	95.673,96	0,00	3.070,33	0,00	583.885,22	460.080,34	493.832,68
Anlagevermögen insgesamt	95.673,96	0,00	3.070,33	0,00	583.885,22	460.080,34	493.832,68

D. Sonstige Angaben

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, der Geschäftsführer und der Prokurist haben für ihre Tätigkeit im Jahre 2019 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten. Die Jahresergebnisse der STÄSERVICE werden auf der Grundlage des mit der Gesellschafterin abgeschlossenen Unternehmensvertrags an diese abgeführt bzw. von dieser ausgeglichen.

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen Pachtverträgen für Blockheizkraftwerke (BHKW). Im Jahr 2020 sind hierfür 30,0 TEUR aufzuwenden, in 2019 waren dies 39,0 TEUR.

Für die Jahresabschlussprüfung wurde an die Prüfungsgesellschaft ein Betrag von 3,7 TEUR aufgewendet. Andere Beratungs- oder Bestätigungsleistungen der Prüfungsgesellschaft fanden nicht statt.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Eine Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft jedoch dennoch als eher unwahrscheinlich zu betrachten.

Mit der Gesellschafterin sind langfristige Wärmelieferungsverträge geschlossen. Die Erlöse aus den Wärmelieferungsverträgen stellen gemessen an den Gesamtumsatzerlösen 80 % der Einnahmen des Haupttätigkeitsbereichs dar. Das Risiko von Zahlungsausfällen entfällt somit in gleichem Maße.

Verbindlichkeiten

	insgesamt 31.12.2019	davon		
		Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr]	431.407,26 [479.872,95]	431.407,26 [479.872,95]		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	5.489,81 [12.182,24]	5.489,81 [12.182,24]		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen [Vorjahr]	450.147,08 [478.092,34]	182.101,80 [129.527,91]	211.815,53 [275.933,20]	56.229,75 [72.631,23]
Gesamtbetrag [Vorjahr]	887.044,15 [970.147,53]	618.998,87 [621.583,10]	211.815,53 [275.933,20]	56.229,75 [72.631,23]

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers*

An die STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 [...]

Frankfurt am Main, den 30.04.2020

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schultze Wagner
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

IMPRESSUM

Herausgeber STÄWOG-Unternehmensgruppe

Text Ulrich Müller

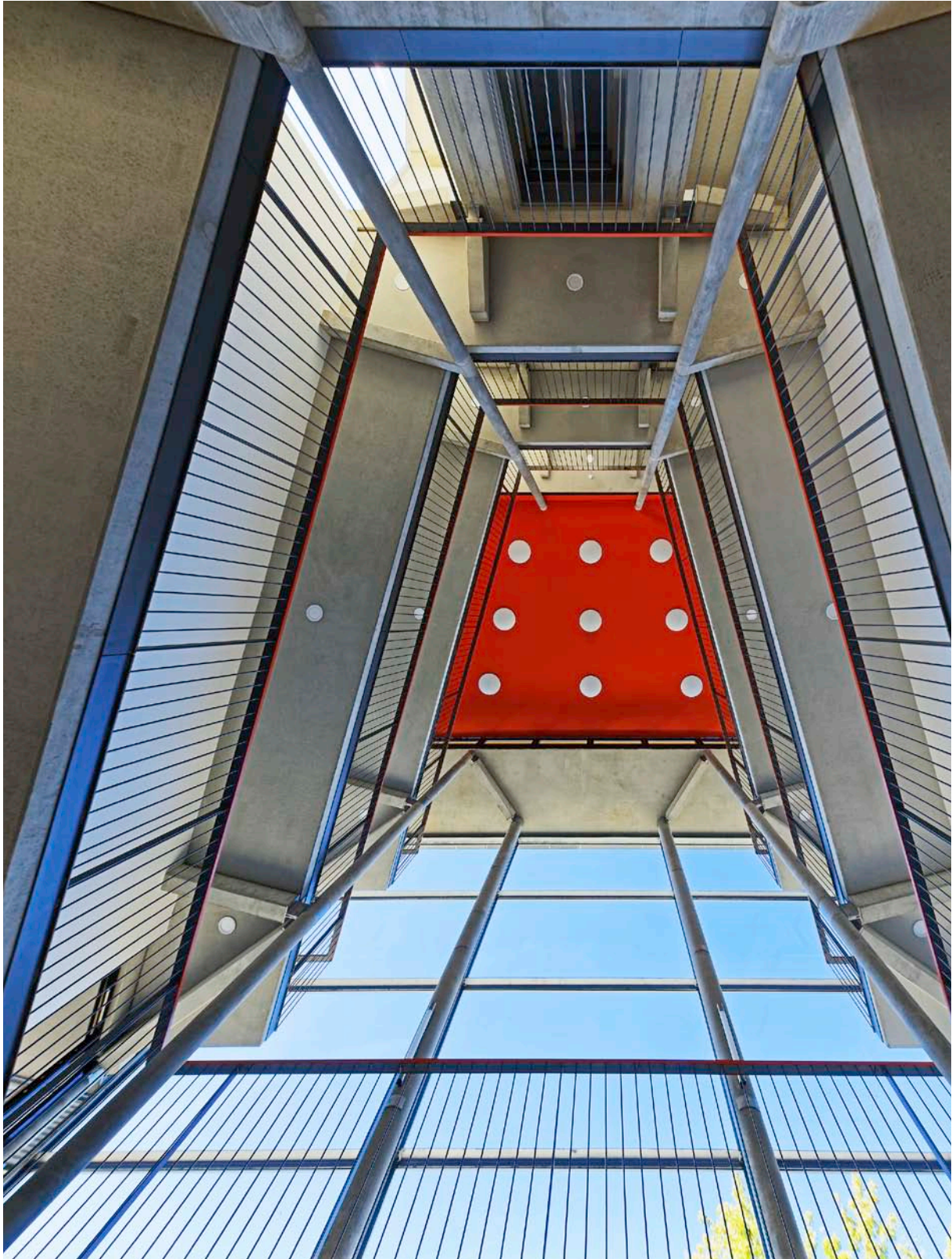
Redaktion Janine Wübben, Britta Stuve (STÄWOG)

Fotos Heiko Sandelmann

Gestaltung und Realisierung bigbenreklamebureau gmbh, Bremerhaven

Druck müllerditzen, Bremerhaven

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



STÄWOG
UNTERNEHMENSGRUPPE

Anschrift für alle Gesellschaften

Barkhausenstraße 22, 27568 Bremerhaven
Postfach 120543, 27519 Bremerhaven

Telefon 0471 9451-0

Telefax 0471 9451-189

info@staewog.de

www.staewog.de