



2021

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

GESCHÄFTSBERICHT

Inhalt





| | |
|---|-----------|
| <i>Unternehmensgruppe STÄWOG</i> | 4 |
| Vorwort | 4 |
| Berichte | 6 |
| | |
| <i>Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH</i> | 22 |
| Rechtsverhältnisse | 24 |
| Organe der Gesellschaft | 25 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 26 |
| Lagebericht zum Jahresabschluss 2021 | 27 |
| Bilanz zum 31. Dezember 2021 | 40 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2021 | 42 |
| Anhang zum Jahresabschluss 2021 | 43 |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB). | 49 |
| | |
| <i>Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH</i> | 50 |
| Rechtsverhältnisse | 52 |
| Organe der Gesellschaft | 53 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 54 |
| Lagebericht zum Jahresabschluss 2021 | 55 |
| Bilanz zum 31. Dezember 2021 | 60 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2021 | 62 |
| Anhang zum Jahresabschluss 2021 | 63 |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB). | 67 |
| | |
| <i>Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH</i> | 68 |
| Rechtsverhältnisse | 70 |
| Organe der Gesellschaft | 71 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 72 |
| Lagebericht zum Jahresabschluss 2021 | 73 |
| Bilanz zum 31. Dezember 2021 | 76 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2021 | 77 |
| Anhang zum Jahresabschluss 2021 | 78 |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB). | 81 |
| | |
| <i>STÄWOG Service GmbH</i> | 82 |
| Rechtsverhältnisse | 84 |
| Organe der Gesellschaft | 85 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 86 |
| Strommix | 87 |
| Lagebericht zum Jahresabschluss 2021 | 88 |
| Bilanz zum 31. Dezember 2021 | 91 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2021 | 92 |
| Anhang zum Jahresabschluss 2021 | 92 |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB). | 95 |

Parkhäuser und Bienen, Pandemie und Pop-up-Stores

Sehr geehrte Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner, liebe Leserinnen und Leser,

auch im Jahr 2021 waren die Herausforderungen durch die Corona-Pandemie enorm. Der jetzt schon fast verdrängte Lockdown in den ersten vier Monaten des Jahres hat auch die STÄWOG geprägt wie kein anderes Thema.

Leider waren wieder unsere Gewerbemieterrinnen und -mieter besonders betroffen; viele Läden konnten in dieser Zeit nicht öffnen. Wir haben einiges unternommen, um mit unseren Mieterinnen und Mietern im Gespräch zu bleiben und individuelle Lösungen zu finden.

Trotz dieser pandemiebestimmten Einschränkungen ist es uns gelungen, mit unseren Pop-up-Stores einer breiten Vielfalt von Geschäftsideen Räume zu bieten, damit diese sich entwickeln können. Einige Pop-up-Store-Betreiberinnen und -Betreiber haben unser Angebot so erfolgreich genutzt, dass sie trotz der Schwierigkeiten im Einzelhandel oder in der Gastronomie den Schritt in die Festvermietung gewagt haben.

Auch für unsere Wohnungsmieterrinnen und -mieter sind die Belastungen in diesem Jahr größer geworden. Wir freuen uns, dass wir die Tafel einmal wöchentlich ins Quartier Soziale Stadt Wulsdorf holen konnten. Damit sind lange Wege zu Ausgabestellen in anderen Stadtteilen für die Wulsdorfer passé - und für die lange im Dornröschenschlaf befindliche Fahrradwerkstatt eine neue Nutzung gefunden worden.

Nachhaltigkeit ist sicher eines der wichtigsten Themen, das uns derzeit beschäftigt. So ist die STÄWOG seit vielen Jahren zum Beispiel im Bereich der energetischen Sanierung aktiv, um CO₂ einzusparen. Über das Fraunhofer-Institut haben wir die Ergebnisse unserer Aktivitäten - zusammen mit den anderen sozial orientierten Wohnungsgesellschaften im Land Bremen - in einem Nachhaltigkeitsbericht zusammengefasst und können damit die Erfolge dieser Tätigkeiten belegen.

Neben der Nachhaltigkeit unseres Tuns ist auch die Digitalisierung eine große Aufgabe der STÄWOG. Abläufe sollen verbessert und Ressourcen gespart werden, ohne dass wir unsere Kundenfreundlichkeit einschränken. Hier fühlen wir uns der Auszeichnung als eines der besten kommunalen Wohnungsunternehmen Deutschlands, die wir nach einer großen Mieterbefragung 2020 erhalten haben, verpflichtet! Eines der vielen Digitalisierungsprojekte der STÄWOG konnte

2021 abgeschlossen werden: unser gesamter Vermietungsprozess läuft jetzt auf einer digitalen Grundlage. Unser Vermietungsteam steht natürlich allen Bewerberinnen und Bewerbern weiterhin auch im persönlichen Gespräch zur Verfügung. Bislang sind die Erfahrungen mit unseren Online-Angeboten aber mehr als positiv. Wir erreichen neue Zielgruppen und können Interessierten schneller Wohnungsangebote zu senden.

Nach zwei Jahren von Covid 19 beeinflusster Bauzeit konnten wir unseren zweiten seriellen Neubau im Dezember 2021 fertigstellen. Das Besondere an dem Projekt in der Nürnberger Straße ist, dass wir unter den Fertigteilgeschossen eine Kinderkrippe eingeschoben haben. Hohe architektonische und städtebauliche Qualität verbindet sich hier mit effizientem Bauen und niedrigen Baukosten. Das



Ein großer Tag für die Surheider – die Grundsteinlegung für das lang ersehnte Mehrfamilienhaus in der Isarstraße 60



ursprünglich als Parkplatz genutzte und mit Betonplatten versiegelte Grundstück konnte mit den neuen Außenanlagen und den begrünten Dächern trotz des Neubaus komplett entsiegelt werden.

Gründächer in Städten spielen bei der Anpassung an den Klimawandel und auch für den Erhalt der Artenvielfalt eine wichtige Rolle. Wir konnten 2021 den ersten STÄWOG-Honig vom begrünten Dach des Parkhauses Rampenstraße mit Hilfe zweier Bienenvölker gewinnen.

Die STÄGRUND hat auch 2021 als Dienstleister für die Stadt fungiert. Das Bürgerbüro konnte im Juli 2021 aus den nicht mehr zeitgemäßen Flächen im Hanse Carré zu uns in das ehemalige Geestbankhaus ziehen. Viel Platz, helle Flächen und optimale Arbeitsplätze schaffen eine gute Basis für Bürgernähe.

Ebenso hat die STÄGRUND den Auftrag, drei Schulen in Lehe und Geestemünde für mehr als 1.700 Bremerhavener Schülerinnen und Schüler zu bauen, weiter vorangebracht. Zusammen mit der BIS Wirtschaftsförderung Bremerhaven wurden in einem ganz neuen Vergabeverfahren, das wir aus Finnland übernommen haben, alle Planungs- und Bauaufträge vergeben. Das Besondere daran: alle am Bau beteiligten Planer und bauausführende Firmen entwickeln das Bauvorhaben von Anfang an gemeinsam und auch vor Ort in Bremerhaven. Dafür werden freie Räume im timeport3 am Neuen Hafen genutzt. Kosten und Termine sollen so besser eingehalten werden.

„Es war ein bewegtes, bewegendes und erfolgreiches Jahr für die STÄWOG. Im Namen des STÄWOG-Teams bedanke ich mich bei allen, die mit uns vertrauensvoll und zuverlässig vielfältige Projekte umgesetzt haben – auch unter schwierigen Bedingungen!“

Gemeinsam haben wir teils online, teils mit dem gebotenen Abstand in Präsenz aber vor allem mit einer großen Portion Zuversicht eng und engagiert zusammengearbeitet.“

Es ist das erste sogenannte Allianzprojekt bei einem öffentlichen Bauvorhaben in Deutschland.

Besonders freuen wir uns, dass wir mit dem neuen Vergabeverfahren und vor allem den innovativen pädagogischen Modellen der Schulneubauten ein überregionales Zeichen setzen werden. Denn gute Schulen sind sowohl für unseren Wohnstandort als auch den Wirtschaftsstandort Bremerhaven von überaus wichtiger Bedeutung.

2021 erreichte die STÄWOG eine Bilanzsumme von ca. 217,3 Mio. EUR, die STÄWOG-Gruppe insgesamt ca. 318,2 Mio. EUR.

Ihr **Sieghard Lückehe**
Geschäftsführer
STÄWOG-Unternehmensgruppe

Eier, Obst, Gemüse und noch viel mehr





In Deutschland retten über 950 Tafeln überschüssige, qualitativ einwandfreie Lebensmittel und verteilen diese an Menschen, die in Not geraten sind. Die einzelnen Tafeln mögen dabei in ihren Angeboten sehr verschieden sein, was sie eint, sind die Werte, nach denen sie seit 1993 arbeiten. Die Tafeln stehen für Humanität, Gerechtigkeit und Solidarität, sie übernehmen soziale Verantwortung und setzen sich für Nachhaltigkeit ein.

Diese Leitsätze gelten auch für die Bremerhavener Tafel, die als Zusammenschluss verschiedener Wohlfahrtsverbände eine Gründung der Bremerhavener Volkshilfe ist und in diesem Jahr 25. Geburtstag feiert. Rund 50 ehrenamtliche Helfer und etliche weitere Kräfte sind von der Surfstraße 29 aus im Einsatz, täglich werden Lebensmittel bei den Sponsoren abgeholt und anschließend verteilt. „Damit sind an jedem Werktag vormittags vier Autos beschäftigt“, berichtet Reiner Giese vom Tafel-Team. „Und jeden zweiten Tag ist dazu noch unser großer Lastwagen unterwegs.“

Seit Anfang des Jahres ist die Bremerhavener Tafel mittwochs auch im Stadtteil Wulsdorf zu finden, wo die Ausgabe im Holzhaus am „1001 Nacht“ Spielplatz Thunstraße/Ecke Robinienallee zwischen 12 und 14 Uhr stattfindet. „Im Dezember haben wir mit zwei Terminen angefangen, um das mal auszuprobieren“, erzählt STÄWOG-Sozialmanager Ralf Böttjer. „Mein Wunsch war schon lange, die Tafel in den Stadtteil zu holen, denn es gibt hier viele Menschen, die sie brauchen.“ Die Resonanz bestätigte diese Einschätzung, mittlerweile nehmen etwa 50 Haushalte den regelmäßigen Termin wahr.

„Im Viertel leben vor allem Leistungsempfänger und Geringverdiener“, weiß Manfred Klenner, der Böttjer zusammen mit Ahlam Sahin beim Projekt Tafel unterstützt. „Wir sind die Soziale Stadt Wulsdorf, das ist etwas Besonderes. Da geht es um mehr als die Essensausgabe“, fährt er fort. „Deshalb können wir uns für den Sommer auch gut ein begleitendes Café in Kooperation mit „Der Wohnung“ vom Amt für Jugend, Familie und Frauen vorstellen, dann kann die Tafel ein lockerer Treffpunkt werden.“

„Die Tafel in Wulsdorf ist wichtig“, unterstreicht Ralf Böttjer und erinnert sich lachend an den ersten Besuch bei der zentralen Einrichtung in der Surfstraße. „Statt einer kleinen Einführung bekamen Manfred Klenner und ich zwei Schürzen und durften gleich mit anpacken.“ Anpacken heißt auch die Devise für die ehrenamtlichen Unterstützer am Tafel-Mittwoch auf dem „1001 Nacht“ Spielplatz: „Anschließend sind wir ziemlich erschöpft, aber auch sehr glücklich.“ Noch je ein Lob für die unkomplizierte und engagierte Kooperation mit den Mitarbeitern der Bremerhavener Tafel und für die STÄWOG: „Soweit ich weiß, sind wir die einzige deutsche Wohnungsgesellschaft mit eigener Tafel-Ausgabestelle!“

Wohnungswirtschaft und Klimaschutz



Nachhaltigkeitsbericht der agWohnen informiert über ein wichtiges Thema

Ein Zusammenschluss, eine Blickrichtung: „Die Wohnungswirtschaft im Lande Bremen richtet ihr Handeln an den Klimaschutzzielen des Landes aus und trägt aktiv zu deren Erreichung und Fortentwicklung bei“, heißt es im gerade vorgelegten „Wohnen und Klimaschutz“-Bericht der agWohnen Bremen-Bremerhaven, der über die Reduktion der CO₂-Emissionen im Zeitraum 2005 bis 2019 informiert. Die Klimaneutralität zum Jahr 2050 wird angestrebt, zu erreichen ist sie nur mit gemeinsamen Anstrengungen.

Die von der Politik im Klimaschutzplan 2050 und im Klimaschutzprogramm 2030 formulierten Ziele für den Klimaschutz sind ambitioniert, werden aber grundsätzlich von der Bevölkerung mitgetragen. So ist mittlerweile breiter Konsens, dass der Klimawandel nur gestoppt werden kann, wenn jede und jeder Einzelne das Alltagsverhalten grundlegend ändert. Laut einer repräsentativen forsa-Umfrage gaben drei Viertel der Befragten an, dass in ihrem Haushalt Energiesparen wichtig oder sogar sehr wichtig ist. Rund 80 Prozent der Befragten waren darüber hinaus der Meinung, dass energieeffizientere Gebäude für den Erfolg der Energiewende in Deutschland eine zentrale Rolle spielen werden.

Diese Stimmung spiegelt sich auch in den Anstrengungen der agWohnen Bremen-Bremerhaven wider, deren Mitglieder in den

vergangenen Jahren bei der Senkung von CO₂-Emissionen einen wichtigen Beitrag geleistet haben. Bereits 2008 bot die agWohnen eine „Partnerschaft für den Klimaschutz an“. Das Ziel war es, die auf ihren Wohnungsbestand entfallenden CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2020 nochmals um 20% gegenüber dem Niveau des Jahres 2005 zu senken.

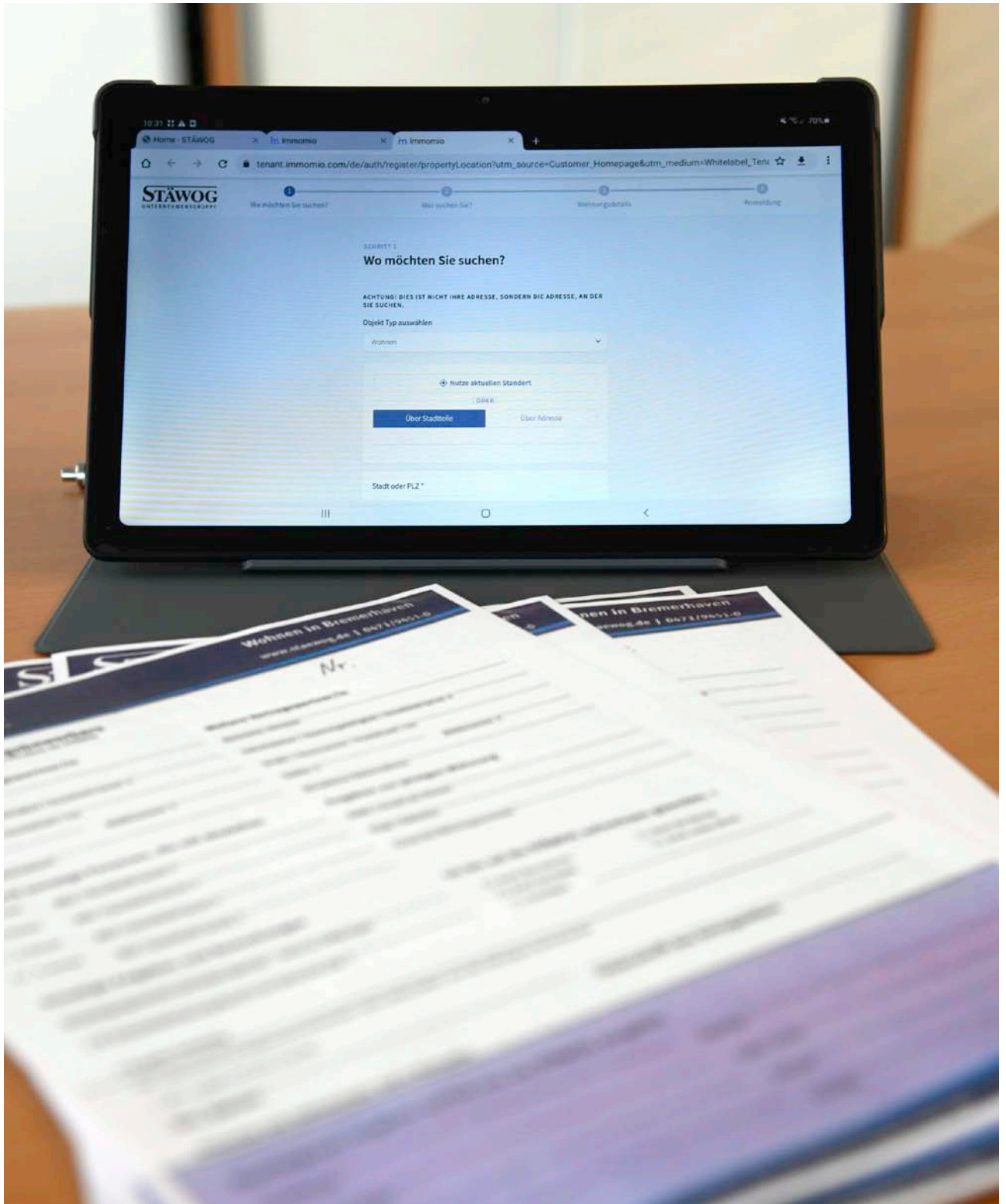
Die aktuelle Analyse der Energieverbräuche zeigt, dass diese Vorgabe schon 2019 deutlich übertroffen wurde. Die CO₂-Emissionen des agWohnen-Gebäudebestands konnten im betreffenden Zeitraum durch energieeffiziente Sanierungen und die Umstellung auf emissionsärmere Energieträger um 42 Prozent reduziert werden. Eine große Rolle spielten dabei unter anderem die Nutzung von Fern- und Nahwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, Blockheizkraftwerke (BHKW) sowie hocheffiziente Brennwertheizungen.

Die Umstellungen in den modernisierten Wohnungen dienen aber nicht nur dem Klimaschutz, sondern entlasten ebenso die Mieter, indem sie für möglichst niedrige Heiz-, Wartungs- und Betriebskosten sorgen. Da die Energiepreise – insbesondere für fossile Energieträger – in Zukunft noch weiter steigen werden, sichern die Investitionen in die Energieeffizienz und die Nutzung regenerativer Energie nicht zuletzt durch niedrigere Nebenkosten auch die Vermietbarkeit der Objekte.



Alles auf einen Blick mit dem Energieschaufenster in der Wohnanlage Neulandstraße/An der Pauluskirche.

Sie suchen! Wir finden!



Auf digitalem Weg zum neuen Zuhause.

Die neue Vermietungsplattform geht online

Die Akten sind schmaler geworden, das Prozedere ist geblieben. Im Laufe der Jahre hat sich bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven vieles verändert, aber nicht der Weg, auf dem man zu einer Mietwohnung kommt. Der ändert sich erst jetzt: Ab Juli 2021 können Mietinteressenten bei der STÄWOG noch einfacher ihr neues Zuhause finden. Der analoge Interessenbogen ist passé, es lebe die digitale Wohnungssuche über das Immomio-Portal.

Für die STÄWOG ist die Umstellung auf den digitalen Vermietungsprozess ein wichtiger Baustein der Digitalisierungsstrategie. Ab Juli integriert das Unternehmen deshalb auf der neu gestalteten Website www.staewog.de den digitalen Bewerbungsprozess mit der Hamburger Firma Immomio, die schon seit Jahren eine digitale Vermietungsplattformen anbietet. „Bewerber erhalten regelmäßig Informationen zu passenden Wohnungsangeboten und müssen

nicht mehr auf unsere schriftlichen Angebote per Post warten“, hebt Charlyn Armbrust, Mitarbeiterin der STÄWOG Vermietung, einen der vielen Vorteile des Tools hervor.

Natürlich bleibt die STÄWOG Vermietung auch weiterhin per Telefon und E-Mail zu erreichen – insbesondere für ihre älteren Kunden. Das Unternehmen empfiehlt aber den direkten digitalen Prozess: Schneller und einfacher geht es wirklich nicht!

Wohnungssuche einfach gemacht

Schritt 1: Erstellen eines Accounts

Schritt 2: Passende Angebote bekommen

Schritt 3: Die Besichtigung vereinbaren

Drei Fragen an Dagmar Kunze – zuständig für die Digitalisierung bei der STÄWOG

STÄWOG Magazin: Was halten Sie von der Umstellung auf den digitalen Vermietungsprozess?

Ich finde es gut, denn nach 40 Jahren war diese Umstellung wirklich überfällig. Einen Tag frei nehmen um in der Verwaltung per Hand einen Interessenbogen auszufüllen – für viele Leute geht das schon mal überhaupt nicht mehr. Das neue Modell für Mietinteressenten ist zeitgemäß, an jedem Ort verfügbar und hat immer geöffnet. Außerdem bietet es unter dem Strich größere Chancen für eine gerechte Verteilung der zur Verfügung stehenden Wohnungen.

Wie wird mit den Daten der Interessenten umgegangen?

Datensicherheit ist für das Immomio-Portal ein ganz zentraler und wichtiger Aspekt. Letztendlich geben die Interessenten gerade am Anfang viel weniger Informationen über sich preis, denn die für den

Vermieter verfügbaren Daten passen sich dem Stand der Anfrage an. Ganz wichtig ist, dass die Interessenten jederzeit über ihre Daten und das, was sie zu einem bestimmten Zeitpunkt mitteilen wollen, verfügen können.

Was passiert, wenn jemand, der eine Wohnung mieten möchte, nicht mit dem Immomio-Portal zurechtkommt?

Wir gehen mit der Zeit, aber wir lassen trotzdem niemanden stehen. Bisher haben Mietinteressenten, die mit den sprachlichen Anforderungen des analogen Interessenbogens überfordert waren, oft selbst jemanden mitgebracht, der ihnen beim Ausfüllen helfen konnte. Das ist digital natürlich ebenfalls möglich, und auch die STÄWOG bleibt selbstverständlich ansprechbar. Kundenservice steht bei unserem Unternehmen auch zukünftig im Vordergrund: Wenn man Hilfe braucht, sind wir da!

Schlüsselübergabe in der Nürnberger Straße





Für Bremerhaven ist es ein Modellprojekt, das Schule machen könnte: Im Neubau Nürnberger Straße wird oben gewohnt und unten gespielt. 25 Wohnungen zwischen 62 und 88 Quadratmetern und eine Kindertagesstätte für 40 Kinder teilen sich in Geestemünde ab sofort ein Gebäude. Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Verwaltung und Kirche freuten sich bei der Kita-Schlüsselübergabe gemeinsam mit STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lücke über wegweisende Architektur.

Dass STÄWOG-Architekt Hans-Joachim Ewert einmal mehr ganze Arbeit geleistet hat, wurde schon beim Betreten der Nürnberger Straße 3 augenfällig. Ein Foyer mit hohen Decken, jeder Menge Glas, viel Licht und starken Kontrasten lädt zum Staunen ein. „Wir sind hier in einem seriellen Bau, ohne dass man das wahrnimmt“, erklärte Sieghard Lücke den Gästen. Gebaut wurde in der bereits im Engenmoor erprobten seriellen Bauweise, die Zeit und vor allem Kosten spart. Und auch in Punkto Nachhaltigkeit setzt der STÄWOG-Neubau mit dem größten Gründach der Stadt Maßstäbe. Ein eigenes Blockheizkraftwerk sorgt für Wärme und Strom für die Mieter.

Funktionalität trifft bei den Wohnungen auf liebevolle Details, die Kita ist so konzipiert, dass die vier einzelnen Gruppenhäuser in Pandemie-Zeiten autark bewirtschaftet werden können. Viel Platz, freundlich wirkende Räume, Badezimmer mit auf die Kleinen zugeschnittenen Toiletten und eine Bewegungshalle, dazu die Fußbodenheizung und eine große Küche – Einrichtungsleiterin Yanina Wittek und ihre Stellvertreterin Magdalena Domagalski können der Öffnung der von der katholischen Kirche betriebenen Kindertagesstätte gelassen entgegensehen. →



Der zweite serielle STÄWOG-Neubau beeindruckt mit einer hohen städtebaulichen Qualität.

Aber auch Oberbürgermeister Melf Grantz, Bürgermeister Torsten Neuhoff und der zuständige Dezernent Michael Frost zeigten sich beim Rundgang mit Sieghard Lücke beeindruckt. Ein Kita-Kind wird sogar oben im Gebäude wohnen: „Dichter dran geht nicht!“, unterstrich der STÄWOG-Geschäftsführer und verwies auf die Synergien

und Möglichkeiten, die sich aus dem Zusammenspiel von Kita und Wohnen ergeben können. 40 Kinder und 25 Wohnungen in einem Gebäude, man darf auf die weiteren Entwicklungen in der Nürnberger Straße gespannt sein.



Zur offiziellen Schlüsselübergabe an die katholische Kirche trafen sich Vertreter aus Politik und Verwaltung.



***STÄWOG-Architekt
Hans-Joachim Ewert
zum Neubau
Nürnberger Straße***

„Die Nürnberger Straße ist eine tolle Wohnlage in Geestemünde. Oft wird gesagt, dass durch einen Neubau mit noch mehr Masse und noch mehr Beton noch mehr Grün in der Stadt wegfällt, hier ist es genau umgekehrt. Die vorher komplett versiegelte Parkplatfläche geben wir mit dem Garten und der Begrünung sämtlicher Dächer komplett grün wieder zurück. Mit 1.300 Quadratmetern ist da meines Wissens im Wohnungsbau das größte Gründach in Bremerhaven entstanden.“



Das größte Gründach in Bremerhaven ist zurzeit in der Nürnberger Straße 3 zu finden.

Ein Hauch von Haute Couture



Pop-up-Stores ermöglichen Vielfalt

„Lebe deinen Traum“, hängt als Motto an der Hintertür, das Label „DIDALDI“ ist von März bis September in die Bürgermeister-Smidt-Straße 134 eingezogen. Der Pop-up-Store ist Schaufenster, Showroom und gläserne Werkstatt in einem, Gäste sind unter Einhaltung der Corona-Schutzmaßnahmen jederzeit willkommen. „Was an Arbeit hinter einem künstlerisch-kreativen Projekt steht, sieht ja sonst kaum jemand“, meint Mode-Designer David Kotowski, der gerade unter Hochdruck an seiner dritten Kollektion schneidert.

„Ohnehin sind Pop-up-Stores total spannend, man kann sich ausprobieren und sehen, ob Interesse besteht“, erzählt er. „Es ist eine gute Erkenntnis, dass man die Leerstände sinnvoll nutzen kann“, so David Kotowski. „Die Springflut-Kampagne habe ich von Anfang an mitverfolgt. Ich bin durch das Logo auf die Aktion aufmerksam geworden und habe damals gleich gegoogelt, was das eigentlich ist.“ So lernte der Modeschöpfer auch die Springflut-Mitinitiatorin und heutige STÄWOG-Mitarbeiterin Anne Claire Bunte kennen, die ihm jetzt sehr schnell helfen konnte, als er überraschend kurzfristig aus seinem angestammten Atelier in Geestemünde ausziehen musste. „Ich habe Frau Bunte ziemlich verzweifelt angerufen und durfte dann eigentlich von einem Tag auf den anderen hierher umziehen. Dafür bin ich natürlich sehr dankbar.“

Klar, zuerst stand ein Putztag auf dem Programm, aber jetzt hat sich David Kotowski mit seinem „DIDALDI“-Label bestens in der Bürgermeister-Smidt-Straße 134 eingelebt. „Es ist nicht einfach, weil ja so vieles geschlossen bleibt. Aber die Location ist gut, denn nebenan ist ein Eiscafé. Bei Sonnenschein stehen die Leute in der Schlange und gucken sich auch meine Sachen an, ob sie es wollen oder nicht.“ Ansonsten setzt der Designer auf das Internet: „Mode online, da bin ich nonstop aktiv. Einfach, weil es wichtig ist.“

So meldete sich etwa ein polnisches Topmodel via Instagram und orderte bei ihm Schuhe für den Laufsteg, und – das soll auf keinen Fall unterschlagen werden – auch Lady Gaga war in Schuhen von David Kotowski zu sehen. Das bedeutete natürlich einen großen Erfolg für ihn, der aber leider nicht wie bei einigen Kollegen zu einem Praktikums- oder Ausbildungsplatz in Paris führte. Das wiederum sieht der junge Modeschöpfer gelassen: „Vielleicht ganz gut so, weil man so härter an sich arbeitet.“

„Mach' dein Ding weiter!“, hatte der Popstar dem jungen Mode-Designer zugerufen, und das setzt er nun mit Hingabe von Bremerhaven aus um. Auf den Einwand, dass seine Heimatstadt nicht gerade ein Mode-Hotspot ist, reagiert er mit einem Lächeln. „Meine Idee ist, das irgendwann mal zu ändern“, sagt David Kotowski und bricht noch eine letzte Lanze für die Kreativen. „Unsere Community ist absolut relevant. Man muss Unterstützung bekommen und sich gegenseitig unterstützen, denn man kann im Leben nicht alles alleine schaffen.“



Internationale Mode made in Bremerhaven.

Von Gärten und Bienen

Bienen sind nützlich, Bienen sind wichtig – Bienen sind wieder stark im Kommen. Nur gut also, dass sich die STÄWOG schon vor 20 Jahren Gedanken um Nachhaltigkeit gemacht hat und das Dach des Parkhauses City Nord in der Rampenstraße komplett begrünen ließ. Jetzt sind dort zwei Bienenvölker mit rund 120.000 Arbeiterinnen eingezogen und tragen in der Innenstadt zur Artenvielfalt bei.

Auf dem Dach brummt und summt es gewaltig, die fleißigen Bienen, die in ihrem kurzen Leben genau zwei Teelöffel Honig produzieren können, sind unermüdlich unterwegs. Sehr zur Freude von Stadtmiker Andreas Bredehorn, der das Projekt vom Ansiedeln und Pflegen der Bienenvölker über die Honigernte bis zum Abfüllen des köstlichen Seestadt-Honigs betreut. Zuvor hat er das Dach als Standort gründlich geprüft und für bestens geeignet befunden, jetzt hofft er hier auf circa 30 Kilo Honig pro Saison.

Seestadt-Honig ist ein Naturprodukt von hoher Qualität, das über den Dächern Bremerhavens und um zu gewonnen wird. Ein großzügiges Blütenangebot in Parkanlagen, auf dem Deich, auf Balkonen und in Kleingärten sorgt vom Frühling bis zum Herbst für einen reich gedeckten Tisch, an dem sich die Bienen bedienen können. Die verschiedenen Standorte der Bienenvölker spiegeln sich im unterschiedlichen Geschmack des Honigs, der in Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe Bremerhaven e.V. und den Schulen der Seestadt hergestellt wird.





Das Bürgerbüro Mitte ist umgezogen



Die von der STÄWOG umgebauten Räumlichkeiten wurden im Juli eingeweiht

Am Alten Hafen 118: Das neue Domizil hat zwei Etagen und rund 670 qm Fläche. Unten ein Großraumbüro mit vergrößertem Wartebereich, oben Doppelbüros, die über eine Treppe zu erreichen sind. In der ehemaligen Schalterhalle gibt es für die Mitarbeiter endlich Arbeitsplätze mit Tageslicht, kann frische Luft durch die offenen Fenster wehen. Das Bürgerbüro Mitte ist in das von der STÄWOG-Gruppe umgebaute ehemalige Bankhaus Neelmeyer umgezogen.

„Die bisherigen Flächen im Hanse-Carré boten keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten mehr“, erklärte Oberbürgermeister Melf Grantz bei der feierlichen Eröffnung am 12. Juli. „Hier kann das Bürgerbüro Mitte des Bürger- und Ordnungsamtes Bremerhaven nun den nächsten Schritt in seiner Entwicklung gehen“, fuhr er fort und konnte sich dabei nicht nur der Zustimmung seiner Koalitionäre sicher sein.

Heller, freundlicher und geräumiger, auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind mit dem neuen Arbeitsplatz absolut zufrieden. „Uns gefällt das neue Bürgerbüro insgesamt sehr gut“, meint Leiterin Irina Maselon. „Wer unsere alten Räumlichkeiten kennt, der weiß, dass wir dort fast nur fest verschlossene Fenster hatten. Hier kann man die Fenster nun öffnen. Es gibt mehr Tageslicht und sogar Frischluft. Außerdem ist das Büro wesentlich größer, weshalb wir jetzt Stellen nachbesetzen konnten, die wir vorher aufgrund des Platzmangels nicht besetzt haben. Die Veränderung war auch deshalb überfällig. Insgesamt haben wir es hier wesentlich besser als am alten Standort, was sich auch in den positiven Rückmeldungen der Bürger widerspiegelt.“

Unter der Adresse Am Alten Hafen 118 sind neben dem Bürgerbüro auch das Standesamt und die BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH zu finden – der besondere Reiz des ehemaligen Geestbankhauses, das am 1. Juni 2017 an die STÄWOG-Gruppe übergeben worden war, hat sich mittlerweile herumgesprochen. Als Vermieterin verantwortete die

Städtische Grundstücksgesellschaft nun in enger Abstimmung mit weiteren Partnern die aktuellen Umbauten, die unter den Aspekten der Lärmakustik, der Barrierefreiheit, der Arbeitssicherheit, des Datenschutzes und der Lüftung, aber auch in Hinblick auf die Herausforderungen der Corona-Pandemie bestmögliche Bedingungen für die Mitarbeiter und Kunden geschaffen haben.

„Wir freuen uns, dass die Flächen im Erdgeschoss und in der ersten Etage mit dem Bürgerbüro belegt wurden und die Räume, an denen der angestaubte Charme der 80er-Jahre haftete, innerhalb einer kurzen Bauzeit in eine freundliche und helle Atmosphäre übertragen werden konnten“, unterstrich STÄWOG-Projektleiter Ralf Göhringer bei der Übergabe. Zufriedenheit auf ganzer Linie und bei allen Beteiligten – zu erwähnen bleibt außerdem, dass der Umbau der unteren Etagen des ehemaligen Bankhauses trotz der mit der Corona-Pandemie verbundenen Einschränkungen termingerecht zum Abschluss gebracht wurde. Keine Frage, auf die STÄWOG ist auch in schwierigen Zeiten Verlass!



Bei der offiziellen Übergabe der Räume lässt sich der Bremerhavener Oberbürgermeister das neue Bürgerbüro zeigen.



Geschäftsbericht 2021



| | |
|---|-----------|
| <i>Jahresabschluss</i> | |
| <i>für das Geschäftsjahr</i> | 22 |
| Rechtsverhältnisse | 24 |
| Organe der Gesellschaft | 25 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 26 |
| Lagebericht zum Jahresabschluss 2021 | 27 |
| Bilanz zum 31. Dezember 2021 | 40 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2021 | 42 |
| Anhang zum Jahresabschluss 2021 | 43 |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) | 49 |

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



*Ein Traum von vielen: Wohnen in einem
Gründerzeithaus mitten im Grünen.*

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Stadt Bremerhaven

Aufsichtsrat:

Christa Utech

Vorsitzende (seit dem 07.12.2021)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

Melf Grantz

Stellvertretender Vorsitzender (seit dem 07.12.2021)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

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 Grotelüsch (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

Geschäftsführer:

Sieghard Lücke

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Zudem ist als Nachwirkungen der Corona-Pandemie in 2022 erneut mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur und vermehrten Firmeninsolvenzen zu rechnen.

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

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

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 2.770.566,62 EUR in eine zweckgebundene Rücklage für Darlehenstilgung in Höhe von 506.937,10 EUR und in die Bauerneuerungsrücklagen in Höhe von 2.263.629,52 EUR einzustellen.

Bremerhaven, den 31.03.2022

Städtische Wohnungsgesellschaft
Bremerhaven mbH

Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2021 in vier Sitzungen sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft, über bedeutende Geschäftsvorfälle und alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik unterrichtet. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat er sich überzeugt. Er hat die ihm aufgrund gesetzlicher und gesellschaftsvertraglicher Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge behandelt.

Der nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2021 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 Haushaltsgesetzgesetz (HGrG) niedergelegten Prüfungsfeststellungen getroffen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Bilanzsumme 217.560.736,08 EUR. Der Bilanzgewinn in Höhe von 2.770.566,62 EUR wird in die Rücklagen eingestellt.

Der Aufsichtsrat billigt den Bericht der Geschäftsführung (Lagebericht 2021) und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen (§ 15 Gesellschaftsvertrag).

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

Bremerhaven, 06.07.2022

Christa Utech
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)



Urban Gardening im Twischkamp: Auf Mieterwunsch wurde ein inklusives Hochbeet zur Verfügung gestellt.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Wirtschaftliche Entwicklung und Wohnungsmarkt in Bremerhaven

Das Wirtschaftsjahr 2021 stand wie das vorhergegangene Jahr 2020 unter deutlichem Einfluss der Pandemie. Dennoch befindet sich Deutschland nach bisher vorliegenden Zahlen auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland um 4,6 % eingebrochen. 2021 lag das preis-/kalenderbereinigte Plus bei 2,8 %. Dazu beigetragen haben massive Unterstützungsprogramme des Staates. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer-/Materialengpässe wieder zulegte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende.

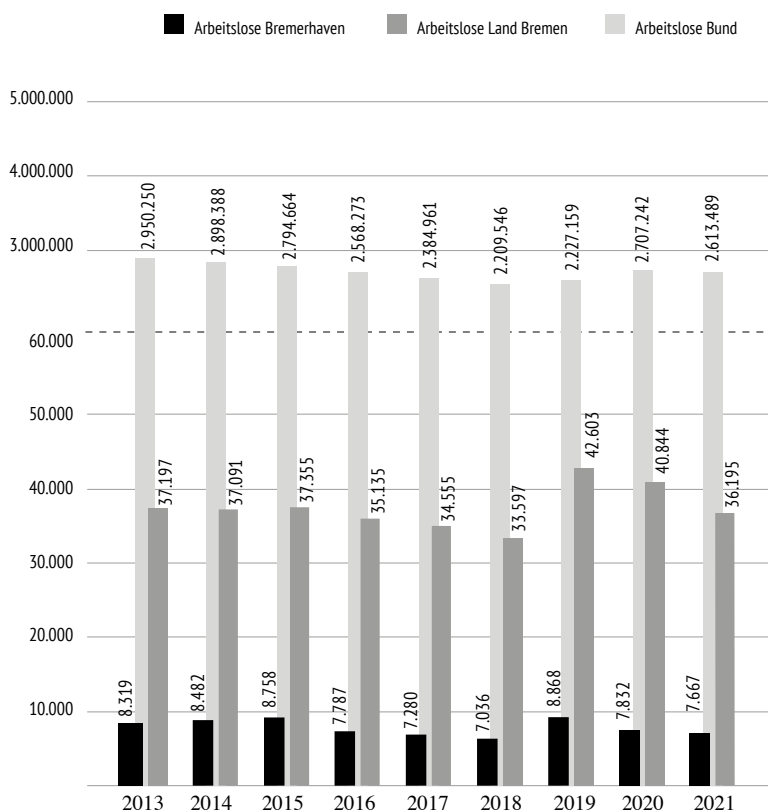
Die Verbraucherpreise in Deutschland haben 2021 deutlich um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr angezogen (davor 0,5 %), Preistreiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und rasant steigende Energiekosten. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial.

2021 waren in Deutschland jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,7 bzw. 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 % (davor 5,9 %). Für das laufende Jahr wird eine Arbeitslosenquote von 5,1 % erwartet. Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2021 bezogen knapp 3.796 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.889 Mio.). Für 2022 wird mit weiter sinkenden Zahlen gerechnet.

In Bremerhaven bleibt der Handelskammer-Konjunkturindikator für die Wirtschaft (Geschäftslage und Erwartungen zusammengenommen) Ende 2021 unverändert bei 100 Punkten und notiert damit im zehnjährigen Vergleich auf leicht unterdurchschnittlichem Niveau (103 Punkte), im Vergleich zum Vorjahr (69 Punkte) aber auf deutlich höherem Niveau.

Der Bremerhavener Arbeitsmarkt hatte unter dem Eindruck der Coronakrise deutlich an Schwung verloren. Im Dezember 2020 betrug die Arbeitslosigkeit 12,9 %, im Dezember 2021 ist Arbeitslosigkeit mit 12,7 % nur geringfügig zurückgegangen. Nachdem die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2005 kontinuierlich gestiegen ist, wurde jetzt erstmals ein Rückgang von rund 1 % verzeichnet.

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Bremerhaven, Bremen und Bund



Am 31.12.2021 lag die Zahl der Einwohner in Bremerhaven nach kommunaler Fortschreibung mit Nebenwohnungen bei 118.882, damit stagniert die Bevölkerungsentwicklung gegenüber dem Vorjahr mit 119.039 Einwohnern. Der Wanderungsgewinn im Jahr 2021 wurde durch den Sterbeüberschuss in der Stadt ausgeglichen. Die bislang höchste Einwohnerzahl Bremerhavens wurde 1968 mit 148.900 ermittelt. 1995 wurden noch 130.500 Einwohner gezählt, 2011 nur noch 112.500. Die Stadt Bremerhaven gehört damit mit dem gesamten Unterweserraum zu den deutschen Regionen, die in überdurchschnittlichem Maße durch Prozesse beeinflusst werden, die dem demografischen Wandel zuzurechnen sind. Seit den 1970er-Jahren hat das Oberzentrum annähernd ein Fünftel seiner Einwohner verloren und Veränderungen der Altersstrukturen erlebt.

Parallel haben weltweite wirtschaftsstrukturelle Prozesse zu einer Folge von Strukturkrisen geführt und die wirtschaftliche Basis Bremerhavens geschwächt.

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

Trotz dieser positiven Entwicklungen ist die Stadt weiterhin von einem Angebotsüberhang im Wohnungsmarkt geprägt. So ist die Anzahl der Wohnungen im Zuge der positiven Stadtentwicklung seit 2012 um rund 1.000 Wohnungen von 60.892 auf 61.867 im Stadtgebiet angestiegen. Hinzu kommt, dass die Mieten in Bremerhaven in den vergangenen Jahren kaum gestiegen sind. Auch verläuft die sogenannte Preiskurve sehr flach, das heißt, es gibt nur eine geringe Differenzierung des Angebots. Seit Mitte der 2000er-Jahre sind die Preise in Bremerhaven für Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2018 praktisch nicht gestiegen. Im 1.-3. Quartal 2020 lag die Angebotsmiete in Bremerhaven für eine 60 m² – 80 m² Wohnung mit gehobenem Standard bei 5,82 EURO/m². Bundesweit weist Bremerhaven damit gemeinsam mit Cottbus die niedrigsten Mieten aller vergleichbaren Städte auf.

Der Mietspiegel 2021/2022 zeigt eine leicht ansteigende Entwicklung. So liegt beispielsweise der Mietrahmen für die vor 1969 gebauten Wohnungen in mittlerer Wohnlage jetzt bei 4,10 Euro/m² – 5,20 Euro/m², das sind rund 0,30 Euro/m² mehr als im Mietspiegel von 2019/2020. Bei der für die STÄWOG wichtigen Gruppen III (Baujahre 1985-1999 oder modernisierte ältere Bestände) sind mit 4,60 Euro/m² – 6,50 Euro/m² und der Gruppe IV des Mietspiegels

(Baujahre 1999-2010 oder kernsanierte ältere Bestände) mit 5,70 Euro/m² – 7,40 Euro/m² lediglich Steigerungen von maximal 0,10 Euro/m² zu den beiden Vorjahren zu verzeichnen.

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

23.885 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen nicht in Bremerhaven, das entspricht einer Einpendler-Quote von 46,0 %. Die Einpendler-Quote hat sich damit im Vergleich zum Jahr 2016 mit 47,4 % zwar kontinuierlich 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 41,9 %.

Ein Dauerproblem Bremerhavens bleibt nach wie vor das Image der Stadt. Die Themen „Lebensqualität“ und die Schaffung von attraktivem Wohnraum sollten für die Seestadt hohe Priorität genießen: zum einen, um Fachkräfte zu gewinnen und zum anderen, um mehr der Einpendler wieder in die Stadt zu holen. Bremerhaven hat



Ein Ort für kreative Ideen in der Bürger 218.

durchaus Potenzial und die entsprechenden Freiräume, um neue und auch ungewöhnliche Projekte auf die Beine zu stellen. Ein positives Beispiel hierfür ist die geplante Konversion von Flächen im Fischerhafen, das sogenannte Wertquartier, das als gemischtes Wohn-, Wissenschafts- und Arbeitsquartier hochattraktive Flächen direkt am Wasser bieten wird. Die Rahmenplanung für das Quartier soll 2022 fertiggestellt werden. Die STÄWOG ist mit der Planung im Teilbereich der Külkenhalbinsel an der Entwicklung des Quartiers beteiligt.

Die Attraktivität und Lebensqualität einer Stadt steht und fällt 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. In der Innenstadt nehmen die Leerstände zu und es fehlt an qualitativ höherwertigen Angeboten. Der Ankauf und geplante Abriss des Karstadtgebäudes bietet eine positive Entwicklungsperspektive für die Stadtmitte. Maßnahmen wie das Projekt Springflut der STÄWOG, mit dem über Zwischennutzungen durch Pop-up-Stores gezielt dem Ladenleerstand in der Innenstadt oder in Lehe entgegengewirkt werden soll, sind weitere wichtige Schritte in die richtige Richtung. Die Unterstützung der Gewerbemietler der STÄWOG während Corona-Pandemie durch Mietstundungen und Mietreduzierungen hat maßgeblich dazu beigetragen, dass es auch 2021 zu keinen größeren Leerständen bei den Gewerbeflächen der STÄWOG gekommen ist.

Bremerhaven muss insgesamt vielfältiger und bunter werden, um junge Menschen anzuziehen und jetzt aktiv werden, damit der Ausbau der Hochschule auch zu einer jüngeren Stadtgesellschaft beiträgt und in Zukunft mehr Studierende hier wohnen. Die Idee, das Goethequartier dabei gezielt für studentisches Wohnen zu öffnen, soll weiterentwickelt werden. Hierbei spielt die STÄWOG eine wichtige Rolle. 2018 konnte das Kreativhaus in der Goethestraße 45 fertiggestellt, im März 2020 das Studierendenhaus in der Heinrichstraße 34. Ein weiteres Projekt mit dem aus Rotterdam übertragenen „Klushuizen“, einem sanierten Gründerzeitgebäude, das freie Wohnungsmodulare zum Kauf und Ausbauen für Selbstnutzer bietet, ist 2020 begonnen worden.

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

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

1.2.1 Immobilienbestand und Bautätigkeit

Am 31. Dezember 2021 bewirtschaftete die Gesellschaft einen eigenen Bestand von

5.103 Mietwohnungen und zusätzlich

38 Wohnungen langfristig angepachtet (Gesamt 5.141)

136 gewerblichen Einheiten (Läden, Büros)

613 Garagen.

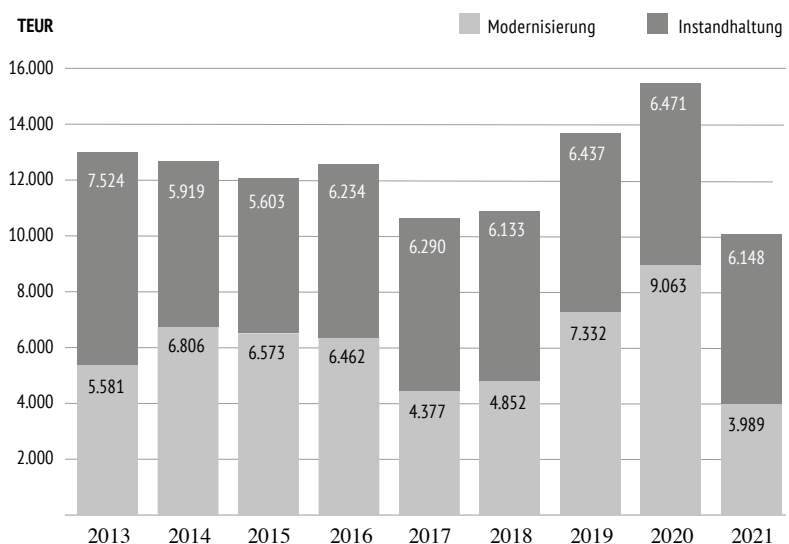
Ein für 20 Jahre gepachtetes Grundstück mit einem Bürogebäude ist für den gleichen Zeitraum unterverpachtet.

Die seit Jahren vorgenommenen baulichen Veränderungen und Verbesserungen im Mietwohnungsbestand wurden im Berichtsjahr fortgeführt. Im Geschäftsjahr 2021 wurden TEUR 3.989,0 an Modernisierungsinvestitionen sowie TEUR 6.148,3 für die Instandhaltung des Immobilienbestands aufgewendet. Zudem wurden Investitionen für Neubauten, Grundstücksankäufe u.a. mit TEUR 11.685,1 getätigt.

Zum Jahresende 2021 konnte das über ein längerfristiges Erbbaurecht errichtete Verwaltungsgebäude der Gesellschaft von dem bisherigen Eigentümer (BIL-Leasing)

vorzeitig erworben werden. Parallel dazu wurde das Grundstück von der BEAN (Bremerhavener Entwicklungsgesellschaft Alter-Neuer Hafen) gekauft und das Erbbaurecht gelöscht. Damit ist die STÄWOG Grundstücks- und Gebäudeeigentümer der Immobilie und verringert durch die günstige Finanzierung nachhaltig die Aufwendungen für das Gebäude.

Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen STÄWOG



1.2.2 Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 507,3 auf TEUR 31.190,9. Ursächlich sind die durch steigende Betriebskosten vermehrt abgerechneten Umlagen, die sich um TEUR 266,6 auf TEUR 9.198,4 erhöhten. Eine weitere positive Entwicklung zeigten die Mieterträge für Wohnraum (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen), die sich durch begründete Modernisierungsmaßnahmen und moderate Anpassungen erhöhten. 2021 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen 5,12 EUR/m².

Leerstandentwicklung

Stichtag bezogen zum 31.12.2021 betrug der Gesamtleerstand im Unternehmen 184 Wohnungen, davon standen 16 wegen anstehender Modernisierungsmaßnahmen leer. Das entspricht einer bereinigten Leerstandquote von 3,6 %, der Wert ist damit sichtbar gefallen zu dem Wert in 2020 mit 3,9 %.

Kündigungen/Neuvermietungen

Die Fluktuation lag 2020 bei 11,8 %. Im Berichtsjahr lag sie mit 10,7 % bei einem erkennbar geringeren Wert. Per 31.12. standen 184 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 wurde aus dem Verkauf von Grundstücken keine Umsatzerlöse erzielt. Im Baugebiet Lindenallee Süd kann nur noch ein Grundstück mit einer Größe von 638,00 qm als Bauland zur Veräußerung angeboten werden. Im Bestand sind zudem 67 (Vorjahr: 71) 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. Erste Verkaufsgespräche wurden bereits geführt.



Auf Sommertour mit der Nordsee-Zeitung durch den STÄWOG Bestand.

1.2.4 Betreuung

Die STÄWOG hat im abgelaufenen Jahr aus der Verwaltungsbetreuung diverser Immobilienbestände Umsatzerlöse von TEUR 399,3 (Vorjahr: TEUR 479,4) erzielt. Am 31. Dezember 2021 befanden sich im betreuten Bestand u. a. Immobilien der Stadt Bremerhaven,

Spezialimmobilien der Wirtschaftsförderungsgesellschaft BIS und der BEAN, sowie ein Seniorenwohnhaus, ein Wohn- bzw. Geschäftshaus und eine Garagenanlage; zudem wurden 25 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 GmbH sowie weiterer Objekte wie z. B. den Kauf und die Entwicklung der Weserpassage im Columbus Center und des Ärztshauses am Klinikum Reinkenheide durchgeführt. Im Jahr 2017 konnte das

ehemalige Geestbankgebäude vom Bankhaus Neelmeyer gekauft werden. 2018 wurde mit dem alten Standesamt in der Hafensstraße 14 ein weiteres stadthistorisch wertvolles Gebäude erworben und noch im selben Jahr unter Einhaltung der Voraussetzungen des Denkmalschutzes erfolgreich zu einem Tumorzentrum umgebaut und neu vermietet.

2020 hat die STÄGRUND mit der Seestadt Bremerhaven (vertreten durch das Schulamt) einen Vertrag zur Erstellung von drei Schulneubauten geschlossen. Damit wird neben der Deckung des Schulbedarfs auch die Entwicklung der jeweiligen Stadtquartiere gefördert. Die Schulen sollen an das Schulamt für 30 Jahre vermietet werden. Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss hat dazu am 10.12.2019 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 249 Mio. Euro im Haushalt beschlossen.

2021 hat die STÄGRUND mit der Seestadt Bremerhaven (vertreten durch die Ortspolizeibehörde) einen Vertrag zur Erstellung eines Polizeireviers mit einer zusätzlichen Büroetage für die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit geschlossen. Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss hat am 08.03.2021 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von zunächst 1,75 Mio. Euro für die Planungskosten im Haushalt beschlossen.

Die Bilanzsumme der STÄGRUND beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR 96.315 (Vorjahr: TEUR 95.500). Der in 2021 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 629 (Vorjahr: TEUR 359) 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 31.12.2021 TEUR 922 (Vorjahr: TEUR 917). Der in 2021 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 81) wurde aufgrund des bestehenden Unternehmensvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung an die STÄWOG abgeführt.

Die STÄWOG ist über ihre Tochtergesellschaft STÄGRUND mittelbar an zwei weiteren Unternehmen beteiligt, und zwar an der Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄPARK) und an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH. Die im Jahr 2000 von der STÄGRUND als



alleiniger Gesellschafterin gegründete STÄPARK hat ihren Geschäftsbetrieb in 2021 planmäßig fortgesetzt. Sie hat von der STÄGRUND zwei Parkhäuser mit insgesamt 1.018 Einstellplätzen sowie ein als Parkplatz (137 Einstellplätze) genutztes unbebautes Grundstück angepachtet. Zusätzlich ist ein weiteres Parkhaus von zwei privaten Investoren langfristig angemietet worden.

Die Bilanzsumme der STÄPARK verringerte sich zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 3.591,6 (Vorjahr: TEUR 3.691,8). Die STÄPARK hat in 2021 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 347,0 ausgewiesen, der aus den Gewinnrücklagen ausgeglichen werden soll. Aufgrund der nachwirkenden Einschränkungen durch die Corona-Pandemie weisen die Wirtschaftspläne für die Jahre 2022 und 2023 erneut in der Höhe jeweils abnehmende Jahresfehlbeträge aus.

Nach dem zum 1. Januar 2004 erfolgten Teilverkauf an die Stadt Bremerhaven ist die STÄGRUND an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH noch zu 50 % beteiligt. Zum 31. Dezember 2021 reduzierte sich die Bilanzsumme um TEUR 558,3 auf TEUR 397,4.

1.3 Organisation und Personal

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

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ohne den Geschäftsführer 66 Vollbeschäftigte, 8 Teilzeitbeschäftigte und 6 Auszubildende.

Gemäß Organisationsplan ist die kaufmännische Abteilung in zwei Teilbereiche gegliedert, deren Leiter jeweils mit Leitungsfunktionen und Einzelprokura ausgestattet sind. Zusätzlich waren zu Beginn des Jahres im technischen Bereich zwei und zum Ende des Jahres eine Leitungsfunktion mit Einzelprokura besetzt.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab. Die wirtschaftliche Entwicklung hängt weitgehend von der Realisierung der geschätzten Besucherzahlen ab. Im Haushalt 2021 der Stadt Bremerhaven wurde sichergestellt, dass für die im öffentlichen Interesse liegende Zoo am Meer Bremerhaven GmbH entsprechende Betriebsmittel zur Verfügung stehen.

Die zusammengefasste nichtkonsolidierte Bilanzsumme der verbundenen Unternehmen STÄWOG, STÄGRUND, STÄPARK und STÄSERVICE hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,52 % auf TEUR 318.135 (Vorjahr: TEUR 304.388) erhöht. Die Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe beträgt 11,5 %.

Die Unternehmensgruppe erzielte mit TEUR 2.424 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 712) ein um TEUR 1.712 höheres Jahresergebnis. Die Umsatzerlöse in der Firmengruppe steigen gegenüber dem Vorjahr (TEUR 42.244) um insgesamt TEUR 709 auf TEUR 42.953. Davon erzielte die STÄWOG mit TEUR 33.277 anteilig 77,5 % der gesamten Umsatzerlöse.

| (m/w) | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---------------------------|---------------------|----------------------|
| Prokuristen | 3,0 / 1,0 | |
| Kaufmännische Mitarbeiter | 10,25 / 27,75 | 1,0 / 6,5 |
| Technische Mitarbeiter | 5,0 / 3,0 | |
| Hausmeister, Gärtner | 14,25 / 1,0 | |
| Summe | 32,5 / 30,75 | 1,0 / 6,5 |

Die Gesellschaft kommt ihrer Verpflichtung zur Ausbildung weiter nach. Im Berichtsjahr werden 2 Auszubildende für das Berufsbild „Immobilienkaufmann/-frau“ eingestellt, sodass derzeit insgesamt sechs junge Menschen gleichzeitig im Unternehmen ausgebildet werden. Bei 66 (durchschnittlich) kaufmännischen und technischen Mitarbeitern ist das eine Quote von 9,09 %. Die Belegschaft geht sehr verantwortungsvoll mit dieser wichtigen Aufgabe der Ausbildung um. Es wurden im Jahr 2021 durchschnittlich 6 Auszubildende (3 m/3 w) beschäftigt.

Die Weiterbildung nimmt einen hohen Stellenwert ein. Die Mitarbeiter der STÄWOG nehmen regelmäßig, bei Bedarf an den Schulungen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. und anderen Institutionen teil. Im Jahr 2021 fanden die Weiterbildungen verstärkt durch die Teilnahme an Online-Seminaren statt.



Zur Langen Nacht der Kultur öffneten sich das erste Mal für Interessierte die Türen des Klushuizen-Projektes.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 2.771 erwirtschaftet. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus einem höheren Betriebsergebnis mit TEUR 1.331 und aus dem zum Vorjahr um TEUR 233 verbesserten Neutralen Ergebnis.

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

| | 2021 | | 2020 | |
|---|---------|--------------|---------|------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Umsatzerlöse | 33.277 | | 32.477 | |
| Bestandsveränderungen | 760 | | 181 | |
| Sonstige Erträge (inkl. aktivierte Eigenleistungen) | 657 | 34.694 | 765 | 33.423 |
| Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen | -15.345 | | -15.184 | |
| Personalaufwand | -5.460 | | -5.797 | |
| Abschreibungen | -5.770 | | -5.632 | |
| Sonstige Aufwendungen u.a. | -1.847 | | -1.294 | |
| Zinsaufwand | -2.921 | | -3.496 | |
| Sonstige Steuern | -1.365 | -32.708 | -1.365 | -32.768 |
| Betriebsergebnis | | 1.986 | | 655 |
| Finanzergebnis | | 597 | | 293 |
| Neutrales Ergebnis | | 188 | | -45 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 0 | | 0 |
| Jahresergebnis | | 2.771 | | 903 |

Die Erhöhung des Betriebsergebnisses basiert im Wesentlichen zum einen auf erhöhten Umsatzerlösen und zum anderen auf anhaltend rückläufigen Zinsaufwendungen.

Ohne Berücksichtigung von außerplanmäßigen Abschreibungen im Vorjahr wirkte sich das Neutrale Ergebnis positiv auf das Gesamtergebnis aus. Der erhöhte Wert des Finanzergebnisses resultierte aus den erhöhten Abführungen der Tochtergesellschaften.

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

| | | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|---|------|------|------|------|------|
| Eigenkapitalrentabilität | % | 7,4 | 2,7 | 2,6 | 1,8 | 1,6 |
| Gesamtkapitalrentabilität | % | 2,6 | 2,1 | 2,3 | 2,3 | 2,4 |
| Anteil der Erlösschmälerungen | % | 3,0 | 3,9 | 3,6 | 3,5 | 3,4 |
| Anteil der Zinsen an der Kaltmiete | % | 12,2 | 14,8 | 16,0 | 17,2 | 18,9 |

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 2021 ein Jahresüberschuss von ca. TEUR 1.008 erwartet. Aufgrund der erhöhten Umsatzerlöse aus der Geschäftsbesorgung 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. Die Aufwendungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen fielen trotz eines erhöhten Fremdkapitalengagements um TEUR 575 geringer aus als im Vorjahr. Ursächlich sind hierfür günstigere Prolongationen bei bereits bestehenden Darlehen und die stetige Erhöhung des Tilgungsanteils bei laufenden Annuitätendarlehen.

Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2021 als positiv beurteilt.

| | Plan | Ist | Ist |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2021 | 2021 | 2020 |
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung | 32.690,4 | 31.190,9 | 30.683,5 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 882,0 | 1.202,3 | 1.280,3 |
| Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen (davon für Instandhaltung) | 15.282,9 (6.172,6) | 15.344,7 (5.797,2) | 15.184,2 (6.127,3) |
| Abschreibungen | 5.667,1 | 5.769,7 | 6.156,1 |

2.2 Finanzlage und Liquidität

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

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 7.516 | 9.762 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -14.809 | -12.123 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 6.817 | 2.540 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands | -476 | 179 |
| Finanzmittelbestand am 01.01. | 1.831 | 1.652 |
| Finanzmittelbestand am 31.12. | 1.355 | 1.831 |

Der Finanzmittelbestand hat sich stichtagsbezogen um TEUR 476 verringert. Den Zahlungsmittelabflüssen infolge von Investitionen und Finanzierungstätigkeit stehen Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie Objektverkäufen aus dem Anlagevermögen gegenüber. Ferner wurden Kapitalmarktmittel als Dauerfinanzierungsmittel und kurzfristige Terminkredite aufgenommen. Zudem wurden plan- und außerplanmäßige Tilgungen geleistet. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzplanungen zeigen für die beiden kommenden Jahre ausgeglichene finanzwirtschaftliche Ergebnisse.

2.3 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Das Gesamtvermögen erhöhte sich nach planmäßigen Abschreibungen und Verkäufen von Eigentumswohnungen insbesondere durch die Investitionen in das Anlagevermögen. Die Modernisierungsinvestitionen und die damit verbundene Aktivierung nachträglicher Herstellkosten stehen den Abschreibungen sowie den Buchwertabgängen gegenüber und führen zu einer positiven Entwicklung der durchschnittlichen Buchwerte.

Aufgrund der notwendigen Fremdmittelaufnahmen zur Finanzierung der Investitionen in das Anlagevermögen und der Bildung von Sonderposten durch Zuschusszahlungen erhöhte sich das Gesamtkapital. Das Jahresergebnis wirkte sich positiv auf das Eigenkapital aus.

Folgende Kennzahlen zeigen die Entwicklung der Vermögenslage auf:

| | | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|----------------------|------|------|------|------|------|
| Eigenkapitalquote (einschl. Sonderposten) | % | 17,2 | 16,3 | 16,3 | 16,2 | 16,3 |
| Durchschnittliche Verschuldung (Dauerschulden / Wohn- und Nutzfläche) | rd. €/m ² | 438 | 418 | 395 | 395 | 393 |
| Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude (Buchwerte / Wohn- und Nutzfläche) | rd. €/m ² | 527 | 517 | 501 | 485 | 487 |
| Mietenmultiplikator (Buchwerte der Gebäude und Grundstücke / Mieteinnahmen) | Faktor | 8,4 | 8,4 | 8,1 | 7,9 | 8,3 |

Die Bilanzsumme (Gesamtkapital) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,4% erhöht.

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

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | | Veränderungen |
|---|----------------|------------|----------------|--------------|---------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | TEUR |
| VERMÖGENSAUFBAU | | | | | |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 200.598 | 92,3 | 190.750 | 93,4 | 9.848 |
| Finanzanlagen | 610 | 0,3 | 699 | 0,3 | -89 |
| Umlaufvermögen | 16.352 | 7,4 | 12.830 | 6,3 | 3.522 |
| Gesamtvermögen | 217.560 | 100 | 204.279 | 100 | 13.281 |
| KAPITALSTRUKTUR | | | | | |
| Eigenkapital | 33.360 | 15,2 | 30.590 | 15,0 | 2.770 |
| Sonderposten | 4.085 | 1,9 | 2.610 | 1,3 | 1.475 |
| Rückstellungen | 10.824 | 5 | 10.168 | 5,0 | 656 |
| Verbindlichkeiten | 169.291 | 77,9 | 160.911 | 78,7 | 8.380 |
| Gesamtkapital | 217.560 | 100 | 204.279 | 100,0 | 13.281 |

3. Risikobericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies – aller Voraussicht nach – zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft – und ebenfalls mit Blick auf die Immobilienbranche – können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere bei Einpersonenhaushalten und von Alleinerziehenden in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

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

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

Die wirtschaftlichen Bedingungen für den Wohnungsneubau sind durch das vergleichsweise niedrige Mietenniveau in Bremerhaven und durch die stark gestiegenen Baukosten, die Preissteigerung innerhalb eines Jahres liegt bei derzeit 14,4 %, nicht zufriedenstellend. Die Unternehmen kalkulieren die Risiken aus den Materialbeschaffung und der Unterbrechung von Lieferketten mit hohen Zuschlägen oder geben das Risiko an den Bauherren über Materialpreisgleitklauseln weiter. Das führt trotz der immer noch günstigen Zinssituation zu einer Überprüfung und gegebenenfalls Neubewertung der künftigen Bauaktivitäten der Gesellschaft.

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. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. 2021 folgte dann eine erste leichte Erholung, das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 um 2,7 % höher als im Jahr 2020, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

Weitere Risiken, die den Bestand der STÄWOG gefährden oder die Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen könnten, sind für die nächsten zwei Jahre nicht erkennbar. Zurzeit werden zwei Auseinandersetzungen mit Auftragnehmern geführt, deren



Mittlerweile schon fast Tradition: die neuen STÄWOG-Azubis werden am ersten Tag am Neuen Hafen fotografiert.

Entscheidung zugunsten der STÄWOG im nächsten Jahr erwartet wird. Klageverfahren seitens Auftraggeber:innen, Kund:innen oder Dritten, die von ihrer Art oder ihrem Umfang her über das normale Maß unvermeidbarer Auseinandersetzungen hinausgehen würden, bestehen nicht.

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

Durch Implementieren eines sozialen Managements im Unternehmen ist das Forderungsmanagement gestärkt und der Anteil an Mieterlössschmälerungen 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.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Er wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Als Leitlinie für die künftige Gesellschaftsentwicklung hat die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat unter dem Titel „STÄWOG 2025“ eine strukturelle Bestandsentwicklung der STÄWOG für die nächsten Jahre vorgestellt. Dabei werden vier Bereiche erfasst, die sich langfristig an die Unternehmenserfordernisse anpassen und dabei die Entwicklungen in der Stadt berücksichtigen:

1. Im Zuge des demografischen Wandels werden Anforderungen an die Gesellschaft gestellt, die vor allem in der Entwicklung von kleinem, barrierefreiem und energetisch optimiertem Wohnraum liegen, um dem zunehmenden Anteil von älteren Menschen mit niedrigem Haushaltseinkommen Rechnung zu tragen. Die Gesellschaft verfügt über eigene Grundstücke, 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, wurden dafür Grundrisstypen entwickelt, die für serielles Bauen geeignet sind. Das erste Gebäude dieser seriellen Bauweise wurde mit dem Bauprojekt „Im Engenmoor“ im Jahr 2019 fertiggestellt. Das zweite Projekt in der Nürnberger Straße ist Ende des Jahres 2021 fertiggestellt worden.
2. Die positiven Impulse aus der wirtschaftlichen Entwicklung Bremerhavens, wo in den letzten 10 Jahren rund 10.000 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden sind, sollen genutzt und attraktive Wohnungsangebote für Berufstätige und Einpendler geschaffen werden. Für ein zukunftsfähiges Portfolio der STÄWOG sind dafür auch höherwertige Neubauten notwendig, die auf eigenen und von der Stadt zu erwerbenden Grundstücken umgesetzt werden. Dazu gehört der geplante Wohnungsneubau auf dem ehemaligen Kistnergelände und das Neubauprojekt in Surheide, das älteren Bewohnern des Stadtteils die Chance geben soll, ihre Häuser an junge Familien zu verkaufen und im gewohnten Umfeld zu bleiben.

Die Gesellschaft ist auch bei der Konversion des ehemaligen Geländes der Schichau-Seebeck-Werft involviert. Im künftigen „Werftquartier“ 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 beteiligt sich zusammen mit den anderen ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften in Bremerhaven aktiv an diesem Planungsprozess und will auf der geplanten „Külnhalbinsel“ attraktiven Wohnungsneubau umsetzen.

Aufgrund des in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Anteils von Privatinvestitionen hat sich das Wohnungsangebot im höheren Mietpreissegment in Bremerhaven verbessert. Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass Kapitalanleger in großem Stil in diesem Bereich in Bremerhaven investieren und den Markt damit beeinflussen. Das ist ein positiver Effekt für die Stadt, der das Engagement der Gesellschaft in diesem Bereich allerdings einschränken wird.

3. Die Gesellschaft wird auch weiterhin ihrer Verantwortung für eine positive Stadtentwicklung nachkommen und sich um leerstehende Gründerzeitgebäude, die als Problemimmobilien beim Bauordnungsamt geführt werden, kümmern. Das Konzept, auf kleiner Fläche im Goethequartier Investitionen in diesem Bereich zu konzentrieren und so einen merkbaren, auf das ganze Quartier ausstrahlenden, Effekt zu erreichen, ist mit den ersten Projekten erfolgreich umgesetzt worden und soll weiterverfolgt werden.

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 dort positiv begleiten. 2020 wurde das Studierendenhaus in der Heinrichstraße fertiggestellt. Es ist das erste Projekt, das vom Studierendenwerk Bremen mit einem externen Kooperationspartner umgesetzt wurde.

4. Die Investitionen in den Bestand werden zukünftig einen Schwerpunkt bei der STÄWOG bilden. In den letzten Jahren wurden rund 600 Wohnungen komplett energetisch saniert und

teilweise barrierefrei umgebaut. Weitere rund 700 Wohnungen bilden in den vier großen Wohnhöfen an der Dresdner Straße und am Hauptbahnhof ein großes Potential für eine positive Entwicklung. Die Sanierung dieser Bestandsimmobilien im größtenteils bewohnten Zustand wird eine große Herausforderung bei der Umsetzung und durch das hohe Investitionsvolumen auch bei der Finanzierung darstellen. Die STÄWOG muss dabei auch zukünftig Ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden und breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

5. Mit dem 2020 begonnenen Projekt der Entwicklung von drei Schulneubauten wird die STÄWOG mit ihrer Tochtergesellschaft STÄGRUND ein weiteres neues Geschäftsfeld mit langfristiger Auslastung eröffnen. Mit den Projekten werden sowohl die für die Stadt eminent wichtigen Bedarfe des Schulamts befriedigt, als auch eine für die STÄWOG wichtige positive Quartiersentwicklung unterstützt. Dieser Bereich wird seit 2021 mit dem geplanten Bau eines Polizeireviers in Geestemünde erweitert.

3.3 Finanzinstrumente

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

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

4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung: der Wirtschaftsplan für 2022 sieht Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 33.356 sowie ein Instandhaltungsvolumen von TEUR 6.170 und einen Zinsaufwand von TEUR 3.217 vor. Als Jahresüberschuss wird ein Betrag von ca. TEUR 1.097 erwartet. Für das Wirtschaftsjahr 2023 wird mit Umsatzerlösen von TEUR 34.184, Zinsaufwand von TEUR 3.396 und einem Jahresüberschuss von ca. TEUR 1.387 geplant. Das Kapital wird zur Stärkung der Eigenkapitalbasis eingesetzt bzw. in der Modernisierung verwendet.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlings beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Bremerhaven, den 31.03.2022

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH

Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Quellen:

Konjunkturreport IHK Handelskammer Bremen für Bremerhaven und Bremen
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Wissenschaftsplan 2025 Senatorin für Wissenschaft Gesundheit und Verbraucherschutz
Agentur für Arbeit Bremen, Statistisches Bundesamt (Destatis)
Konjunkturbericht BMWi
BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH, Archiv
Arbeitnehmerkammer Bremen – Studie Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | 0,00 | 17.195,13 |
| SACHANLAGEN | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 180.482.851,60 | | 177.672.430,85 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.437.346,02 | | 3.620.568,12 |
| Grundstücke ohne Bauten | 1,00 | | 1,00 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 0,00 | | 2.164.829,33 |
| Maschinen | 244.692,52 | | 292.934,78 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 240.972,05 | | 276.682,56 |
| Anlagen im Bau | 13.791.067,98 | | 6.060.264,36 |
| Bauvorbereitungskosten | 2.400.918,24 | 200.597.849,41 | 645.186,81 |
| FINANZANLAGEN | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 152.822,97 | | 152.822,97 |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 227.788,97 | | 315.912,86 |
| Beteiligungen | 229.922,11 | 610.534,05 | 230.064,59 |
| ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT | | 201.208.383,46 | |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE | | | |
| Grundstücke ohne Bauten | 57.074,11 | | 57.074,11 |
| Grundstücke mit fertigen Bauten | 0,00 | | 0,00 |
| Unfertige Leistungen | 8.878.703,86 | | 8.120.497,07 |
| Andere Vorräte | 1.245,21 | 8.937.023,18 | 7.658,84 |
| FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 143.561,79 | | 118.810,59 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 286.393,91 | | 112.747,95 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 3.144.567,86 | | 1.044.839,15 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 2.455.587,08 | 6.030.110,64 | 1.338.443,70 |
| FLÜSSIGE MITTEL | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.355.161,24 | 1.830.711,02 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| Geldbeschaffungskosten | 19.398,18 | | 25.530,17 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 10.659,38 | 30.057,56 | 173.794,65 |
| Bilanzsumme | | 217.560.736,08 | 204.279.000,61 |

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 | 14.188.981,92 | | 13.644.205,59 |
| Andere Gewinnrücklagen | 5.768.465,60 | 22.314.503,09 | 5.409.770,83 |
| Jahresüberschuss | 2.770.566,62 | | 903.471,10 |
| | | 2.770.566,62 | |
| EIGENKAPITAL INSGESAMT | | 33.360.328,81 | 30.589.762,19 |
| SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN | | 4.085.183,45 | 2.609.993,65 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 9.480.568,00 | | 8.740.409,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 1.343.547,40 | 10.824.115,40 | 1.427.316,30 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 154.579.782,59 | | 145.186.431,60 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.471.175,16 | | 1.532.909,82 |
| Erhaltene Anzahlungen | 9.639.757,78 | | 9.242.050,60 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 511.073,95 | | 521.453,82 |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 3.368,72 | | 4.792,21 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.904.410,87 | | 2.423.449,09 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 888.821,23 | | 1.812.300,39 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 292.718,12 | 169.291.108,42 | 188.131,94 |
| davon aus Steuern: EUR 250.747,70 | | | [156.333,05] |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 443,41 | | | [413,36] |
| Bilanzsumme | | 217.560.736,08 | 204.279.000,61 |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|---------------------|-------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 31.190.912,67 | | 30.683.537,01 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 0,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 399.300,80 | | 479.351,19 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.686.613,89 | 33.276.827,36 | 1.314.316,42 |
| Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 759.975,22 | 181.449,06 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 272.782,58 | 456.858,52 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 1.202.252,12 | 1.280.341,79 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 15.320.245,76 | | 15.154.361,40 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 24.433,73 | | 29.864,35 |
| | | 15.344.679,49 | |
| ROHERGEBNIS | | 20.167.157,79 | 19.211.628,24 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 4.194.671,10 | | 4.130.405,37 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 1.109.349,11 [VJ: 902.791,97] | 1.895.764,77 | 6.090.435,87 | 1.666.270,91 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 5.769.692,39 | 6.156.102,55 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.846.620,87 | 1.787.737,40 |
| Erträge aus Gewinnabführung davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 745.028,72 [VJ: 439.656,38] | | 745.028,72 | 439.656,38 |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 6.907,55 | | 9.379,87 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 0,00 | 6.907,55 | 0,00 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 3.076.589,44 | 3.652.145,25 |
| davon an verbundene Unternehmen: EUR 32.483,71 [VJ: 42.839,21] | | | |
| davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 189.158,00 [VJ: 214.350,00] | | | |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 0,00 | 0,00 |
| ERGEBNIS NACH STEUERN vom Einkommen und vom Ertrag | | 4.135.755,49 | 2.268.003,01 |
| Sonstige Steuern | | 1.365.188,87 | 1.364.531,91 |
| Jahresüberschuss | | 2.770.566,62 | 903.471,10 |

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 16.10.2020). 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. (Formblatt VO i.d.F. vom 16.10.2020). 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 bis zu ihrer kompletten Abschreibung bis zum Jahr 2022 weitergeführt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden wie folgt angewendet:

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) und das **Sachanlagevermögen** sind mit 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 31.12.2021 fortgeführt und um die im Jahr erhaltenen KfW-Investitionszuschüsse erhöht. Investitionszuschüsse anderer Art werden grundsätzlich direkt von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen.

Den Abschreibungen auf die Wohngebäude liegt eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde; Geschäftsbauten werden über 50 Jahre abgeschrieben.

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 Steuerbelastung 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 Erfüllungsbeitrages wurde die Fluktuation mit 0,0%, eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,5% und ein Rententrend von 1,0 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre (vor 2016: 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 % (Vorjahr: 2,3 %) zum 31.12.2021 (Vorjahr: zum 31.12.2020) zugrunde gelegt.

Der bilanzierte Wert beträgt zum Abschlussstichtag 9.480,6 TEUR. Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31.12.2021 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre

ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,35%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 696,7 TEUR (Vorjahr: 871,7 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 31.12.2021

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01. | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen (+/-) | Zuschrei- bungen | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12. | Abschreibungen (kumuliert) 01.01. |
|--|--|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|--|---|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| des Geschäftsjahres | | | | | | | |
| IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | 336.211,62 | | 313.307,80 | | | 0,00 | 319.016,49 |
| | 336.211,62 | 0,00 | 313.307,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 319.016,49 |
| SACHANLAGEN | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 296.451.734,36 | 6.186.566,14 | 835.538,85 | +2.094.066,33 | 903,63 | 303.897.731,61 | 118.779.303,51 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 6.205.660,71 | | | | | 6.205.660,71 | 2.585.092,59 |
| Grundstücke ohne Bauten | 1,00 | | | | | 1,00 | |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 2.573.184,85 | | 479.118,52 | -2.094.066,33 | | 0,00 | 408.355,52 |
| Maschinen | 828.751,40 | | 606,60 | | | 828.144,80 | 535.816,62 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 787.815,17 | 81.758,54 | 203.653,86 | | | 665.919,85 | 511.132,61 |
| Anlagen im Bau ¹⁾ | 6.060.264,36 | 7.651.607,21 | | +79.196,41 | | 13.791.067,98 | |
| Bauvorbereitungskosten | 645.186,81 | 1.835.770,90 | 843,06 | -79.196,41 | | 2.400.918,24 | |
| | 313.552.598,66 | 15.755.702,79 | 1.519.760,89 | 0,00 | 903,63 | 327.789.444,19 | 122.819.700,85 |
| FINANZANLAGEN | | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 152.822,97 | | | | | 152.822,97 | |
| Ausleihung an verbundene Unternehmen | 315.912,86 | | 88.123,89 | | | 227.788,97 | |
| Beteiligungen | 230.064,59 | | 142,48 | | | 229.922,11 | |
| Sonstige Ausleihungen | 0,00 | | | | | 0,00 | |
| | 698.800,42 | 0,00 | 88.266,37 | 0,00 | 0,00 | 610.534,05 | 0,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 314.587.610,70 | 15.755.702,79 | 1.921.335,06 | 0,00 | 903,63 | 328.399.978,24 | 123.138.717,34 |

¹⁾ davon 16.232,22 Euro aktivierte Fremdkapitalzinsen in 2021

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind den Anlagengitter auf Seite 44 und 45 zu entnehmen. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten resultieren aus dem Kauf des Verwaltungsgebäudes mit der Umbuchung der bisher aktivierten Mietereinbauten und aus Modernisierungskosten im Altbestand. Der Posten Anlagen im Bau beinhaltet neben Modernisierungskosten im Wesentlichen die Kosten einer laufenden Neubaumaßnahme, die im nächsten Jahr bezugsfähig sein wird.

Unfertige Leistungen enthalten 8.878,7 TEUR (Vorjahr 8.120,5 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 | 17.195,13 | | 313.307,80 | | 22.903,82 | -22.903,82 | 17.195,13 |
| | 17.195,13 | 0,00 | 313.307,80 | 0,00 | 22.903,82 | -22.903,82 | 17.195,13 |
| SACHANLAGEN | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 5.332.800,85 | 903,63 | 698.127,98 | | 123.414.880,01 | 180.482.851,60 | 177.672.430,85 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 183.222,10 | | | | 2.768.314,69 | 3.437.346,02 | 3.620.568,12 |
| Grundstücke ohne Bauten | | | | | | 1,00 | 1,00 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 70.763,00 | | 479.118,52 | | 0,00 | 0,00 | 2.164.829,33 |
| Maschinen | 48.242,26 | | 606,60 | | 583.452,28 | 244.692,52 | 292.934,78 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 117.469,05 | | 203.653,86 | | 424.947,80 | 240.972,05 | 276.682,56 |
| Anlagen im Bau | | | | | | 13.791.067,98 | 6.060.264,36 |
| Bauvorbereitungskosten | | | | | | 2.400.918,24 | 645.186,81 |
| | 5.752.497,26 | 903,63 | 1.381.506,96 | 0,00 | 127.191.594,78 | 200.597.849,41 | 190.732.897,81 |
| FINANZANLAGEN | | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | | | | | | 152.822,97 | 152.822,97 |
| Ausleihung an verbundene Unternehmen | | | | | | 227.788,97 | 315.912,86 |
| Beteiligungen | | | | | | 229.922,11 | 230.064,59 |
| Sonstige Ausleihungen | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 610.534,05 | 698.800,42 |
| Anlagevermögen insgesamt | 5.769.692,39 | 903,63 | 1.694.814,76 | 0,00 | 127.214.498,60 | 201.185.479,64 | 191.448.893,36 |

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

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Forderungen aus Vermietung | 13.433,81 | 1.384,05 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 97.460,04 | 12.921,05 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1.097.022,43 | 1.131.599,59 |
| Erhaltene Anzahlungen | 277.828,00 | 271.361,00 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 15.283,60 | 22.524,58 |

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

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 3.144.567,86 | 1.044.839,15 |
| Verbindlichkeiten aus langfristigen Krediten | - 888.821,23 | - 903.822,53 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 0,00 | - 908.477,86 |

Sonstige Vermögensgegenstände enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.097,0 TEUR (Vorjahr 1.097,0 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 31.12.2020 | Zuführungen | Entnahmen | Stand 31.12.2021 |
|------------------------------------|------------------|--------------------------------------|-----------|------------------|
| | TEUR | (aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres) | | TEUR |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Kapitalrücklage | | | | 7.234,8 |
| Gesellschaftsvertragliche Rücklage | 2.357,1 | | | 2.357,1 |
| Bauerneuerungsrücklage | 13.644,2 | 544,8 | | 14.189,0 |
| Andere Gewinnrücklagen | 5.409,8 | 358,7 | | 5.768,5 |
| Gewinnrücklagen | 21.411,1 | 903,5 | | 22.314,6 |
| | 28.645,9 | 903,5 | | 29.549,4 |

Aus Stadtumbau West-Mitteln und Teilschulderlassen aus KfW-Förderungsprogrammen besteht ein **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** Stichtag 31.12.2021 in Höhe von 4.085.183,45 EUR. Im Wirtschaftsjahr wurde der Sonderposten mit 70.270,20 EUR unter den sonstigen betrieblichen Erträgen aufgelöst.

Unter **Sonstige Rückstellungen** sind die geschätzten Aufwendungen der Aufstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 sowie der Personalaufwand für Urlaubsüberhang mit 404,8 TEUR (Vorjahr 384,7 TEUR), für ungewisse Risiken für Kosten aus Rechtsstreitigkeiten 110,00 TEUR (Vorjahr 0,0 EUR), für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen mit 734,2 TEUR (Vorjahr 868,9 TEUR), für noch anfallende Baukosten 64,6 TEUR (Vorjahr 143,7 TEUR) sowie für Dachdeckendämmung mit 30,0 TEUR (Vorjahr 30,0 TEUR) ausgewiesen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit und die gewährten Sicherheiten sind in der nachstehenden Übersicht auf Seite 47 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 (274,1 TEUR, Vorjahr 406,1 TEUR)
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (507,5 TEUR, Vorjahr 555,5 TEUR)

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

- Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen (83,5 TEUR, Vorjahr 65,6 TEUR)

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

- Abschreibungen auf Mietforderungen (203,9 TEUR, Vorjahr 276,5 TEUR)

In die Herstellungskosten des Anlage- und Umlaufvermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 16,2 TEUR (Vorjahr 34,1 TEUR) einbezogen.

Verbindlichkeiten

| | insgesamt | | davon | | | | |
|---|---|---|---|---|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | 31.12.2021 | | Restlaufzeit | | | gesichert | |
| | [31.12.2020] | | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | Art ^[1] der Sicherung | |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 154.579.782,59 [145.186.431,60] | 9.994.736,96 [6.530.369,17] | 27.881.746,92 [26.779.546,04] | 116.703.298,71 [111.876.516,39] | 45.443.432,31 1.097.022,43 | AFB KÜV | 105.039.035,39 GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.471.175,16 [1.532.909,82] | 71.745,72 [70.121,33] | 270.551,63 [263.615,39] | 1.128.877,81 [1.199.173,10] | 1.471.175,16 | GPR | |
| Erhaltene Anzahlungen | 9.639.757,78 [9.242.050,60] | 9.639.757,78 [9.242.050,60] | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 511.073,95 [521.453,82] | 511.073,95 [521.453,82] | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 3.368,72 [4.792,21] | 3.368,72 [4.792,21] | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.904.410,87 [2.423.449,09] | 1.524.836,66 [2.215.683,18] | 379.574,21 [207.765,91] | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 888.821,23 [1.812.300,39] | 12.590,45 [924.604,83] | 51.639,48 [72.601,35] | 824.591,30 [815.094,21] | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 292.718,12 [188.131,94] | 292.718,12 [188.131,94] | | | | | |
| Gesamtbetrag | 169.291.108,42 [160.911.519,47] | 22.050.828,36 [19.697.207,08] | 28.583.512,24 [27.323.528,69] | 118.656.767,82 [113.890.783,70] | 153.050.665,29 | | |

^[1] GPR = Grundpfandrecht

AFB = Ausfallbürgschaft der Stadt Bremerhaven

KÜV = Kapitaldienst-Übernahme-Verpflichtung der Stadt Bremerhaven

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Erbbau/Pacht betragen 40.128,58 EUR per anno. Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus der Verwaltung von Häusern, Eigentumswohnungen und städtischen Gesellschaften (BEAN, BIS, AWO) (Stand 31.12.2021: 2.914.594,34 EUR) sowie aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2021: 3.030.535,17 EUR, davon 61.186,46 EUR STÄGRUND) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. In gleicher Höhe bestehen Treuhandverpflichtungen. Aus Leasingverträgen für mobile Wirtschaftsgüter mit Laufzeiten von 1-6 Jahren ergeben sich derzeit jährliche finanzielle Verpflichtungen von TEUR 35,5.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 **durchschnittlich** beschäftigten Arbeitnehmer betrug außer dem Geschäftsführer:

| (m/w) | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---------------------------|-------------------|----------------------|
| Prokurist:en | 3,0/1,0 | |
| Kaufmännische Mitarbeiter | 10,25/25,75 | 1,0/6,5 |
| Technische Mitarbeiter | 5,0/3,0 | |
| Hausmeister, Gärtner | 14,25/1,0 | |
| Summe | 32,5/30,75 | 1,0/6,5 |

Außerdem wurden durchschnittlich 6,0 Auszubildende (3 m/3 w) beschäftigt.

Es besteht eine Beteiligung an der STÄGRUND 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 2021 ein Gewinn von 629,1 TEUR (Vorjahr 358,7 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 2021 ein Gewinn von 115,9 TEUR (Vorjahr 81,0 TEUR) übernommen.

Mittelbare Anteile bestehen an der STÄPARK und der Zoo GmbH. Die STÄPARK hat eine Stammeinlage von 25.000,00 EUR und hatte im letzten Jahr ein negatives Ergebnis von 347,0 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 31.12.2021 beträgt hier das Eigenkapital 328,40 TEUR. Die GbR hatte im letzten Geschäftsjahr ein negatives Ergebnis von 142,48 EUR.

An frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene wurden 63.102,24 EUR (Vorjahr 62.050,02 EUR) gezahlt.

Für künftige Zahlungsverpflichtungen der ehemaligen Geschäftsführung bestehen Pensionsrückstellungen von 270.188,00 EUR (Vorjahr 282.017,00 EUR). Die aktuelle Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr ein vereinbartes Gehalt in Höhe von 152.000,00 EUR (Vorjahr 147.000,00 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 30,6 TEUR für Abschlussprüfungsleistungen und für sonstige Leistungen 2,5 TEUR gezahlt.

*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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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.

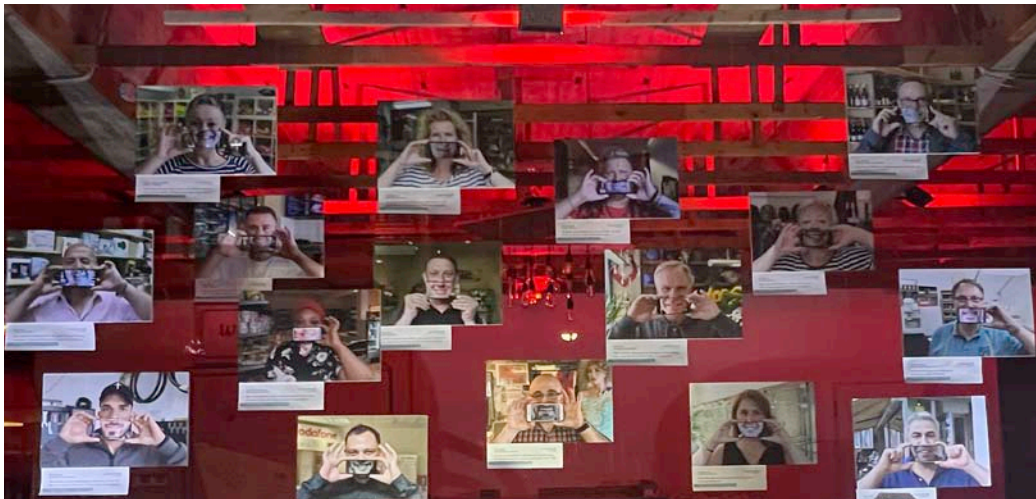
Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat [...]

Hannover, den 13.05.2022

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

Wendtland Wagner
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



Die wunderwerft-Kampagne schenkt Lehe ein Lächeln.

STÄGRUND

Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven



Geschäftsbericht 2021



| | |
|---|-----------|
| <i>Jahresabschluss</i> | |
| <i>für das Geschäftsjahr</i> | 50 |
| Rechtsverhältnisse | 52 |
| Organe der Gesellschaft | 53 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 54 |
| Lagebericht zum Jahresabschluss 2021 | 55 |
| Bilanz zum 31. Dezember 2021 | 60 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2021 | 62 |
| Anhang zum Jahresabschluss 2021 | 63 |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) | 67 |

Rechtsverhältnisse

Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND)

Gründung der Gesellschaft

13. Dezember 1996

Sitz der Gesellschaft

Bremerhaven

Gegenstand der Gesellschaft

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

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

Handelsregister

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

Größenklasse

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

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

Organschaft

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

Handelsregistereintragung am 18. Dezember 1996.

Beteiligungen

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

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

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH
Barkhausenstraße 22 in 27568 Bremerhaven

Aufsichtsrat:

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

Christa Utech

Vorsitzende (seit dem 07.12.2021)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

Melf Grantz

Stellvertretender Vorsitzender (seit dem 07.12.2021)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

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

Geschäftsführer:

Sieghard Lückehe

Bremerhaven, den 31.03.2022

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH

Sieghard Lückehe

Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der STÄGRUND Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2021 in vier Sitzungen sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft, über bedeutende Geschäftsvorfälle und alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik unterrichtet. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat er sich überzeugt. Er hat die ihm aufgrund gesetzlicher und gesellschaftsvertraglicher Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge behandelt.

Der nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2021 wurde von der ACCO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dresden, 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 2021 beträgt die Bilanzsumme 96.315.202,48 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde der Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 629.124,64 EUR an die STÄWOG Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2021 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 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, 06.07.2022

Christa Utech
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)



Geschickt mit Schläger und Puck, gibt es beim Ortsteilfest Grünhöfe ein STÄWOG-Geschenk.

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 54 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.

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 2021 planmäßig fortgesetzt. Sie hat von der STÄGRUND vier Parkhäuser mit insgesamt 1.155 Einstellplätzen sowie ein als Parkplatz (138 Einstellplätze) genutztes unbebautes Grundstück gepachtet.

Als treuhänderischer Verwalter bewirtschaftet die STÄPARK für die Stadt Bremerhaven öffentliche Parkflächen im Stadtgebiet. In diesem Aufgabenfeld werden regelmäßig 149 Parkscheinautomaten kontrolliert, gewartet und entleert. Die Bilanzsumme der STÄPARK verringerte sich zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 3.592 (Vorjahr: TEUR 3.692). Durch die Einschränkungen der Corona-Pandemie stark beeinträchtigt, ergab sich bei der STÄPARK in 2021 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 347,0, welcher der eigenen Gewinnrücklage entnommen werden soll. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr öffentliche Mittel erhalten.

Nach dem zum 1. Januar 2004 erfolgten Teilverkauf an die Stadt Bremerhaven ist die STÄGRUND an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH zu 50 % beteiligt. Diese hatte zum 1. Januar 2000 den Betrieb des Zoos am Meer (die Immobilie befindet sich im Eigentum der

STÄGRUND) übernommen. Nach Abschluss der Sanierung bzw. des Umbaus konnte der Zoo am 27. März 2004 neu eröffnet werden.

Zum 31. Dezember 2021 reduzierte sich die Bilanzsumme der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH um TEUR 558,3 auf TEUR 397,4. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab. Der Zoo konnte 214.621 Besucher (Vorjahr 220.072) im Jahr 2021 begrüßen.



Schon gesehen? Im Stadtteil Lehe lassen sich jetzt einige Wappen in ehemaligen Hauseingängen finden.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

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

| | 2021 | | 2020 | |
|---|--------|--------------|--------|-------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Umsatzerlöse | 5.649 | | 5.875 | |
| Bestandsveränderungen | 2.560 | | 45 | |
| Sonstige Erträge (inkl. aktivierte Eigenleistungen) | 1.614 | 9.823 | 1.755 | 7.675 |
| Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen | -3.799 | | -3.035 | |
| Abschreibungen | -2.622 | | -2.596 | |
| Sonstige Aufwendungen | -1.029 | | -664 | |
| Zinsaufwand | -892 | | -1.191 | |
| Sonstige Steuern | -330 | -8.672 | -330 | -7.816 |
| Betriebsergebnis | | 1.151 | | -141 |
| Finanzergebnis | | -3 | | 0 |
| Neutrales Ergebnis | | -519 | | 500 |
| Ergebnis vor Gewinnabführung | | 629 | | 359 |
| Gewinnabführung | | -629 | | -359 |
| Jahresüberschuss | | 0 | | 0 |

Das Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 629 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen, die sich aus den Pachten der STÄPARK und aus der Verpachtung von gewerblichen Objekten ergeben. Erhöhten Bestandsveränderungen stehen ausgleichend Aufwendungen aus Lieferung und Leistung gegenüber. In 2021 wurden 629 TEUR (Vorjahr: TEUR 359) an das Mutterunternehmen abgeführt.

Zu diesem Ergebnis hat das Betriebsergebnis mit TEUR 1.151 (Vorjahr: TEUR -141), resultierend aus der Verpachtung gewerb-

licher Objekte einschließlich der Pachten der STÄPARK, beigetragen. Corona bedingte Verminderungen von Mietzahlungen haben in der Gesamtsumme einen untergeordneten negativen Ausschlag gegeben.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von TEUR -519 (Vorjahr: TEUR 500) beruht auf dem Saldo durch Zuführungen und Entnahmen für Bauinstandhaltung. Die Aktivierung einer Umbaumaßnahme im Zoo am Meer aus dem Vorjahr hat eine nachträgliche Zuführung ausgelöst, so dass im Jahr 2021 im Saldo die Zuführung die Entnahme stark überstieg.

| | Plan | Ist | Ist |
|---|---------|---------|---------|
| | 2021 | 2021 | 2020 |
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Umsatzerlöse | 5.514,1 | 5.648,9 | 5.622,7 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 2.208,5 | 1.594,1 | 2.877,0 |
| Abschreibungen | 2.601,8 | 2.622,4 | 2.596,6 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 1.060,2 | 1.557,6 | 1.285,6 |
| Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen | 2.248,0 | 3.798,7 | 3.101,3 |

In der Planung für die STÄGRUND wurde im Wirtschaftsjahr 2021 ein abzuführender Jahresüberschuss von TEUR 307,0 erwartet. Das positivere Ergebnis von TEUR 629,1 bedingt sich im Wesentlichen 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.

2.2 Finanzlage

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

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 2.148 | 2.126 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -1.200 | 35 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -1.156 | -3.484 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands | -208 | -1.323 |
| Finanzmittelbestand am 01.01. | 2.136 | 3.459 |
| Finanzmittelbestand am 31.12. | 1.928 | 2.136 |

Bedingt durch die Investitionen und die planmäßige Tilgung der in den Vorjahren fremdfinanzierten Investitionsvorhaben und der Ergebnisabführung des Vorjahresergebnisses hat sich der Finanzmittelbestand verringert. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzplanung zeigt auch für die kommenden Jahre ausgeglichene finanzwirtschaftliche Ergebnisse.

2.3 Vermögenslage

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

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | | Veränderungen |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | TEUR |
| VERMÖGENSAUFBAU | | | | | |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Sachanlagen | 80.073 | 83,1 | 81.448 | 85,3 | -1.375 |
| Finanzanlagen | 926 | 1,0 | 941 | 1,0 | -15 |
| Umlaufvermögen | 15.316 | 15,9 | 13.111 | 13,7 | 2.205 |
| Gesamtvermögen | 96.315 | 100 | 95.500 | 100,0 | 815 |
| KAPITALSTRUKTUR | | | | | |
| Eigenkapital | 128 | 0,1 | 128 | 0,1 | 0 |
| Sonderposten | 36.125 | 37,5 | 37.577 | 39,3 | -1.452 |
| Rückstellungen | 6.075 | 6,3 | 5.668 | 5,9 | 407 |
| Verbindlichkeiten | 53.987 | 56,1 | 52.127 | 54,7 | 1.860 |
| Gesamtkapital | 96.315 | 100,0 | 95.500 | 100,0 | 815 |

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,85% erhöht.

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

Der Jahresgewinn in Höhe von TEUR 629 wurde an die STÄWOG abgeführt. Das Eigenkapital bleibt daher unverändert. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt unverändert bei einer um TEUR 815 erhöhten Bilanzsumme 0,13 % (Vorjahr: 0,13 %). Nicht für die Instandhaltung einzelner Immobilien benötigte, in den Pachten kalkulierte Beträge wurden den lang- und mittelfristig angesetzten Rückstellungen zugeordnet. Die Ausgaben für Investitionen zur Instandhaltung der Objekte führten im Wirtschaftsjahr zu Entnahmen.

3. Risiko- und Chancenbericht

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies – aller Voraussicht nach – zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft – und ebenfalls mit Blick auf die Immobilienbranche – können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte es aufgrund der Notfallpläne bei Gewerbeobjekten zu dem Ausfall von Wärmelieferungen kommen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg dauerhaft zu dämpfen. Der überwiegende Teil der Gewerbeobjekte der STÄGRUND sind von der Stadt Bremerhaven langfristig angemietet bzw. gepachtet.

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

Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanage-

mentsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Das eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen. Das Anlagevermögen ist durch Zuschüsse oder Darlehen langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens 10jähriger Zinsfestschreibung. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

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

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

Die Gesellschaft ist durch die Betreuung der Instandhaltungsmaßnahmen in den langfristig von kommunalen Einrichtungen angemieteten Objekte ihrer Zielsetzung, die Stadt als starker Partner in Immobilienangelegenheiten zu unterstützen, immer nachgekommen. Mit der Übernahme der Betreuungstätigkeit der geplanten Schulneubauten wurde ein neues Geschäftsfeld eröffnet. Ergänzend dazu wurde die Gesellschaft im Jahr 2021 mit dem Bau eines Polizeireviers für die Seestadt Bremerhaven beauftragt. Die Gesellschaft steht auch künftig für weitere Aufgaben in der kommunalen Unternehmensgruppe zur Verfügung.

4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung: Der Wirtschaftsplan 2022 weist Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 5.735 aus. Demgegenüber stehen u. a. Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 9.748 und Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.604. Im Wirtschaftsjahr 2022 ist voraussichtlich ein Ergebnis zur Gewinnabführung in Höhe von ca. TEUR 306 zu erwarten.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirt-

schaftlichen und sozialen Folgen ab. Durch die derzeitige Zins- und Preisentwicklung an den Märkten ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Bremerhaven, den 31.03.2022
Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH


Sieghard Lücke
Geschäftsführer



Wie sieht Glück im Glas aus? Diese Frage wurde in einem Pop-up-Store während des Kultursommers beantwortet.

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| SACHANLAGEN | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 60.185.198,84 | | 61.318.525,01 |
| Grundstücke mit zoologischen Anlagen | 15.473.982,93 | | 15.341.299,34 |
| Grundstücke ohne Bauten | 2.153.906,52 | | 2.153.906,52 |
| Technische Anlagen | 2.169.315,79 | | 2.568.756,55 |
| Andere Anlagen | 2,00 | | 2,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 90.779,64 | 80.073.185,72 | 65.611,47 |
| FINANZANLAGEN | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | | 25.000,00 |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 888.821,23 | | 903.822,53 |
| Beteiligungen | 12.500,00 | 926.321,23 | 12.500,00 |
| ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT | | 80.999.506,95 | |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE | | | |
| Unfertige Leistungen | 3.988.126,94 | 3.988.126,94 | 1.304.535,19 |
| FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 155.083,81 | | 218.235,40 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 71.609,21 | | 49.780,14 |
| Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 19.157,13 | | 19.641,72 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 9.153.281,56 | 9.399.131,71 | 9.382.267,47 |
| FLÜSSIGE MITTEL | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.928.436,88 | 2.136.256,25 |
| Bilanzsumme | | 96.315.202,48 | 95.500.139,59 |

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 | | 36.124.781,37 | 37.577.479,35 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 2.467.744,76 | | 2.474.053,81 |
| Sonstige Rückstellungen | 3.607.390,41 | 6.075.135,17 | 3.193.824,54 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 49.025.742,93 | | 48.894.505,86 |
| Erhaltene Anzahlungen | 993.885,78 | | 1.004.890,08 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 42.279,65 | | 37.735,54 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 614.722,40 | | 701.269,05 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 3.082.571,01 | | 1.249.734,41 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 228.261,20 | 53.987.462,97 | 238.823,98 |
| davon aus Steuern: EUR 0,00 [Vorjahr: EUR 0,00] | | | |
| Bilanzsumme | | 96.315.202,48 | 95.500.139,59 |



Glückliche Gesichter bei der Vertragsunterzeichnung der Allianzpartner für die Schulneubauten.

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|---------------------|---------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 4.581.212,69 | | 4.578.004,57 |
| b) aus Verpachtung zoologischer Anlagen | 432.961,24 | | 417.849,87 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 634.684,76 | 5.648.858,69 | 626.895,00 |
| | | | 5.622.749,44 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 2.560.471,75 | 363.270,52 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 29.468,28 | 193,75 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 1.594.106,87 | 2.877.010,34 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 1.642.981,04 | 2.063.891,67 |
| b) Aufwendungen für Bewirtschaftung zoologischer Anlagen | | 211.954,96 | 971.190,39 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | | 1.943.759,85 | 66.215,06 |
| ROHERGEBNIS | | 6.034.209,74 | 5.761.926,93 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | | 2.622.367,12 | 2.596.558,58 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.557.603,76 | 1.285.644,47 |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 32.455,38 [Vorjahr: EUR 42.713,39] | | 32.455,38 | 42.713,39 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 928.011,05 | 1.234.183,95 |
| davon an verbundene Unternehmen: EUR 3.300,28 [Vorjahr: EUR 3.723,67] | | | |
| davon aus der Abzinsung: EUR 744,41 [Vorjahr: EUR 692,78] | | | |
| ERGEBNIS NACH STEUERN | | 958.683,19 | 688.253,32 |
| Sonstige Steuern | | 329.558,55 | 329.558,55 |
| Aufwendungen aus Gewinnabführung davon aus verbundenen Unternehmen EUR 629.124,64 [Vorjahr: EUR 358.694,77] | | 629.124,64 | 358.694,77 |
| 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 16.10.2020).

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 mit Ausnahme der Ausweisänderung der Rückstellungen für vertragliche Instandhaltungsverpflichtungen in Höhe von 3.592.590,41 EUR zum 31.12.2021 und der Anpassung in Höhe von 3.179.024,54 EUR zum 31.12.2020 unter den sonstigen Rückstellungen 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 und den Bauleistungen auf fremden Grund und Boden 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 1.452.697,98 EUR (Vorjahr: 1.445.064,16 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 6.309,05 EUR vermindert – beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht. Zum 31.12.2021 beträgt der hierauf entfallende Teil der Rückstellung 2.467.744,76 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 31.12.2021 insgesamt 3.592.590,41 EUR und sind unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen. Aus Vereinfachungsgründen für die zukünftige Inanspruchnahme der Rückstellungen wurde aufgrund der 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 sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Sonstige Rückstellungen beinhalten die voraussichtlichen Kosten der Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2021. Die Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des zukünftigen Erfüllungsbetrages.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem nachfolgenden Anlagengitter (Seite 64 und 65) zu entnehmen. Die Zugänge beinhalten im wesentlichen Ausbauten im Zoo am Meer und im Gebäude Am Alten Hafen 118.

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

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

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

Unfertige Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten und Bauleistungen auf fremden Grund und Boden.

Zum 31.12.2021 bestanden **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 71.609,21 EUR (Vorjahr: 49.780,14 EUR) und – wie im Vorjahr – keine **Forderungen gegenüber der Gesellschafterin**.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden zum 31.12.2021 in Höhe von 19.157,13 EUR (Vorjahr: 19.641,72 EUR).

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 8.353.067,37 EUR (Vorjahr: 8.474.694,60 EUR) ausgewiesen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

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

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

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit und Sicherung ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel (Seite 66).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 3.082.571,01 EUR (Vorjahr: 1.249.734,41 EUR) bestehen aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 2.787.447,18 EUR (Vorjahr: 913.670,82 EUR) und einer Ausleihung in Höhe von 295.123,83 EUR (Vorjahr: 336.063,59 EUR). Der Betrag aus Kontokorrentverkehr entfällt in voller Höhe mit 2.787.447,18 EUR (Vorjahr: 913.670,82 EUR) auf die Gesellschafterin. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2021

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01. | des Geschäftsjahres | | | | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12. | Abschreibungen (kumuliert) 01.01. |
|--|--|---------------------|-------------|----------------------|---------------------|--|---|
| | | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen (+/-) | Zuschrei- bungen | | |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | |
| SACHANLAGEN | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 83.211.177,63 | 645.102,96 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 83.856.280,59 | 21.892.652,62 |
| Grundstücke mit zoologischen Anlagen | 23.074.437,76 | 577.180,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23.651.618,58 | 7.733.138,42 |
| 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 | 8.891.371,32 |
| 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 | 65.611,47 | 25.168,17 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 90.779,64 | 0,00 |
| | 120.298.200,72 | 1.247.451,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 121.545.652,67 | 38.850.099,83 |
| 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 | 256.399,91 |
| 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 | 256.399,91 |
| Anlagevermögen insgesamt | 121.495.923,16 | 1.247.451,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 122.743.375,11 | 39.106.499,74 |

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Bestandsveränderungen:

- Die Bestandsveränderungen erhalten Bestandserhöhungen von 2.591.759,85 EUR (Vorjahr: 318.215,06 EUR) aus unfertigen Bauleistungen auf fremdem Grund und Boden. Diesen Erträgen stehen gleich hohe Aufwendungen gegenüber.

Sonstige betriebliche Erträge:

- Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 1.452.697,98 EUR (Vorjahr: 1.445.064,16 EUR) aus Auflösungen der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen. Diesen Erträgen stehen gleich hohe Abschreibungen gegenüber.

D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hat außer dem Geschäftsführer und drei Prokuristen kein weiteres **Personal**. Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gesellschafterin. Die Mitglieder des Aufsichtsrates, der Geschäftsführer und die Prokuristen haben für ihre Tätigkeit im Jahre 2021 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten.

Das Jahresergebnis der STÄGRUND wird in Höhe von 629.124,64 EUR auf Grundlage des mit der Gesellschafterin abgeschlossenen Unternehmensvertrags an diese abgeführt.

Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2021: 61.186,46 EUR) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem notariell beurkundeten Kaufangebot. Dieses beinhaltet den Ankauf einer Eigentumswohnung mit aufschiebender Bedingung. In dem Kaufangebot wurde der Ankauf in Höhe von 108,0 TEUR mit Ablauf zum 27.06.2023 vereinbart.

| | Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR | Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ... | | | Abschreibungen (kumuliert) 31.12. EUR | Buchwert am 01.01. EUR | Buchwert am 31.12. EUR |
|--|---|---|-----------------|-----------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | | Zugängen/ Zuschreibungen EUR | Abgängen EUR | Umbuchungen (+/-) EUR | | | |
| SACHANLAGEN | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.778.429,13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23.671.081,75 | 61.318.525,01 | 60.185.198,84 |
| Grundstücke mit zoologischen Anlagen | 444.497,23 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.177.635,65 | 15.341.299,34 | 15.473.982,93 |
| Grundstücke ohne Bauten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.153.906,52 | 2.153.906,52 |
| Technische Anlagen | 399.440,76 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.290.812,08 | 2.568.756,55 | 2.169.315,79 |
| Andere Anlagen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 332.937,47 | 2,00 | 2,00 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 65.611,47 | 90.779,64 |
| | 2.622.367,12 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 41.472.466,95 | 81.448.100,89 | 80.073.185,72 |
| FINANZANLAGEN | | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| Ausleihung an verbundene Unternehmen | 15.001,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 271.401,21 | 903.822,53 | 888.821,23 |
| Beteiligungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 12.500,00 | 12.500,00 |
| | 15.001,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 271.401,21 | 941.322,53 | 926.321,23 |
| Anlagevermögen insgesamt | 2.637.368,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 41.743.868,16 | 82.389.423,42 | 80.999.506,95 |

Die STÄGRUND hält 50 % der Anteile an der **Zoo am Meer Bremerhaven GmbH**, Bremerhaven. Am 31.12.2021 beträgt zum Zeitpunkt der Erstellung der Bilanz die Bilanzsumme dieser Gesellschaft (Zoo am Meer GmbH) 397.393,56 EUR (Vorjahr 955.710,64 EUR) und das Eigenkapital 65.121,78 EUR (Vorjahr 590.887,28 EUR). Die Zoo am Meer GmbH hat im Geschäftsjahr 2021 einen Bilanzgewinn von 0,00 EUR.

Die STÄGRUND hält 100 % der Anteile an der **Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH**, Bremerhaven (STÄPARK). Am 31.12.2021 beträgt die Bilanzsumme der Gesellschaft 3.591.561,25 EUR (Vorjahr 3.691.754,71 EUR) und das Eigenkapital 3.186.735,26 EUR (Vorjahr 3.533.767,96 EUR). Das Jahr 2021 wurde mit einem Jahresfehlbetrag von 347.032,70 EUR (Vorjahresfehlbetrag 191.302,47 EUR) abgeschlossen.

Für die Jahresabschlussprüfung wurde an die Prüfungsgesellschaft ein Betrag von 10,8 TEUR aufgewendet. Andere Beratungs- oder Bestätigungsleistungen der gleichen Gesellschaft fanden nicht statt.

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

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort

derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Zudem ist als Nachwirkungen der Corona-Pandemie in 2022 erneut mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur und vermehrten Firmeninsolvenzen zu rechnen.

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

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

Verbindlichkeiten

| | insgesamt | | davon | | | | |
|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|----------------------|-----------------------|-------|
| | 31.12.2021 | | Restlaufzeit | | | gesichert | |
| | [31.12.2019] | | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | Art der Sicherung* | |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | | |
| | | | | | | 8.978.322,23 | AFB |
| | | | | | | 31.572.726,10 | GPR+Z |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 49.025.742,93 [48.894.505,86] | 1.734.362,45 [1.737.335,61] | 8.633.273,77 [6.705.804,58] | 38.658.106,71 [40.451.365,67] | 8.474.694,60 | KÜV | |
| Erhaltene Anzahlungen | 993.885,78 [1.004.890,08] | 993.885,78 [1.004.890,08] | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 42.279,65 [37.735,54] | 42.279,65 [37.735,54] | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 614.722,40 [701.269,05] | 343.047,64 [363.477,36] | 271.674,76 [284.456,16] | 0,00 [53.335,53] | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 3.082.571,01 [1.249.734,41] | 2.828.814,77 [954.610,58] | 169.838,47 [168.082,08] | 83.917,77 [127.041,75] | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 228.261,20 [238.823,98] | 228.261,20 [238.823,98] | | | | | |
| Gesamtbetrag | 53.987.462,97 [52.126.958,92] | 6.170.651,49 [4.336.873,15] | 9.074.787,00 [7.158.342,82] | 38.742.024,48 [40.631.742,95] | 49.025.742,93 | | |

*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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 [...]

Dresden, den 13.05.2022

ACCO GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Spang
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

* Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



SIEMENS

Automat Nr. 90,
Zahlung mit Münzen
1. Münzen einwerfen
2. Mit **GRÜNER** -Taste fertigstellen
3. Ticket entnehmen
Vorgang kann durch Drücken
-Taste abgebrochen werden

Automat wechselt nicht!
Keine Geldrückgabe

HANDYPARKEN

Parkzone
275110

**Kein Kleingeld?
Handyparken!**

Mehr Info auf
der Seite des
Automaten.



in Zusammenarbeit mit der Stadt Bremerhaven

Geschäftsbericht 2021



| | |
|---|-----------|
| <i>Jahresabschluss</i> | |
| <i>für das Geschäftsjahr</i> | 68 |
| Rechtsverhältnisse | 70 |
| Organe der Gesellschaft | 71 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 72 |
| Lagebericht zum Jahresabschluss 2021 | 73 |
| Bilanz zum 31. Dezember 2021 | 76 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2021 | 77 |
| Anhang zum Jahresabschluss 2021 | 78 |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) | 81 |

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.



On Tour: Das Springflutkänguru entdeckt das Klushuizenprojekt in der Umlandstraße 25.

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

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

Uwe Parpart (seit dem 02.12.2015)

Stadtrat

Roger Poggenburg (seit dem 11.09.2007)

Arbeitnehmervertreter

Sebastian Windhorst (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmervertreter

Aufsichtsrat:

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

Christa Utech

Vorsitzende (seit dem 07.12.2021)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

Melf Grantz

Stellvertretender Vorsitzender (seit dem 07.12.2021)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

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

Geschäftsführer:

Siegward Lückehe

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, die Geschäftsführer und die Prokuristin haben für ihre Tätigkeit im Jahre 2021 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, ist der Kriegsausbruch im Osten Europas.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Zudem ist als Nachwirkungen der Corona-Pandemie in 2022 unverändert mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur und vermehrten Firmeninsolvenzen zu rechnen.

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

Quantitative Angaben zum Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 347.032,70 EUR den Gewinnrücklagen zu entnehmen.

Bremerhaven, den 31.03.2022

Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH

Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der STÄPARK Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2021 in vier Sitzungen sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft, über bedeutende Geschäftsvorfälle und alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik unterrichtet. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat er sich überzeugt. Er hat die ihm aufgrund gesetzlicher und gesellschaftsvertraglicher Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge behandelt.

Der nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2021 wurde von der ACCO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dresden, 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 2021 beträgt die Bilanzsumme 3.591.561,25 EUR. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 347.032,70 EUR soll nach Beschlussfassung den Rücklagen entnommen werden.

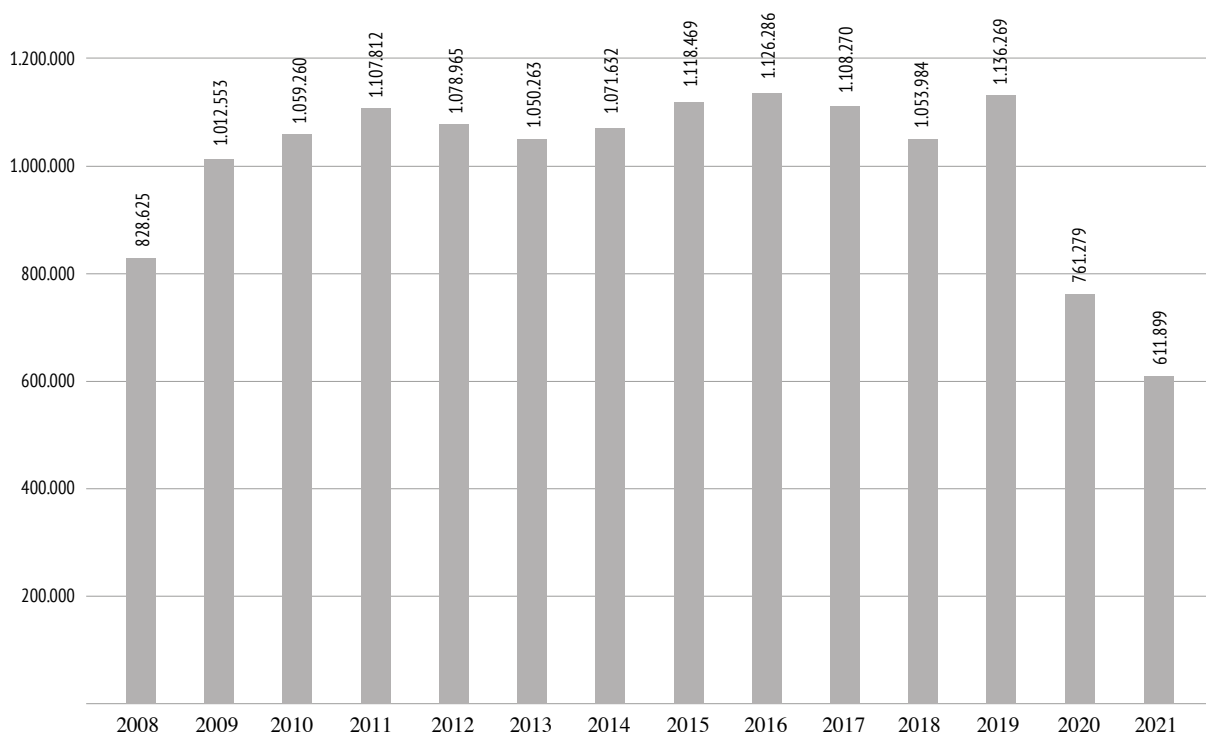
Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2021 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 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, 06.07.2022

Christa Utech
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

Tagesgäste der Parkhäuser



1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄPARK) als Betriebsgesellschaft die Bewirtschaftung und Verwaltung folgender Parkeinrichtungen in Bremerhaven durchgeführt:

1. das von der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND) auf 20 Jahre gepachtete Parkhaus Columbus Center mit 818 PKW-Einstellplätzen und das ebenfalls auf 20 Jahre gepachtete Parkhaus City-Nord mit 200 PKW-Einstellplätzen
2. seit Mai 2007 die von der STÄGRUND auf 25 Jahre gepachtete Theatergarage in Bremerhaven mit 137 Stellplätzen
3. den von der STÄGRUND unbefristet mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende gepachteten Parkplatz am Alten Hafen 116 mit 138 PKW-Einstellplätzen
4. von einer stadteigenen Entwicklungsgesellschaft kurzfristig kündbar gepachtete Flächen im Gebiet Alter Hafen/Neuer Hafen mit ca. 170 PKW-Einstellplätzen
5. von der Stadt Bremerhaven mit einem Geschäftsbesorgungsvertrag übernommene 149 Parkscheinautomaten sowie das von der Stadt installierte Parkleitsystem. Dazu gehören ein Parkplatz am Alfred-Wegener-Institut (AWI) mit ca. 60 und ein Parkplatz am Deutschen Schifffahrtsmuseum mit ca. 111 Stellplätzen (DSM)
6. seit März 2008 das von der Grundstücksgesellschaft Alter Hafen mbH auf 25 Jahre gepachtete nördliche untere und das

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

7. seit Oktober 2008 das von der AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG auf 25 Jahre gepachtete südliche untere Parkdeck der Parkgarage Havenwelten mit gemäß Schlussrechnung benannten 509 Stellplätzen
8. seit November 2013 einen für das Klinikum Bremerhaven Reinkenheide mittels eigener Schrankenanlage bewirtschafteten, unterhalb des Klinikums gelegenen Parkplatz mit ca. 479 Stellplätzen
9. seit Mai 2013 für die Stadthalle Bremerhaven Veranstaltungs- und Messegesellschaft mbH die mittels eigener Parkscheinautomaten bewirtschafteten, rund um die Stadthalle gelegenen Parkplatzflächen
10. 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 aufgrund der Einwirkungen durch die Corona-Pandemie regressiv verlaufen. Die Nachfrage nach Langzeitparkplätzen in der Innenstadt von Bremerhaven bleibt dennoch konstant. Der Geschäftsbetrieb der Gesellschaft läuft weiterhin reibungslos. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

| | Plan | Ist | Ist |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|
| | 2021 | 2021 | 2020 |
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Umsatzerlöse Parkraumbewirtschaftung | 2.592 | 2.101 | 2.448 |
| Aufwendungen Parkraumbewirtschaftung | 4.064 | 3.751 | 4.148 |
| Jahresfehlbetrag | 164 | 347 | 191 |

Durch die aufgrund der Corona-Pandemie ausgesprochenen Einschränkungen im Einzelhandel und in der Gastronomie wurden die Parkhäuser in den ersten sechs Monaten lediglich von 157.350 Fahrzeugen angefahren. Im Jahr 2019 lag diese Zahl noch bei 549.099 Fahrzeugen (Rückgang 71,3 %). Trotz wieder ansteigender Besucherzahlen in den Sommermonaten bewirkten die Eingriffe in die regionale Wirtschaft erneut einen uneinholbaren Rückgang der Umsatzerlöse. Gemessen an den Fahrzeugbewegungen in den Parkhäusern blieb das Jahr 2021 um 46,8 % hinter denen des Jahres 2019 zurück.

Der Rückgang der Aufwendungen für die Parkraumbewirtschaftung resultiert aus der positiven Anpassung von Mietzahlungen für das Parkhaus Havenwelten durch realisierte Prolongationen. Aufgrund der separierten Abrechnung der Kostenstelle Havenwelten beeinflusste diese Verringerung das Jahresergebnis nicht.

Die Erwartungen des Wirtschaftsplans für das Jahr 2021, der nach Freigabe des ersten Impferums eine zügigere Entwicklung zur alten Normalität annahm, trafen nicht ein und der Jahresfehlbetrag fiel höher als erwartet aus.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 347 TEUR (VJ Jahresfehlbetrag: 191 TEUR). Der Jahresfehlbetrag resultiert aus dem Umsatzrückgang bei den Tagesgästen aus der Bewirtschaftung

der gepachteten Parkhäuser. Ein stabiler Ertrag ergibt sich wie in den Vorjahren aus der Vermietung von Langzeitparkplätzen und 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 | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Jahresfehlbetrag/-überschuss | -347,0 | -191,3 |
| Abschreibung beim Anlagevermögen | 33,6 | 33,0 |
| Cashflow nach DVFA/SG | -313,4 | -158,3 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 804,0 | -144,0 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | 44,3 | 30,9 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -7,9 | -7,1 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | 840,4 | -120,2 |

Die Einschränkungen der Corona-Pandemie haben mittelbar im zweiten Jahr zu einem erheblichen Rückgang des Liquiditätszuflusses aus den Umsatzerlösen der Parkraumbewirtschaftung geführt. Durch die Rückzahlung eines kurzfristig gewährten Darlehens ergab sich ein positiver Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der insgesamt zu einer Erhöhung des Finanzmittelbestandes führte.

Aufgrund der durch die Garantieerklärung zugesicherten öffentlichen Mittel und bestehender Gewinnrücklagen wird trotz des verringerten Liquiditätszuflusses aus den Umsatzerlösen der Parkraumbewirtschaftung bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auch zukünftig gesichert sein.

2.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2021 beträgt 3.591.561,25 EUR (Vorjahr: 3.691.754,71 EUR). Die Eigenkapitalquote sank aufgrund der Entnahme des negativen Vorjahresergebnisses aus den Gewinnrücklagen auf 88,7%. (Vorjahr: 95,7%).

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 in der damaligen Bundesrepublik bei unter 4 Millionen Stück gemeldeter Personenkraftwagen (PKW) wurde das Parken noch nicht als kommunales Problem angesehen. Mit den am 01.01.2022 laut Kraftfahrt-Bundesamt 48,5 Millionen (01.01.2021 48,2

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.

31 Millionen Pkw wurden mit Benzin (63,9%) und 14,8 Millionen Pkw mit Diesel (30,5%) angetrieben. Steigerungen bei den alternativen Antriebsarten wiesen erneut Elektrofahrzeuge (BEV) mit 618.460 Einheiten und Hybridfahrzeuge einschließlich der Plug-in-Hybrid-Pkw mit 1.669.051 Einheiten auf. Mit einem Marktanteil von 4,7% bleibt dieser Bereich allerdings nach wie vor von untergeordneter Bedeutung, sollte im Hinblick auf die Entwicklungen auf dem Markt der fossilen Brennstoffe und der alternativen Energien aber im Blickfeld bleiben.

Die Auswirkungen der von Bund und Ländern beschlossenen Maßnahmen zur Eindämmung der seit Anfang 2020 weltweiten Corona-Pandemie wirken sich nachgelagert noch immer auf die wirtschaftliche Lage aus. Zudem führt seit dem 24. Februar 2022 Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Die Gesamtbelastung für Autofahrer mit sehr niedrigen Einkommen wird trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Daher ist mit einem Anstieg der Mietaufschläge und einem Rückgang der Tagesumsätze zu rechnen.

4. Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2022 weist Umsatzerlöse aus der Parkraumbewirtschaftung von 2.394 TEUR (VJ: 2.592 TEUR) [zuzüglich Zuschüsse] und Aufwendungen für die Parkraumbewirtschaftung von 3.842 TEUR (VJ: 4.064 TEUR) aus. Insgesamt wird auf dieser Grundlage und im Hinblick auf die nachwirkenden Einschränkungen durch die Corona-Pandemie im Jahr 2022 ein Jahresfehlbetrag von 30 TEUR (VJ Jahresfehlbetrag: 164 TEUR) erwartet.

Eine Wende in ein positives Jahresergebnis wird im Wirtschaftsplan des Jahres 2023 erwartet, der Umsatzerlöse aus der Parkraumbewirtschaftung von 2.620 TEUR, Aufwendungen für die Parkraumbewirtschaftung von 3.994 TEUR und einen Jahresüberschuss von 84 TEUR in Aussicht stellt.

Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung 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.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Das innerhalb der Organisation eingerichtete Risikomanagementsystem ist darauf eingerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Die Gesellschaft steht grundsätzlich für die Bewirtschaftung bzw. Verwaltung weiterer Parkhäuser und Parkflächen zur Verfügung.

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 2022 wird der Geschäftsbetrieb gemäß der abgeschlossenen Verträge fortgeführt. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird langfristig als gefestigt angesehen.

Bremerhaven, den 31.03.2022

Städtische Parkgesellschaft
Bremerhaven mbH



Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|---------------------|---------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| SACHANLAGEN | | | |
| Technische Anlagen | 80.363,44 | | 108.680,80 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 36.014,37 | 116.377,81 | 41.273,74 |
| FINANZANLAGEN | | | |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen | | 295.123,83 | 336.063,59 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 4.519,71 | | 2.927,69 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 0,00 | | 908.477,86 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 438.115,88 | 442.635,59 | 397.297,75 |
| FLÜSSIGE MITTEL | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 2.737.424,02 | 1.897.033,28 |
| Bilanzsumme | | 3.591.561,25 | 3.691.754,71 |

Passivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|---------------------|---------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| EIGENKAPITAL | | | |
| GEZEICHNETES KAPITAL | | | |
| | | 25.000,00 | 25.000,00 |
| GEWINNRÜCKLAGEN | | | |
| Andere Gewinnrücklagen | | 3.508.767,96 | 3.700.070,43 |
| davon 191.302,47 € als Bilanzverlust des Vorjahres entnommen (VJ: 379.292,81 € als Bilanzgewinn eingestellt) | | | |
| JAHRESFEHLBETRAG | | | |
| | | -347.032,70 | -191.302,47 |
| EIGENKAPITAL INSGESAMT | | | |
| | | 3.186.735,26 | 3.533.767,96 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Sonstige Rückstellungen | | 8.600,00 | 9.625,00 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 68.534,62 | | 71.128,09 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 311.254,03 | | 49.780,14 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 16.437,34 | 396.225,99 | 27.453,52 |
| Bilanzsumme | | 3.591.561,25 | 3.691.754,71 |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|--------------------|--------------------|
| | EUR | EUR |
| Umsatzerlöse | | |
| Umsatzerlöse aus Parkraumbewirtschaftung | 2.101.145,54 | 2.447.722,97 |
| Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit | 171.803,48 | 172.976,17 |
| | 2.272.949,02 | 2.620.699,14 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 1.726.045,56 | 1.910.520,05 |
| Aufwendungen für Parkraumbewirtschaftung | 3.750.598,06 | 4.148.043,99 |
| ROHERGEBNIS | 248.396,52 | 383.175,20 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | 33.576,73 | 33.069,90 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 557.146,41 | 538.067,90 |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 3.300,28 € [VI: 3.723,67 €] | 3.300,28 | 3.723,67 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 28,33 € [VI: 128,34 €] | 28,33 | 128,34 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 7.910,69 | 7.067,88 |
| ERGEBNIS NACH STEUERN | -346.908,70 | -191.178,47 |
| Sonstige Steuern | 124,00 | 124,00 |
| Jahresfehlbetrag | -347.032,70 | -191.302,47 |



Buntes Treiben am Neuen Hafen beim STÄWOG-Verwaltungsgebäude zur Langen Nacht der Kultur.

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 31.12.2021

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01. | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen (+/-) | Zuschrei- bungen | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12. | Abschreibungen (kumuliert) 01.01. |
|--------------------------------------|--|-------------|-------------|----------------------|---------------------|--|---|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| SACHANLAGEN | | | | | | | |
| Technische Anlagen | 356.835,53 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 356.835,53 | 248.154,73 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 575.019,88 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 575.019,88 | 533.746,14 |
| | 931.855,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 931.855,41 | 781.900,87 |
| FINANZANLAGEN | | | | | | | |
| Ausleihung an verbundene Unternehmen | 420.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 420.000,00 | 83.936,41 |
| | 420.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 420.000,00 | 83.936,41 |
| Anlagevermögen insgesamt | 1.351.855,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.351.855,41 | 865.837,28 |

| | Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR | Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ... | | | Abschreibun- gen (kumuliert) 31.12. EUR | Buchwert am 31.12. EUR | Buchwert am 31.12. (VJ) EUR |
|--------------------------------------|---|---|-----------------|-----------------------------|---|---------------------------------|--------------------------------------|
| | | Zugängen/ Zuschreibungen EUR | Abgängen EUR | Umbuchungen (+/-) EUR | | | |
| SACHANLAGEN | | | | | | | |
| Technische Anlagen | 28.317,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 276.472,09 | 80.363,44 | 108.680,80 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5.259,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 539.005,51 | 36.014,37 | 41.273,74 |
| | 33.576,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 815.477,60 | 116.377,81 | 149.954,54 |
| FINANZANLAGEN | | | | | | | |
| Ausleihung an verbundene Unternehmen | 40.939,76 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 124.876,17 | 295.123,83 | 336.063,59 |
| | 40.939,76 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 124.876,17 | 295.123,83 | 336.063,59 |
| Anlagevermögen insgesamt | 74.516,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 940.353,77 | 411.501,64 | 486.018,13 |

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden wie folgt angewendet:

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

Die **Finanzanlagen** beinhalten Ausleihungen an verbundene Unternehmen, die mit dem Nennwert bewertet sind. **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind mit dem Nominalwert ausgewiesen.

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem Anlagengitter zu entnehmen. Die **Ausleihungen an verbundene Unternehmen** betreffen 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. Die **Verbindlichkeiten gegenüber** verbundenen Unternehmen in Höhe von 311 TEUR (Vorjahr: 50 TEUR) resultieren aus dem Kontokorrentverkehr mit der Gesellschafterin.

Eine Verpflichtung zur Zahlung von Steuern vom Einkommen und Ertrag entstanden im Jahr 2021 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 31.12.2021 | davon |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | Restlaufzeit |
| | [31.12.2020] | unter 1 Jahr |
| | EUR | EUR |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr] | 68.534,62 [71.128,09] | 68.534,62 [71.128,09] |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen [Vorjahr] | 311.254,03 [49.780,14] | 311.254,03 [49.780,14] |
| Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr] | 16.437,34 [27.453,52] | 16.437,34 [27.453,52] |
| Gesamtbetrag [Vorjahr] | 396.225,99 [148.361,75] | 396.225,99 [148.361,75] |

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus langfristigen Mietverträgen. Im Jahr 2021 wurden die Zahlungsverpflichtungen in voller Höhe mit 2.754 TEUR (VJ: 3.041 TEUR) erfüllt. Für das Jahr 2022 ist ein Betrag in annähernd gleicher Höhe zu erwarten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Mietverträgen gegenüber Dritten sind durch die Garantierklärungen 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 31.12.2021 jeweils 2.017 TEUR (VJ: 1.837 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 2021 ein Prüfungshonorar in Höhe von 7.075 EUR (VJ: 7.215 EUR) netto berücksichtigt. Steuerberatungs- oder andere Honorare sind – wie im Vorjahr – nicht angefallen.



Der erste STÄWOG-Honig wird auf dem Dach des Parkhauses Rampenstraße produziert.

*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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 [...]

Dresden, den 22.04.2022

ACCO GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Spang
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



Geschäftsbericht 2021



| | |
|--|-----------|
| <i>Jahresabschluss</i> | |
| <i>für das Geschäftsjahr</i> | 82 |
| Rechtsverhältnisse | 84 |
| Organe der Gesellschaft | 85 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 86 |
| Strommix | 87 |
| Lagebericht zum Jahresabschluss 2021 | 88 |
| Bilanz zum 31. Dezember 2021 | 91 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2021 | 92 |
| Anhang zum Jahresabschluss 2021 | 93 |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB). | 95 |

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:innen steht dabei genauso im Blickpunkt, 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.



Gute Zusammenarbeit: wieder einmal bringen Studierende der Hochschule Bremerhaven kreative Ideen in unsere Pop-up-Stores.

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH

Barkhausenstraße 22 in 27568 Bremerhaven

Aufsichtsrat:

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

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

Christa Utech

Vorsitzende (seit dem 07.12.2021)

Stellvertretende Vorsitzende (bis zum 06.12.2021)

(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)

Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

Melf Grantz

Stellvertretender Vorsitzender (seit dem 07.12.2021)

Vorsitzender (bis zum 06.12.2021)

(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)

Oberbürgermeister

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 Grotelüsch (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

Geschäftsführer:

Sieghard Lücke

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, ist der Kriegsausbruch im Osten Europas.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der STÄWOG Service GmbH, z. B. in Gestalt gestiegener Einkaufspreise für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbundenen operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“.

Bremerhaven, den 31.03.2022

STÄWOG Service GmbH

Sieghard Lücke

Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der STÄWOG Service GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2021 in vier Sitzungen sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft, über bedeutende Geschäftsvorfälle und alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik unterrichtet. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat er sich überzeugt. Er hat die ihm aufgrund gesetzlicher und gesellschaftsvertraglicher Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge behandelt.

Der nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2021 wurde von der ACCO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dresden, 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 2021 beträgt die Bilanzsumme 922.254,64 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung

wurde der Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 115.904,08 EUR an die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2021 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 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, 06.07.2022

Christa Utech
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)



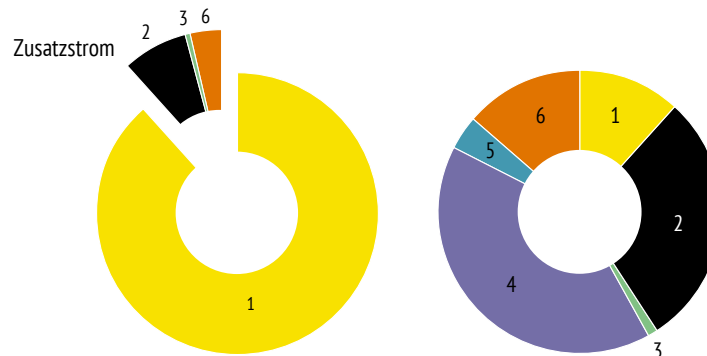
Eine neue Kooperation mit der Phänomena bringt Färbepflanzen in den Spiralenhausgarten.

Strommix

Selbst gemacht ist besser – für die Umwelt

Die STÄWOG Service GmbH produziert ca. 85 % des in den Kundenanlagen abgesetzten Stroms aus umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung. Durch die gekoppelte Strom- und Wärmeerzeugung wird die eingesetzte Energie besonders effizient genutzt.

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



Strommix

| |
|--|
| 1. Erdgas |
| 2. Kohle |
| 3. Sonstige fossile Energieträger |
| 4. Erneuerbare Energien, finanziert aus der EEG-Umlage |
| 5. Sonstige erneuerbare Energien |
| 6. Kernkraft |
| 7. Mieterstrom, finanziert aus der EEG-Umlage |

STÄSERVICE

| |
|--------|
| 88,5 % |
| 7,5 % |
| 0,5 % |
| 0,0 % |
| 0,0 % |
| 3,4 % |
| 0,0 % |

Bundesdurchschnitt

| |
|--------|
| 13,3 % |
| 24,0 % |
| 1,3 % |
| 44,9 % |
| 4,1 % |
| 12,4 % |
| 0,0 % |

Umweltauswirkungen

| |
|-----------------------------|
| CO ₂ -Emissionen |
| Radioaktive Abfälle |

STÄSERVICE

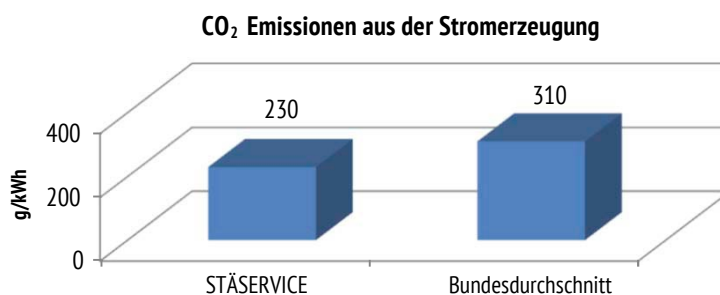
| |
|--------------|
| 230 g/kWh |
| 0,0001 g/kWh |

Bundesdurchschnitt

| |
|--------------|
| 310 g/kWh |
| 0,0003 g/kWh |

Der Strom der STÄWOG Service GmbH ist bedeutend umweltfreundlicher als der bundesdeutsche Strommix. Ein um 26 % geringerer Ausstoß des Treibhausgases Kohlendioxid belegt dies.

Vergleichswerte



Stromkennzeichnung auf Basis 2020, gemäß § 42 Energiewirtschaftsgesetz, Stand 01.11.2021

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 | 2021 Anzahl | 2020 Anzahl | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------|----------------|----------------|----------------------------|
| Beistellung | 112 | 108 | +4 |
| Eigentum | 15 | 15 | 0 |
| Gesamt | 127 | 123 | +4 |

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:innen

der STÄWOG und an das öffentliche Netz geliefert. Die Anzahl der im Dauerbetrieb befindlichen BHKW teilt sich wie folgt auf:

| BHKW | 2021 Anzahl | 2020 Anzahl | Veränderung zum Vorjahr |
|-----------|----------------|----------------|----------------------------|
| Gepachtet | 7 | 6 | +1 |
| Eigentum | 5 | 5 | 0 |
| Gesamt | 12 | 11 | +1 |

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

| | Plan 2021 TEUR | Ist 2021 TEUR | Ist 2020 TEUR |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse Wärme und Strom | 1.637 | 1.754 | 1.523 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen/Leistungen | 1.369 | 1.396 | 1.163 |
| Jahresüberschuss vor Gewinnabführung | 38,4 | 115,9 | 80,9 |

Der Jahresüberschuss beträgt 115,9 TEUR und übertrifft damit das im Wirtschaftsplan dargestellte Ergebnis. Der erhöhte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus den erhöhten Erlösen der Wärme- und Stromlieferung. Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2021 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 2021 wird anhand nachfolgender Erläuterungen sowie ausgewählten Kennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahr erläutert:

2.1 Ertragslage

a) Wärme

Die Umsatzerlöse aus Wärme werden in starkem Maße von den Witterungsverhältnissen während der Heizperiode geprägt, da diese sich insbesondere auf den Wärmeabsatz auswirken. Der Wärmeabsatz liegt mit 18,8 GWh (Vorjahr 17,1 GWh) ca. 10 % über dem Vorjahresniveau. Der erhöhte Absatz ist auf die im Vergleich zum Vorjahr

niedrigeren Temperaturen während der heizintensiven Monate zurückzuführen. Dies belegen die Gradtagszahlen für Bremerhaven, die im Jahr 2021 bei 3.581,1 (Vorjahr 3.288,0) liegen und den Vorjahreswert um ca. 9 % übersteigen. Die Gradtagszahl ist der „Gradmesser“ für den Energieverbrauch zum Heizen und abhängig von den jeweiligen Witterungsverhältnissen. Die im Klimapaket festgelegte CO₂-Bepreisung fossiler Brennstoffe ist erstmals im Januar 2021, mit 25 Euro pro Tonne, zum Tragen gekommen und trägt ebenfalls zu den erhöhten Umsatzerlösen bei.

| Wärme | 2021 | 2020 | Veränderung zum Vorjahr |
|--------------------|-------|-------|----------------------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Umsatzerlöse Wärme | 1.391 | 1.181 | +210 |

b) Strom

Die gestiegenen Umsatzerlöse aus dem Stromverkauf sind auf zwei Faktoren zurückzuführen. Erstens auf einen gestiegenen Absatz an Letztverbraucher:innen 1.003.675 kWh (Vorjahr 967.182 kWh). Zweitens auf eine wesentlich verbesserte Vergütung für die in das Stromnetz des vorgelagerten Netzbetreibers eingespeisten Strommengen. Im Geschäftsjahr 2021 betrug die mit den Blockheizkraftwerken erzeugte Strommenge rund 1.343.000 kWh und lag damit um ca. 49.000 kWh (3,8 %) über dem Vorjahreswert von 1.294.000 kWh.

| Strom | 2021 | 2020 | Veränderung zum Vorjahr |
|--------------------|------|------|----------------------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Umsatzerlöse Strom | 362 | 342 | +20 |

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 13 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 2021 beträgt 922,3 TEUR (Vorjahr: 917,1 TEUR). Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 2,7 % (Vorjahr: 2,7 %). Die Anlagenintensität beträgt 34,93 %

(Vorjahr 46,26 %) der Bilanzsumme. Es ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

3. Risiko- und Chancenbericht

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft aber auch auf die Energiewirtschaft können nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Wegen der schweren Spannungen mit Russland will die EU so schnell wie möglich unabhängig von russischem Gas werden. Es wird allerdings befürchtet, dass Russland Gaslieferungen kurzfristig von sich aus stoppen könnte. Alle zur Wärme- und Stromerzeugung eingesetzten Heizanlagen/BHKW der STÄSERVICE

werden mit Gas betrieben. Mit unserem Energieversorger bestehen Verträge über langfristige Gaslieferungen. Der Energieversorger hat bekannt gegeben, dass die Versorgungssicherheit für die aktuelle Heizperiode, aufgrund eigener Gasreserven, gesichert ist. Die Bundesregierung strebt zum 01. April 2022 ein Gesetz zur Einführung von Füllstandsvorgaben für Gasspeicheranlagen an. Konkret soll der sogenannte Marktgebietsverantwortliche, eine Tochtergesellschaft aller Gaspipeline-Betreiber in Deutschland, verpflichtet werden, die Gasspeicher schrittweise bis 90 Prozent zum 1. Dezember 2022 zu füllen. Zum 1. August soll der Füllstand 65 Prozent erreichen, zum 1. Oktober 80 Prozent.

Mit der Gesellschafterin sind langfristige Wärmelieferungsverträge geschlossen. Der verbrauchsabhängige Teil des Wärmepreises (Arbeitspreis) ist an die Preisentwicklung der Beschaffungskosten für Erdgas gebunden (Indexierung). Sofern die Auswirkungen des Ukraine-Krieges zu einer Erhöhung der Gasbeschaffungskosten

führen, werden diese erhöhten Kosten vollumfänglich in den Wärmepreis einfließen. Mit der Strategie der effizienten Betriebsführung und Modernisierung der Heizanlagen verfolgt die STÄSERVICE daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter der Gesellschafterin dauerhaft zu dämpfen. Die Erlöse aus den Wärmelieferungsverträgen stellen gemessen an den Gesamt-

umsatzerlösen 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 2022 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.

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 2022 beträgt 3,723 Cent/kWh. Die Bundesregierung hat ein EEG-Entlastungsgesetz auf den Weg gebracht, welches die Abschaffung der EEG-Umlage zum 1. Juli 2022 beinhaltet. Per Gesetz soll sichergestellt werden, dass die Entlastung zu 100 Prozent bei den Verbraucher ankommt. Entsprechend muss die STÄSERVICE den Stromtarif zum 1. Juli 2022 senken.

Der übliche Preis (KWK-Index) im letzten Quartal 2021 hat sich gegenüber dem vorletzten Quartal (9,714 Cent/kWh) nahezu verdoppelt. Der KWK-Index im vierten Quartal 2021 beträgt 17,897 Cent/kWh und erreicht damit einen nie zuvor erreichten Höchstwert. Gegenüber dem vierten Quartal 2020 beträgt der neue Wert fast das Fünffache. Der KWK-Index wird aus den durchschnittlichen Baseload-Preisen an der Strombörse eines Quartals gebildet. Ausschlaggebend für den neuen Höchstwert waren die Strompreise im Dezember 2021 mit 22,1 Cent/kWh. Aber auch der November 2021 lag mit einem durchschnittlichen Strompreis in Höhe von 17,26 Cent/kWh sehr hoch. Der durchschnittliche Strompreis für Grundlaststrom eines Quartals, der auch als „üblicher Preis“ oder „KWK-Index“ bezeichnet wird, bestimmt nach dem KWK-Gesetz den Wert des Stroms, der im darauffolgenden Quartal in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird. Demnach gilt der übliche Preis in Höhe von 17,897 Cent/kWh für die Abrechnung des Überschussstroms in den Monaten Januar bis März 2022.

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2022 weist Umsatzerlöse aus Wärme und Strom von 1.762 TEUR und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 1.413 TEUR aus. Insgesamt soll im Jahr 2022 auf dieser Grundlage ein Jahresüberschuss von 50,3 TEUR erwirtschaftet werden.

Das Klimapaket sieht seit 2021 eine CO₂-Bepreisung fossiler Brennstoffe des Wärmemarktes vor. Bund und Länder einigten sich im Dezember 2019 darauf, den CO₂-Preis ab Januar 2021 auf zunächst 25 EUR/t, ab Januar 2022 auf 30 EUR/t und ab Januar 2023 auf 35 EUR/t festzulegen. Der CO₂-Preis von 30 Euro pro Tonne Kohlendioxid führt in 2022 zu einem Preisanstieg in Höhe von knapp 0,65 Cent je Kilowattstunde Erdgas (Folgejahr 0,76 Cent/kWh). Die in Folge entstehenden Mehrkosten belaufen sich, gemessen am aktuellen Gasbedarf, insgesamt für das Jahr 2022 auf rd. 149.000,00 € (Folgejahr rd. 174.000,00 €).

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).

Eventuelle Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die vertraglich vereinbarten Beschaffungskosten für Gas lassen sich nicht verlässlich abschätzen.

Bremerhaven, den 31.03.2022

STÄWOG Service GmbH



Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| SACHANLAGEN | | | |
| Technische Anlagen und Maschinen | | 322.162,89 | 424.305,73 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| VORRÄTE | | | |
| Unfertige Leistungen | | 372.501,47 | 332.853,57 |
| FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 5.664,62 | | 8.210,55 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 0,00 | | 0,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 49.198,42 | 54.863,04 | 80.919,46 |
| FLÜSSIGE MITTEL | | | |
| Guthaben bei Kreditinstituten | | 172.727,24 | 70.851,94 |
| Bilanzsumme | | 922.254,64 | 917.141,25 |

Passivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| EIGENKAPITAL | | | |
| GEZEICHNETES KAPITAL | | | |
| GEZEICHNETES KAPITAL | | 25.000,00 | 25.000,00 |
| EIGENKAPITAL INSGESAMT | | | |
| EIGENKAPITAL INSGESAMT | | 25.000,00 | 25.000,00 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Sonstige Rückstellungen | | 5.928,88 | 6.756,66 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 472.739,69 | | 432.420,66 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 73.121,32 | | 5.882,74 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 345.264,83 | | 447.081,19 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 199,92 | 891.325,76 | 0,00 |
| Bilanzsumme | | 922.254,64 | 917.141,25 |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|--|---------------|--------------|
| | EUR | EUR |
| Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen | 1.754.258,80 | 1.523.167,24 |
| Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen | 39.647,90 | -1.810,82 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 27.755,54 | 25.434,14 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 1.396.314,32 | 1.163.429,39 |
| ROHERGEBNIS | | |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | 425.347,92 | 383.361,17 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 104.803,41 | 104.961,61 |
| Sonstige Zinserträge | 196.845,11 | 186.810,83 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 6.907,55 EUR [Vj: 9.379,87 EUR] | 7.795,32 | 10.627,12 |
| ERGEBNIS NACH STEUERN | 115.904,08 | 80.961,61 |
| Aufwendungen aus Gewinnabführung | 115.904,08 | 80.961,61 |
| 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.

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

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

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

Die 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 2020 (Hauptzollamt) von 23.205,82 EUR sowie der Energiesteuer 2021 von 25.992,60 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 345.264,83 EUR. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich gegenüber der Gesellschafterin.

Forderungen gegen die Gesellschafterin bestehen nicht.

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2021

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01. EUR | des Geschäftsjahres | | | | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12. EUR | Abschreibungen (kumuliert) 01.01. EUR |
|-------------------------------------|---|---------------------|------------------|----------------------|---------------------|---|--|
| | | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen (+/-) | Zuschrei- bungen | | |
| SACHANLAGEN | | | | | | | |
| Technische Anlagen und Maschinen | 1.078.019,47 | 2.660,57 | 20.463,73 | 0,00 | 0,00 | 1.060.216,31 | 653.713,74 |
| Anlagevermögen insgesamt | 1.078.019,47 | 2.660,57 | 20.463,73 | 0,00 | 0,00 | 1.060.216,31 | 653.713,74 |

| | Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR | Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ... | | | Abschreibungen (kumuliert) 31.12. EUR | Buchwert am 31.12. EUR | Buchwert am 31.12. (VJ) EUR |
|-------------------------------------|---|---|------------------|----------------------|--|-------------------------------------|--|
| | | Zugängen/ Zuschreibungen | Abgängen | Umbuchungen (+/-) | | | |
| SACHANLAGEN | | | | | | | |
| Technische Anlagen und Maschinen | 104.803,41 | 0,00 | 20.463,73 | 0,00 | 738.053,42 | 322.162,89 | 424.305,73 |
| Anlagevermögen insgesamt | 104.803,41 | 0,00 | 20.463,73 | 0,00 | 738.053,42 | 322.162,89 | 424.305,73 |

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 2021 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 2022 sind hierfür 31,0 TEUR aufzuwenden, in 2021 waren dies 30,0 TEUR.

Für die Jahresabschlussprüfung wurde an die Prüfungsgesellschaft ein Betrag von 2,8 TEUR aufgewendet. Andere Beratungs- oder Bestätigungsleistungen der Prüfungsgesellschaft fanden nicht statt.

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 | davon | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| | 31.12.2021 | Restlaufzeit | | |
| | | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre |
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr] | 472.739,69 [432.420,66] | 472.739,69 [432.420,66] | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr] | 73.121,32 [5.882,74] | 73.121,32 [5.882,74] | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen [Vorjahr] | 345.264,83 [447.081,19] | 208.147,83 [219.292,22] | 91.967,60 [165.468,13] | 45.149,40 [62.320,84] |
| Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr] | 199,92 [0,00] | 199,92 [0,00] | | |
| Gesamtbetrag [Vorjahr] | 891.325,76 [885.384,59] | 754.208,76 [657.595,62] | 91.967,60 [165.468,13] | 45.149,40 [62.320,84] |

*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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 [...]

Dresden, den 22.04.2022

ACCO GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Spang
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



*Noch stehen Container vor der prachtvollen Fassade in der Uhlandstraße.
Bald ziehen die ersten Altbauliebhaber in das Klushuizenprojekt ein.*

IMPRESSUM

Herausgeber STÄWOG-Unternehmensgruppe

Text Ulrich Müller

Redaktion Janine Wübben, Britta Stuve (STÄWOG)

Fotos Heiko Sandelmann

Gestaltung und Realisierung bigbenreklamebureau gmbh, 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