

Geschäftsbericht 2024



Rechtsverhältnisse	2
Organe der Gesellschaft	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Lagebericht zum Jahresabschluss 2024	5
Bilanz zum 31. Dezember 2024	10
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	12
Anhang zum Jahresabschluss 2024	13
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB).	17

Rechtsverhältnisse

Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND)

Gründung der Gesellschaft

13. Dezember 1996

Sitz der Gesellschaft

Bremerhaven

Gegenstand der Gesellschaft

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

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

Handelsregister

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

Größenklasse

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

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

Organschaft

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

Handelsregistereintragung am 18. Dezember 1996.

Beteiligungen

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

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

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH
Barkhausenstraße 22 in 27568 Bremerhaven

Aufsichtsrat:

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

Melf Grantz

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

Sebastian Windhorst

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

Heino Czerwinski (seit dem 01.12.1999)

Schriftführer
Arbeitnehmersvertreter

Charlyn Armbrust (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmersvertreterin

Lisa-Marie Becker (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmersvertreterin

Sabrina Czak (seit dem 14.09.2023)

Stadtverordnete

Marina Kargoscha (seit dem 04.02.2016)

Stadtverordnete

Tim Keunemann (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmersvertreter

Martina Kirschstein-Klingner (seit dem 01.12.1999)

Stadtverordnete

Katy Knüppel (seit dem 01.08.2022)

Arbeitnehmersvertreterin

Marko Miholic (seit dem 14.09.2023)

Stadtverordneter

Astrid Milch (seit dem 14.09.2023)

Stadtverordnete

Torsten Neuhoﬀ (seit dem 29.09.2011)

Bürgermeister

Uwe Parpart (seit dem 02.12.2015)

Stadtrat

Axel Seltenhorn (seit dem 14.09.2023)

Arbeitnehmersvertreter

Katja Usselman (seit dem 14.09.2023)

Arbeitnehmersvertreterin

Geschäftsführer:

Sieghard Lücke

Bremerhaven, den 31.03.2025

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH



Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2024 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 2024 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GdW Revision AG, Hannover, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Außerdem wurden die in den Grundsätzen für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) niedergelegten Prüfungsfeststellungen getroffen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Bilanzsumme 175.923.634,94 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde der Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 837.622,99 EUR an die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2024 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 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, den 02.07.2025

Oberbürgermeister Melf Grantz
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



Die Vorfreude auf die neue Schule steigt bei der Grundsteinlegung der Neuen Oberschule Lehe.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

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

1.1 Immobilienbestand

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

Im Jahr 2017 wurde das ehemalige Geestbankgebäude erworben und die bestehenden Mietverträge weitergeführt. Im Jahr 2018 erfolgte der Kauf des alten Standesamtes in der Hafenstraße 14, das noch im selben Jahr unter Einhaltung der Voraussetzungen des Denkmalschutzes erfolgreich zu einem Ärztezentrum umgebaut und neu vermietet werden konnte.

Im Jahr 2023 wurde mit dem Bau von drei Schulgebäuden und einem Polizeireviergebäude begonnen, die mit bereits abgeschlossenen, langfristigen Mietverträgen nach ihrer Fertigstellung in Jahr 2025 an die Stadt Bremerhaven übergeben werden.

1.2 Tochtergesellschaften und Beteiligung

Die STÄGRUND stellt außerdem mit ihren Beteiligungen an

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

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

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

Als treuhänderischer Verwalter bewirtschaftet die STÄPARK für die Stadt Bremerhaven öffentliche Parkflächen im Stadtgebiet. In diesem Aufgabenfeld werden regelmäßig 149 Parkscheinautomaten kontrolliert, gewartet und entleert. Die Bilanzsumme der STÄPARK erhöhte sich zum 31. Dezember 2024 auf TEUR 3.957,7 (Vorjahr: TEUR 3.718,8).

Durch die inflationären Kostensteigerungen und dem regressiven Einzelhandel in den Innenstädten negativ beeinträchtigt, ergab sich bei der STÄPARK im Jahr 2024 erneut ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 158,8, welcher der eigenen Gewinnrücklage entnommen werden soll. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr öffentliche Mittel erhalten.

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

Zum 31. Dezember 2024 reduzierte sich die Bilanzsumme der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH um TEUR 70,3 auf TEUR 1.065,0. Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab. Der Zoo konnte 305.113 Besucher (Vorjahr 326.875) im Jahr 2024 begrüßen.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

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

	2024		2023	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.981		6.010	
Bestandsveränderungen	-4		17.907	
Sonstige Erträge (inkl. aktivierte Eigenleistungen)	4.254	10.231	2.848	26.765
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	-3.294		-21.668	
Abschreibungen	-2.643		-3.021	
Sonstige Aufwendungen	-1.136		-954	
Zinsaufwand	-2.812		-1.404	
Sonstige Steuern	-330	-10.215	-330	-27.377
Betriebsergebnis		16		-612
Finanzergebnis		1		1
Neutrales Ergebnis		821		975
Ergebnis vor Gewinnabführung		838		364
Gewinnabführung		-838		-364
Jahresüberschuss		0		0

Das Betriebsergebnis in Höhe von 16 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen, die sich aus den Pachten der STÄPARK und aus der Verpachtung von gewerblichen Objekten ergeben. Dem gegenübergestellt haben die bestandserhaltenen Aufwendungen für Instandhaltungsarbeiten und die jährlichen Abschreibungen das Betriebsergebnis negativ beeinflusst. Der aus der Baufinanzierung erhöhte Zinsaufwand wirkte sich aufgrund der in gleicher Höhe aktivierten Fremdzinsen nicht negativ auf das Betriebsergebnis aus.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von TEUR 821 (Vorjahr: TEUR 975) ergibt sich im Wesentlichen aus der Differenz von Auflösung und Neubildung der Rückstellung für Bauinstandhaltung und Instandhaltungsverpflichtungen.

Im Jahr 2024 wurden 838 TEUR (Vorjahr: TEUR 364) an das Mutterunternehmen abgeführt.

	Plan	Ist	Ist
	2024	2024	2023
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.851,5	5.980,9	6.010,3
Sonstige betriebliche Erträge	1.949,6	2.832,4	3.147,8
Abschreibungen	2.637,9	2.643,2	3.021,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.383,6	1.409,1	1.227,3
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	2.916,8	3.325,2	21.667,7

In der Planung für die STÄGRUND wurde im Wirtschaftsjahr 2024 ein abzuführender Jahresüberschuss von TEUR 307 erwartet. Das höhere Ergebnis von TEUR 838 bedingt sich im Wesentlichen durch höhere aktivierte Eigenleistungen, die im Rahmen der vier Neubauprojekte entstanden sind. 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:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.601	4.409
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-47.729	-20.668
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	46.496	15.416
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	6.368	-843
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.804	3.647
Finanzmittelbestand am 31.12.	9.172	2.804

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

2.3 Vermögenslage

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

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
VERMÖGENSAUFBAU					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	156.177	88,8	111.083	89,1	45.094
Finanzanlagen	888	0,5	901	0,7	-13
Umlaufvermögen	18.858	10,7	12.695	10,2	6.163
Gesamtvermögen	175.923	100,0	124.679	100,0	51.244
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	128	0,1	128	0,1	0
Sonderposten	31.334	17,8	32.808	26,3	-1.474
Rückstellungen	6.378	3,6	6.498	5,2	-120
Verbindlichkeiten	52.533	29,9	63.637	51,1	-11.104
Rechnungsabgrenzungsposten	85.550	48,6	21.608	17,3	63.942
Gesamtkapital	175.923	100	124.679	100	51.244

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 41,1 % erhöht.

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

Der Jahresgewinn in Höhe von TEUR 837 wurde an die STÄWOG abgeführt. Das Eigenkapital bleibt daher unverändert. Die laufenden Großprojekte der Schul- und der Polizeibauten führten zu einer erheblichen Erhöhung des Anlagevermögens. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital sank bei einer um TEUR 51.245 erhöhten Bilanzsumme daher auf 0,07% (Vorjahr: 0,10%). Nicht für die Instandhaltung einzelner Immobilien benötigte, in den Pachten kalkulierte Beträge wurden den lang- und mittelfristig angesetzten Rückstellungen zugeordnet. Die Ausgaben für Investitionen zur Instandhaltung der Objekte führten im Wirtschaftsjahr zu Entnahmen.

3. Risiko- und Chancenbericht

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

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

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

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

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

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

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

Da dieses Verfahren viele der vergaberechtlich notwendigen und zeitintensiven Maßnahmen an den Beginn des Projektes (Phase 0) verschiebt, wird in der Bauphase eine schnellere und bessere Umsetzung der Projekte erreicht. Der Übergang von der vorerst beauftragten Planungsphase in die Umsetzungsphase ist im Jahr 2023 erfolgt. Die drei Schulneubauten können voraussichtlich gemäß Plan im Jahr 2025 in Betrieb gehen. Aufgrund der heute umfangreicheren baulichen und pädagogischen Ansprüche an einen Schulbau ist für das Unternehmen mit der Umsetzung von weiteren Maßnahmen in diesem Bereich in der Stadt Bremerhaven auszugehen.

Im Jahr 2021 wurde die Gesellschaft mit der Planung zum Bau eines Polizeireviers für die Seestadt Bremerhaven beauftragt. Da für den Neubau des Polizeireviers Geestemünde bereits eine abgestimmte Planung der Phase 2 erarbeitet wurde, konnte für die Ausführung des Bauprojektes die Vergabe an einen „Generalübernehmer“ (GÜ) erfolgen. Dieses Projekt kann gemäß Planung voraussichtlich im Oktober 2025 dem Mieter übergeben werden.

Die Gesellschaft hat in der letzten Dekade eindrucksvoll bewiesen, dass mit ihr Großbauprojekte erfolgreich umgesetzt werden können. Ergänzend ist die Gesellschaft mit der Betreuung der Instandhaltungsmaßnahmen in den langfristig von kommunalen Einrichtungen angemieteten Objekte ihrer Zielsetzung, die Stadt als starker Partner in Immobilienangelegenheiten zu unterstützen, immer nachgekommen. Die Gesellschaft steht auch künftig für weitere Aufgaben - flankiert durch die gesamte Unternehmensgruppe - zur Verfügung.

4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung: Der Wirtschaftsplan 2025 weist Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 11.351 aus. Demgegenüber stehen u. a. Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 3.160 und Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.744. Im Wirtschaftsjahr 2025 ist voraussichtlich ein Ergebnis zur Gewinnabführung in Höhe von ca. TEUR 932 zu erwarten.

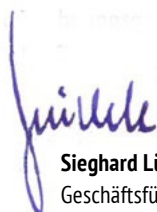
Den derzeit bestehenden Risiken ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden.

Quantitative Angaben zum Einfluss des anhaltenden Ukraine-Kriegs und der von der neuen US-Regierung angekündigten Zölle auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nach wie vor nicht verlässlich möglich. Durch die derzeitige Zins- und Preisentwicklung an den Märkten in Verbindung mit den Auflagen zur Erreichung der angestrebten Klimaziele ist jedoch mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Trotz der damit steigenden Anforderungen ist geplant, im Jahr 2025 die laufenden Bauprojekte erfolgreich abzuschließen und neue Bauprojekte durchzuführen. Das Unternehmen wird sich weiterhin den kommenden Aufgaben stellen.

Bremerhaven, den 31.03.2025

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH


Sieghard Lücke
Geschäftsführer



Im Herzen des Stadtteils Lehe entsteht eine neue Grundschule.

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.926.169,15		56.708.555,94
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	14.127.622,70		14.592.208,21
Grundstücke ohne Bauten	2.153.906,52		2.153.906,52
Technische Anlagen	1.050.072,44		1.445.676,38
Andere Anlagen	589,79		1.177,58
Anlagen im Bau	83.448.654,81		36.115.269,06
Bauvorbereitungskosten	470.102,35	156.177.117,76	65.946,72
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	850.669,13		863.513,82
Beteiligungen	12.500,00	888.169,13	12.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		157.065.286,89	
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	1.035.892,29	1.035.892,29	1.039.783,59
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	79.712,92		91.680,62
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	108.283,72		81.004,93
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.696,73		26.757,34
Sonstige Vermögensgegenstände	8.442.698,95	8.650.392,32	8.652.069,53
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.172.063,44	2.803.845,08
Bilanzsumme		8.851.512,42	108.054.862,22



Hochhinaus beim Richtfest in der Neuen Oberschule Lehe.

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		31.334.360,46	32.807.854,35
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.942.654,08		2.321.320,39
Sonstige Rückstellungen	4.435.420,97	6.378.075,05	4.176.326,62
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.056.891,00		56.286.459,01
Erhaltene Anzahlungen	1.115.419,20		1.081.392,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.038,03		24.850,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.747.059,97		580.117,74
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.221.822,46		5.108.924,66
Sonstige Verbindlichkeiten	363.373,14	52.533.603,80	555.985,77
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzung		85.549.772,66	21.607.840,90
Bilanzsumme		175.923.634,94	124.678.895,32

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.868.722,95		4.904.019,03
b) aus Verpachtung zoologischer Anlagen	451.728,77		450.499,56
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	660.468,00	5.980.919,72	655.764,00
			6.010.282,59
Verminderung (VJ Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.891,30	17.907.073,47
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.548.396,42	947.587,41
Sonstige betriebliche Erträge		2.832.390,43	3.147.814,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.945.732,33	3.475.953,97
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung zoologischer Anlagen		379.434,40	585.102,42
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	17.606.613,19
ROHERGEBNIS		8.032.648,54	6.345.087,89
Abschreibungen auf Sachanlagen		2.643.164,03	3.021.311,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.409.097,14	1.227.283,05
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8.576,39	8.704,12
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 8.576,39			
[Vorjahr: EUR 8.704,12]			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.420,45	1.576,89
davon an verbundene Unternehmen: EUR 1.420,45			
[Vorjahr: EUR 1.576,89]			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2823202,67	1.413.145,71
davon an verbundene Unternehmen EUR 2.003,41			
[Vorjahr: EUR 2.440,20]			
davon aus der Abzinsung EUR 0,00			
[Vorjahr: EUR 0,00]			
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.167.181,54	693.628,20
Sonstige Steuern		329.558,55	329.558,55
Aufwendungen aus Gewinnabführung		837.622,99	364.069,65
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 837.622,99			
[Vorjahr: EUR 364.069,65]			
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.

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

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert wie folgt angewendet:

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

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

Die **Finanzanlagen** wurden zu den Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt und die Ausleihungen zum Nennwert. Die **unfertigen Leistungen** an noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten wurden zu Anschaffungskosten vermindert um Wertberichtigungen (u.a. für Leerstand) bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt.

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

Der **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** wird in Höhe der auf die bezuschussten Anschaffungs- und Herstellungskosten entfallenden Abschreibungen - im Geschäftsjahr 1.473.493,89 EUR (Vorjahr: 1.848.775,86 EUR) unter „Sonstige betriebliche Erträge“ vereinnahmt.

Die in Vorjahren bis 2009 gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden – vermindert um den für die benötigte Instandhaltung verbrauchten Betrag in Höhe von 378.666,31 EUR - beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht. Zum 31.12.2024 beträgt der hierauf entfallende Teil der Rückstellung 1.942.654,08 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 31.12.2024 insgesamt 4.420.620,97 EUR und sind unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen. Aus Vereinfachungsgründen für die zukünftige Inanspruchnahme der Rückstellungen wurde aufgrund Erfahrungen der letzten Jahre ein Betrag von 500.000,00 EUR mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr ermittelt und mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Sonstige Rückstellungen beinhalten die voraussichtlichen Kosten der Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2024. Die Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des zukünftigen Erfüllungsbetrages.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem nachfolgenden Anlagengitter (Seite 14 und 15) zu entnehmen.

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

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

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

Unfertige Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Zum 31.12.2024 bestanden **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 108.283,72 EUR (Vorjahr: 81.004,93 EUR) und – wie im Vorjahr – keine **Forderungen gegenüber der Gesellschafterin**.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden zum 31.12.2024 in Höhe von 19.696,73 EUR (Vorjahr: 26.757,34 EUR).

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 7.984.514,12 EUR (Vorjahr: 8.107.979,11 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 6).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 7.221.822,46 EUR (Vorjahr: 5.108.924,66 EUR) bestehen aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 7.052.201,69 EUR (Vorjahr: 4.896.968,26 EUR) und einer Ausleihung in Höhe von 169.719,77 EUR (Vorjahr: 211.956,40 EUR). Der Betrag aus Kontokorrentverkehr entfällt in voller Höhe mit 7.221.822,46 EUR (Vorjahr: 4.896.968,26 EUR) auf die Gesellschafterin. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2024

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	84.054.164,01	0,00	0,00	0,00	0,00	84.054.164,01	27.345.608,07
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	23.764.335,09	0,00	0,00	0,00	0,00	23.764.335,09	9.172.126,88
Grundstücke ohne Bauten	2.153.906,52	0,00	0,00	0,00	0,00	2.153.906,52	0,00
Technische Anlagen	11.721.900,83	0,00	1,00	0,00	0,00	11.721.899,83	10.276.224,45
Andere Anlagen	338.817,37	0,00	0,00	0,00	0,00	338.817,37	337.639,79
Anlagen im Bau ¹⁾	36.115.269,06	47.333.385,75	0,00	0,00	0,00	83.448.654,81	0,00
Bauvorbereitungskosten	65.946,72	404.155,63	0,00	0,00	0,00	470.102,35	0,00
	158.214.339,60	47.737.541,38	1,00	0,00	0,00	205.951.879,98	47.131.599,19
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	296.708,62
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	296.708,62
Anlagevermögen insgesamt	159.412.062,04	47.737.541,38	1,00	0,00	0,00	207.149.602,42	47.428.307,81

¹⁾ davon 1.887.218,49 Euro aktivierte Fremdkapitalzinsen in 2024

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.	Buchwert am 01.01.	Buchwert am 31.12.
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.782.386,79	0,00	0,00	0,00	29.127.994,86	56.708.555,94	54.926.169,15
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	464.585,51	0,00	0,00	0,00	9.636.712,39	14.592.208,21	14.127.622,70
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.153.906,52	2.153.906,52
Technische Anlagen	395.603,94	0,00	0,00	0,00	10.671.827,39	1.445.676,38	1.050.072,44
Andere Anlagen	587,79	0,00	0,00	0,00	338.227,58	1.177,58	589,79
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.115.269,06	83.448.654,81
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65.946,72	470.102,35
	2.643.164,03	0,00	0,00	0,00	49.774.762,22	111.082.740,41	156.177.117,76
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Ausleihung an verbundene Unternehmen	12.844,69	0,00	0,00	0,00	309.553,31	863.513,82	850.669,13
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
	12.844,69	0,00	0,00	0,00	309.553,31	901.013,82	888.169,13
Anlagevermögen insgesamt	2.656.008,72	0,00	0,00	0,00	50.084.315,53	111.983.754,23	157.065.286,89

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Andere aktivierte Eigenleistungen:

- Die aktivierten Fremdzinsen von 1.887.218,49 EUR (Vorjahr: 623.587,41 EUR) ergeben sich aus den vier laufenden Großbauprojekten. Diesen Erträgen stehen gleich hohe Zinsaufwendungen gegenüber.

Sonstige betriebliche Erträge:

- Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 1.473.493,89 EUR (Vorjahr: 1.848.775,86 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 2024 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten.

Das Jahresergebnis der STÄGRUND wird in Höhe von 837.622,99 EUR auf Grundlage des mit der Gesellschafterin abgeschlossenen Unternehmensvertrags an diese abgeführt.

Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2024: 81.261,28 EUR) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.

Die STÄGRUND hält 50% der Anteile der **Zoo am Meer Bremerhaven GmbH**, Bremerhaven. Am 31.12.2024 beträgt zum Zeitpunkt der Erstellung der Bilanz die Bilanzsumme dieser Gesellschaft (Zoo am Meer GmbH) 1.065.069,53 EUR (Vorjahr 1.135.345,86 EUR) und das Eigenkapital 604.204,57 EUR (Vorjahr 717.282,80 EUR). Die Zoo am Meer GmbH hat im Geschäftsjahr 2024 einen Bilanzgewinn von 0,00 EUR.

Die STÄGRUND hält 100% der Anteile der **Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH**, Bremerhaven (STÄPARK). Am 31.12.2024 beträgt die Bilanzsumme der Gesellschaft 3.957.698,68 EUR (Vorjahr 3.718.808,93 EUR) und das Eigenkapital 2.886.870,82 EUR (Vorjahr 3.045.643,21 EUR). Das Jahr 2024 wurde mit einem Jahresfehlbetrag von 158.772,39 EUR (Vorjahresfehlbetrag 44.631,23 EUR) abgeschlossen.

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

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

Wirtschaft- und Finanzmärkte haben das Jahr 2024 positiver gemeistert als erwartet, stehen aber in den kommenden Monaten erneut vor großen Herausforderungen. Aufgrund der Auswirkungen des andauernden Krieges in der Ukraine und der Verpflichtungen zur Erreichung der Klimaschutzziele kann die Inflation noch nicht als endgültig gezähmt gelten.

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

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

Verbindlichkeiten

insgesamt 31.12.2024		davon				
	[31.12.2012]	Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung*	
		EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.056.891,00 [56.286.459,01]	1.766.757,69 [1.730.278,12]	7.097.117,45 [19.578.177,51]	33.193.015,86 [34.978.003,38]	7.532.000,94 26.416.908,82 8.107.981,24	AFB GPR+Z KÜV
Erhaltene Anzahlungen	1.115.419,20 [1.081.392,48]	1.115.419,20 [1.081.392,48]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.038,03 [24.850,43]	29.038,03 [24.850,43]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.747.059,97 [580.117,74]	1.693.724,44 [526.782,21]	53.335,53 [53.335,53]			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.221.822,46 [5.108.924,66]	7.094.780,71 [4.939.204,89]	127.041,75 [169.719,77]			
Sonstige Verbindlichkeiten	363.373,14 [555.985,77]	363.373,14 [555.985,77]				
Gesamtbetrag	52.533.603,80 [63.637.730,09]	12.063.093,21 [8.858.493,90]	7.277.494,73 [19.801.232,81]	33.193.015,86 [34.978.003,38]	42.056.891,00	

*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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Berlin, den 16.04.2025

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



Sanierungen im Bestand sind ein wichtiger Teil der täglichen Arbeit des STÄWOG-Teams.