

Geschäftsbericht 2024

Rechtsverhältnisse	2
Organe der Gesellschaft	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Lagebericht zum Jahresabschluss 2024	5
Bilanz zum 31. Dezember 2024	18
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	20
Anhang zum Jahresabschluss 2024	21
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)	27

Rechtsverhältnisse

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, (STÄWOG)

Gründung der Gesellschaft

20. Februar 1941

Sitz der Gesellschaft

Bremerhaven

Gegenstand der Gesellschaft

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

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

Handelsregister

Amtsgericht Bremen HRB 1083 BHV
eingetragen am 11. März 1941

Beteiligungen

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH, Bremerhaven

STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven

Grundstücksgesellschaft Bütteler Straße GbR,
Bremerhaven

Gewerbeerlaubnis

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

Größenklasse

Die Gesellschaft ist eine 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.

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Stadt Bremerhaven

Aufsichtsrat:

Melf Grantz

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

Sebastian Windhorst

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

Heino Czerwinski (seit dem 01.12.1999)

Schriftführer
Arbeitnehmervertreter

Charlyn Armbrust (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Lisa-Marie Becker (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

Sabrina Czak (seit dem 14.09.2023)

Stadtverordnete

Marina Kargoscha (seit dem 04.02.2016)

Stadtverordnete

Tim Keunemann (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreter

Martina Kirschstein-Klingner (seit dem 01.12.1999)

Stadtverordnete

Katy Knüppel (seit dem 01.08.2022)

Arbeitnehmervertreterin

Marko Miholic (seit dem 14.09.2023)

Stadtverordneter

Astrid Milch (seit dem 14.09.2023)

Stadtverordnete

Torsten Neuhoﬀ (seit dem 29.09.2011)

Bürgermeister

Uwe Parpart (seit dem 02.12.2015)

Stadtrat

Axel Seltenhorn (seit dem 14.09.2023)

Arbeitnehmervertreter

Katja Usselmann (seit dem 14.09.2023)

Arbeitnehmervertreterin

Geschäftsführer:

Sieghard Lücke

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 4.982.946,35 EUR in eine zweckgebundene Rücklage für Darlehenstilgung in Höhe von 557.923,40 EUR, in andere Gewinnrücklagen in Höhe von 531.705,19 EUR und in die Bauerneuerrücklagen in Höhe von 3.893.317,76 EUR einzustellen.

Bremerhaven, den 31.03.2025

Städtische Wohnungsgesellschaft

Bremerhaven mbH



Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsgesellschaft 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 224.569.759,93 EUR. Der Bilanzgewinn in Höhe von 4.982.946,35 EUR wird in die Rücklagen eingestellt.

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

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

Bremerhaven, den 02.07.2025

Oberbürgermeister Melf Grantz
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



Begeisterte Schülerinnen und -schüler der Neuen Grundschule Lehe legen den Grundstein für ihre neue Schule.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Wirtschaftliche Entwicklung und Wohnungsmarkt in Bremerhaven

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor - 0,3 %). Auch preis- und kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das zehnte Mal. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003.

Bei den Baukosten belasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Lediglich das lange nahe null liegende Zinsniveau ermöglichte noch die Finanzierung und Refinanzierung zu halbwegs marktgerechten Mieten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohen Energie- und Materialpreise und knappen Kapazitäten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen dem 3. Quartal 2012 und 3. Quartal 2024 um 74 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um knapp 29 %. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex

der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 153 % aus. Die Inflation stieg derweil um 61 %.

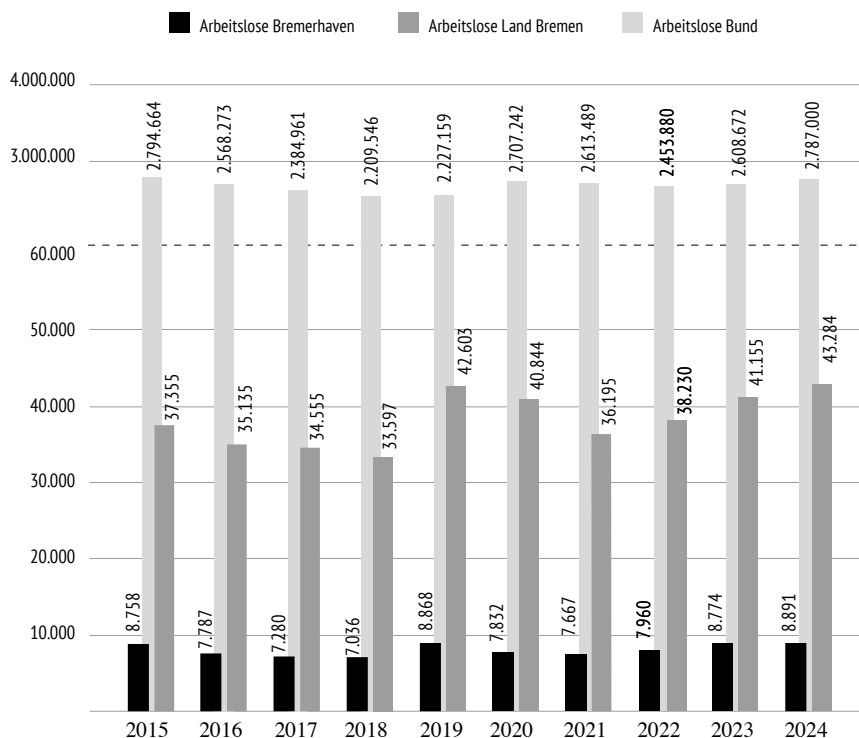
In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was (ohne Förderung) zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 im Jahreschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation, gestiegener Arbeitseinkommen (+5,5 %) und monetärer Sozialleistungen nur einen schwachen Leistungsbeitrag (+0,3 % - davor +0,8 %). Für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe wurden 0,5 % mehr ausgegeben. Für Mobilität und Gesundheit 2,1 bzw. 2,8 %. Gespart wurde vor allem bei den Ausgaben für Gastronomie und Beherbergung (-4,4 %).

Nachdem sich die Stimmung in der Bremerhavener Wirtschaft im Sommer noch leicht verbessert zeigte, folgt danach eine erneute Eintrübung. Anders als noch zuletzt wird die Geschäftslage 2024 von den Unternehmen wieder überwiegend negativ beurteilt (Saldo: -10; Vorquartal: +1). Gleichzeitig haben sich die Geschäftserwartungen

für die kommenden zwölf Monate weiter eingetrübt und werden insgesamt sehr negativ beurteilt (Saldo: -32; Vorquartal: -19).

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Bremerhaven, Bremen und Bund



Geschäftslage und Geschäftserwartungen aller Unternehmen zusammengefasst sinkt der Handelskammer-Konjunkturindikator für die Wirtschaft in Bremerhaven um -12 auf 78 Punkte. Im Vergleich zum zehnjährigen Mittelwert (96 Punkte) notiert der Geschäftsklimaindex damit deutlich unter dem durchschnittlichen Niveau.

In der Stadt Bremerhaven lag die durchschnittliche Arbeitslosigkeit im Jahr 2024 bei 8.891 Personen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote betrug im Jahr 2024 in der Stadt Bremerhaven 14,2%. Die Arbeitslosenquote sank um 0,1 Prozentpunkte unter den Durchschnittsjahreswert des Vorjahres 2023 (14,3%).

Am 31.12.2024 lag die Zahl der Einwohner in Bremerhaven nach kommunaler Fortschreibung ohne Nebenwohnungen bei 119.494. Damit nähert sich die Stadt wieder der 120.000 Einwohnergrenze, nachdem die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren stagniert hatte. Der Wanderungsgewinn im Jahr 2024 war höher als der seit Jahren stabile Sterbeüberschuss. Die bislang höchste Einwohnerzahl Bremerhavens wurde 1968 mit 148.900 Personen ermittelt. 1995 wurden noch 130.500 Einwohner gezählt, 2011 nur noch 112.500.

Die Stadt Bremerhaven gehört damit mit dem gesamten Unterweserraum zu den deutschen Regionen, die in überdurchschnittlichem Maße durch Prozesse beeinflusst werden, die dem demografischen Wandel zuzurechnen sind. Seit den 1970er-Jahren hat das Oberzentrum annähernd ein Fünftel seiner Einwohner verloren und beeinflussende Veränderungen der Altersstrukturen erlebt.

Parallel zu dieser Entwicklung haben weltweite wirtschaftsstrukturelle Prozesse (z.B. im Fischfang und im Schiffbau und der Abzug der Besatzungsmächte) zu einer Folge von Strukturkrisen geführt und die wirtschaftliche Basis Bremerhavens geschwächt. Bremerhaven ist es gelungen, aus dieser ungünstigen Ausgangslage eine bemerkenswerte Kehrtwende zu vollziehen. Flankiert durch massive Investitionen in das maritime Profil, in die touristische Infrastruktur und in das Hochschulangebot sowie durch deutschlandweit beachtete Pioniertätigkeit im Stadtumbau konnte in Bremerhaven der 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. Allerdings zeigt der Mietspiegel 2023/2024 gegenüber dem Mietspiegel von 2021/2022 eine ansteigende Entwicklung. So liegt beispielsweise der Mietrahmen für die vor 1969 gebauten und unsanierten Wohnungen in mittlerer Wohnlage bei 4,40 Euro/m² – 5,90 Euro/m², das sind rund 0,50 Euro/m² mehr als im Mietspiegel von 2021/2022. Auch bei der für die STÄWOG wichtigen Gruppe III (Baujahre 1985-1999 oder modernisierte ältere Bestände) mit 5,10 Euro/m² – 7,10 Euro/m² und der Gruppe IV des Mietspiegels (Baujahre 1999-2010 oder kernsanierte ältere Bestände) mit 6,20 Euro/m² – 8,40 Euro/m² sind deutliche Steigerungen von rund 0,70 Euro/m² zu den beiden Vorjahren zu verzeichnen.

In der für die weitere Stadtentwicklung wichtigen Hochschulentwicklung konnte ein Meilenstein genommen werden, denn im aktuellen Wissenschaftsplan wurde der Weg für eine deutliche Ausweitung der

Hochschule freigemacht. Bis 2025 soll die Zahl der Studierenden von 3.000 auf 4.000, bis 2035 schließlich auf 5.000 ansteigen. Dieses Wachstum lässt es zu, die inhaltliche Ausrichtung der Hochschule um ein drittes Standbein zu ergänzen. Dazu ist ein zusätzlicher Fachbereich „Gesundheit und Soziales“ eingerichtet worden.

Rund 24.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen nicht in Bremerhaven, das entspricht einer Einpendler-Quote von ca. 46%. Die Einpendler-Quote hat sich damit im Vergleich zum höchsten Wert im Jahr 2016 mit 47,4% zwar leicht verringert, trotzdem stellt die Aufwertung der Lebensqualität in den Bremerhavener Quartieren weiter eine Kernaufgabe dar, da fast die Hälfte der in Bremerhaven Beschäftigten demnach nicht in der Seestadt wohnen. Auch wenn sich dieser hohe Anteil durch die Insellage in Niedersachsen erklären lässt, verdeutlicht ein Vergleich mit Bremen, dass der Einpendler-Anteil in Bremerhaven besonders hoch ist, denn in Bremen beträgt die Einpendler-Quote nur 42 %.

In Bremerhaven ist die Einpendelquote der Akademikerinnen und Akademiker mit 61 Prozent besonders hoch (Stadt Bremen: 40 Prozent). Bremerhaven scheint somit als Wohnort für Akademikerinnen und Akademiker weniger attraktiv zu sein als Bremen. Dies zeigt sich auch bei den Einpendelquoten von Branchen mit einem hohen Anteil von Beschäftigten mit akademischem Abschluss. Insbesondere in dem für Bremerhaven wichtigen Bereich der Forschung und Entwicklung ist der Wert mit 70 Prozent besonders hoch.

Ein Dauerproblem Bremerhavens bleibt nach wie vor das Image der Stadt. Die Themen „Lebensqualität“ und die Schaffung von attraktivem Wohnraum sollten für die Seestadt hohe Priorität genießen: zum einen, um Fachkräfte zu gewinnen und zum anderen, um mehr der Einpendler wieder in die Stadt zu holen. Bremerhaven hat durchaus Potenzial und die entsprechenden Freiräume, um neue und auch ungewöhnliche Projekte auf die Beine zu stellen. Ein positives Beispiel hierfür ist die geplante Konversion von Flächen im Fischereihafen, das sogenannte Werftquartier, das als gemischtes Wohn-, Wissenschafts- und Arbeitsquartier hochattraktive Flächen direkt am Wasser bieten wird. Die Rahmenplanung für das Quartier wurde Ende 2022 fertiggestellt, die Bebauungsplanung hat 2024 begonnen und soll 2026 beendet werden. Die STÄWOG ist mit der Planung im Teilbereich der Kühlenhalbinsel an der Entwicklung des Quartiers beteiligt.

Die Attraktivität und Lebensqualität einer Stadt steht und fällt nicht allein mit dem Wohnungsangebot. Eine attraktive Innenstadt und 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 leerstehenden Karstadt-Gebäudes bietet eine positive Entwicklungsperspektive

für die Stadtmitte. Die Ståwog-Gruppe wurde von der Stadt im August 2024 beauftragt, mit einer Machbarkeitsstudie eine mögliche Nutzung des ehemaligen Karstadt Grundstückes durch einen Neubau mit einer Bibliothek mit einer Jugendherberge zu entwickeln. Man versucht damit analog zu den Projekten „Forum“ in Groningen und „Dokk1“ in Aarhus ein Angebot in der Innenstadt zu etablieren, welches - wie die Referenzprojekte - hochfrequentiert wird und damit neue Impulse für die Innenstadt setzt.

Maßnahmen wie das Projekt Springflut der STÅWOG, mit dem über Zwischennutzungen durch Pop-up-Stores gezielt dem Ladenleerstand in der Innenstadt oder in Lehe entgegengewirkt werden soll, sind weitere wichtige Schritte in die richtige Richtung. Die Unterstützung der Gewerbemieten der STÅWOG während Corona-Pandemie durch Mietstundungen und Mietreduzierungen hat maßgeblich dazu beigetragen, dass es in dieser Zeit zu keinen größeren Leerständen bei den Gewerbeflächen der STÅWOG gekommen ist. 2024 ist allerdings deutlich geworden, dass die Flächen im Columbus Center durch den beginnenden Abriss der Karstadt-Immobilie und die damit verbundene Schließung eines Hauptzuganges, deutlich an Attraktivität verlieren. Hier ist es auch bei der Ståwog zu Leerständen gekommen.

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 STÅWOG eine wichtige Rolle. 2018 konnte das Kreativhaus in der Goethestraße 45 fertiggestellt, im März 2020 das Studentenhaus in der Heinrichstraße 34. Ein weiteres Projekt mit dem aus Rotterdam übertragenen „Klushuizen“, einem sanierten Gründerzeitgebäude, das freie Wohnmodule zum Kauf und Ausbauen für Selbstnutzer anbietet, ist 2024 bis auf eine reservierte Wohnung vollständig bezogen worden.

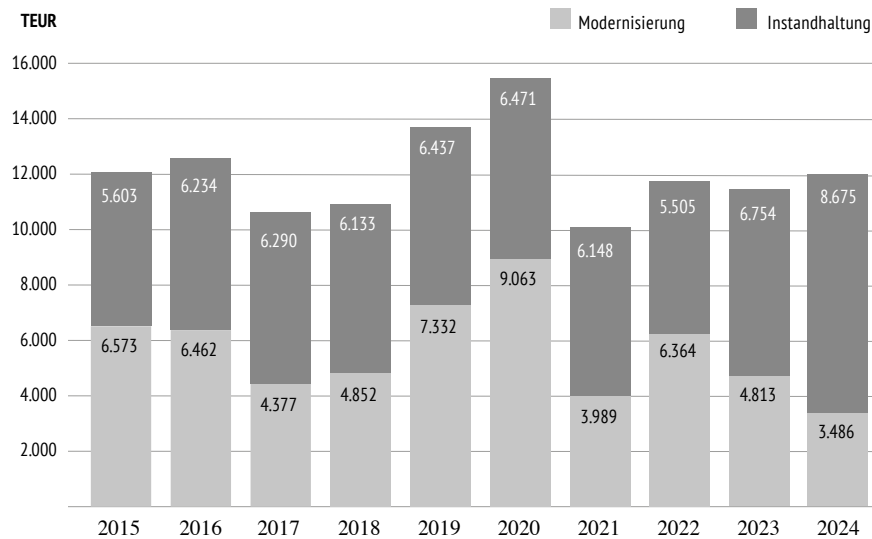
Da die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen in schwierigen Quartieren - wie in der Goethestraße - häufig zu Beginn defizitär ist, müssen hier, um eine aufbauende Entwicklung zu initiieren, auf Unternehmensebene regulierende Instrumente wie Sonderabschreibungen und zusätzliche Kosten, die in vergleichbaren Projekten nicht in diesem Umfang anfallen würden, in Kauf genommen werden. Die Stadt hat bereits geplant, im Jahr 2025 die Gesellschaft mit einer Kapitaleinlage auszustatten, die den Erwerb, den Umgang und die Sanierung von Problemimmobilien im Goethequartier unterstützen soll.

Wir sind überzeugt, dass dafür langfristig diese Effekte durch ihre ausstrahlende Wirkung als Stadttrendite sowohl für die Stadt selbst als auch für das Unternehmen in der Mietenentwicklung und in der Leerstandsquote positiv nachwirken werden.



Immer auf der Suche nach kreativen Projekten: Besuch vom EBZ-Arbeitskreis Quartiersmanagement im „beet“.

Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen STÄWOG



1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

1.2.1 Immobilienbestand und Bautätigkeit

Am 31. Dezember 2024 bewirtschaftete die Gesellschaft einen eigenen Bestand von

5.175 Mietwohnungen

135 gewerblichen Einheiten (Läden, Büros)

612 Garagen.

Die Anzahl der Mietwohnungen beinhaltet 39 Einheiten aus der Bewirtschaftung eines Gebäudes für die Beteiligung GbR Bütteler Straße.

Im Immobilienbestand der Stäwog werden seit Jahren baulichen Veränderungen und Verbesserungen durchgeführt. Im Berichtsjahr wurden beim Posten Grundstücke mit Wohnbauten nach Abzug von Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 676,5 insgesamt TEUR 3.486 für Neubau, Modernisierung und Ankäufe sowie TEUR 8.675 für Instandhaltung aufgewendet. Zudem wurden Investitionen für noch nicht abgeschlossene Maßnahmen (Käufe, Modernisierung, Planung) bei den Posten „Anlagen im Bau“ und Bauvorbereitungskosten mit TEUR 2.844 getätigt.

1.2.2 Bewirtschaftungstätigkeit

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich um TEUR 1.065 auf TEUR 34.544. Durch notwendige Modernisierungsmaßnahmen und moderate Mietanpassungen stiegen die Mieterträge aus der Vermietung von Wohnraum und Gewerbeflächen. Bedingt durch inflationäre Preissteigerungen in den Nebenkosten erhöhten sich zudem die Erlöse aus abgerechneten Umlagen um TEUR 678. Im Jahr 2024 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Bestand 5,47 EUR/m².

Leerstandentwicklung

Stichtag bezogen zum 31.12.2024 betrug der Gesamt leerstand im Unternehmen 225 Wohnungen, davon standen 42 wegen anstehender Modernisierungsmaßnahmen und 27 wegen geplantem Rückbau leer. Das entspricht einer bereinigten Leerstandquote von 3,54 %. Der stichtagsbezogene Wert ist damit im Vergleich zu dem Wert von 2023 mit 2,53 % angestiegen.

Kündigungen / Neuvermietungen

Die Fluktuation lag 2023 bei 9,8 %. Im Berichtsjahr lag sie mit 7,9 % bei einem geringeren Wert. Der Wohnungsmarkt ist abhängig vom Arbeitsmarkt und geldlichen Ressourcen.

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

Im Baugebiet Lindenallee Süd wird noch ein Grundstück mit einer Größe von 638,00 qm als Bauland zur Veräußerung angeboten. Im Bestand sind zudem 61 (Vorjahr: 61) 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, die an private Investoren verkauft werden konnten. Zwei weitere Gebäude wurden mit Städtebaufördermitteln aus dem Landesprogramm SSE, Sichern, Sanieren, Entwickeln erworben (UV). Im Berichtsjahr wurde zudem mit der Tochtergesellschaft Stägrund ein Vertrag zum Verkauf eines Gebäudes aus dem Anlagevermögen mit Besitzübergang in 2025 geschlossen. Das Gebäude soll im Anschluss in eine Kindertagesstätte umgebaut und von der Stadt Bremerhaven gemietet werden.

1.2.4 Betreuung

Die STÄWOG hat im abgelaufenen Jahr aus der Verwaltungsbetreuung diverser Immobilienbestände Umsatzerlöse von TEUR 443 (Vorjahr: TEUR 465) erzielt. Am 31. Dezember 2024 befanden sich im betreuten Bestand u. a. Immobilien der Stadt Bremerhaven, Spe-

zialimmobilien der Wirtschaftsförderungsgesellschaft BIS und BEAN, sowie ein Seniorenwohnhaus, ein Wohn- bzw. Geschäftshaus und eine Garagenanlage; zudem wurden 25 Eigentümergemeinschaften mit 382 Eigentumswohnungen verwaltet.

1.2.5 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

Die Aktivitäten der STÄWOG als ein kommunalverbundenes Unternehmen sind von der unternehmerischen Zielsetzung gekennzeichnet, der Stadt Bremerhaven und anderen Investoren im Bereich der Grundstückswirtschaft, des Städtebaus und der städtischen Infrastruktur als Partner für entsprechende Aktivitäten zur Verfügung zu stehen. Neben der Sicherung der 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 Ärztehauses am Klinikum Reinkenheide durchgeführt. Im Jahr 2017 konnte das ehemalige Geestbankgebäude vom Bankhaus Neelmeyer gekauft werden. 2018 wurde mit dem alten Standesamt in der Hafenstraße 14 ein weiteres stadthistorisch wertvolles Gebäude erworben und noch im selben Jahr unter Einhaltung der Voraussetzungen des Denkmalschutzes erfolgreich zu einem Tumorzentrum umgebaut und neu vermietet.

2020 hat die STÄGRUND mit der Seestadt Bremerhaven (vertreten durch Schulamt) einen Vertrag zur Erstellung von 3 Schulneubauten geschlossen. Nach Abschluss der Planungsphase wurde im Jahr 2023 mit dem Bau begonnen. Drei entsprechende Mietverträge über 30 Jahre Mietdauer wurden im Mai 2023 mit dem Schulamt geschlossen. Im Jahr 2025 werden die Gebäude plangemäß fertiggestellt sein und dem Mieter übergeben.

2021 hat die STÄGRUND mit der Seestadt Bremerhaven (vertreten durch die Ortspolizeibehörde) einen Vertrag zur Erstellung eines Polizeireviere mit einer zusätzlichen Büroetage für die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit geschlossen. Mit dem Bau wurde im Jahr 2023 begonnen und ein Mietvertrag über 30 Jahre mit der Ortspolizeibehörde abgeschlossen. Im Jahr 2025 wird das Gebäude plangemäß fertiggestellt sein und den Mietern übergeben.

Die Bilanzsumme der STÄGRUND beträgt zum 31. Dezember 2024 TEUR 175.924 (Vorjahr: TEUR 124.679). Der im Jahr 2024 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 838 (Vorjahr: TEUR 364) 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 31.12.2024 TEUR 1.371 (Vorjahr: TEUR 1.430). Der im Jahr 2024 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 216 (Vorjahr: TEUR 365) wurde aufgrund des bestehenden Unternehmensvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung an die STÄWOG abgeführt.

Die STÄWOG ist über ihre Tochtergesellschaft STÄGRUND mittelbar an zwei weiteren Unternehmen beteiligt, und zwar an der Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄPARK) und an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH. Die im Jahr 2000 von der STÄGRUND als alleiniger Gesellschafterin gegründete STÄPARK hat ihren Geschäftsbetrieb im Jahr 2024 planmäßig fortgesetzt. Sie hat von

der STÄGRUND drei Parkhäuser mit insgesamt 1.155 Einstellplätzen sowie ein als Parkplatz (138 Einstellplätze) genutztes unbebautes Grundstück angepachtet. Des Weiteren ist ein weiteres Parkhaus von zwei privaten Investoren langfristig angemietet worden.

Die Bilanzsumme der STÄPARK erhöhte sich zum 31. Dezember 2024 auf TEUR 3.958 (Vorjahr: TEUR 3.719). Die STÄPARK hat im Jahr 2024 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 159 ausgewiesen, der aus den Gewinnrücklagen ausgeglichen werden soll. Aufgrund anstehender Instandhaltungsarbeiten und lediglich verhalten steigender Besucherzahlen weisen die Wirtschaftspläne für die Jahre 2025 und 2026 nur in geringen Höhe Jahresüberschüsse im Ergebnis aus.

Nach dem zum 1. Januar 2004 erfolgten Teilverkauf an die Stadt Bremerhaven ist die STÄGRUND an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH noch zu 50 % beteiligt. Zum 31. Dezember 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. Die wirtschaftliche

Entwicklung hängt weitgehend von der Realisierung der geschätzten Besucherzahlen ab. Im Haushalt 2024 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 15,4 % auf TEUR 405.822 (Vorjahr: TEUR 351.532) erhöht. Die Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe beträgt 11,8 %.

Die Unternehmensgruppe erzielte mit TEUR 4.824 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 2.329) ein um TEUR 2.495 höheres Jahresergebnis. Die Umsatzerlöse in der Firmengruppe sanken gegenüber dem Vorjahr (TEUR 48.491) um insgesamt TEUR 727 auf TEUR 47.764. Davon erzielte die STÄWOG mit TEUR 36.907 anteilig 77,3 % der gesamten Umsatzerlöse.

1.3 Organisation und Personal

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

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

Die Anzahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ohne den Geschäftsführer 56,5 Vollbeschäftigte, 10,5 Teilzeitbeschäftigte, 2 geringfügig Beschäftigte und 6 Auszubildende.

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

(m / w)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	2,0/1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	10,25/24,75	1,0/8,5
Technische Mitarbeiter	4,0/0,0	1,0/2,0
Hausmeister, Gärtner	13,5/1,0	
Summe	29,75/26,75	2,0/10,5

Die Gesellschaft kommt ihrer Verpflichtung zur Ausbildung weiter nach. Im Berichtsjahr werden 2 Auszubildende für das Berufsbild „Immobilienkaufmann/-frau“ eingestellt, sodass derzeit insgesamt sechs junge Menschen gleichzeitig im Unternehmen ausgebildet werden. Die Belegschaft geht sehr verantwortungsvoll mit dieser wichtigen Aufgabe der Ausbildung um. Bei 69,0 (durchschnittlich) kaufmännischen und technischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist das eine Quote von 8,7%.

Die Weiterbildung nimmt im Unternehmen einen hohen Stellenwert ein. Die Mitarbeiter der STÄWOG nehmen regelmäßig an den Schulungen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. und anderen Institutionen teil. Im Jahr 2024 fanden die Weiterbildungen sowohl durch die Teilnahme an Online-Seminaren als auch in Präsenzveranstaltungen statt.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 4.983 erwirtschaftet. Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten erstellte Erfolgsrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2024		2023	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsergebnis		1.241		2.147
Finanzergebnis		4.997		606
Neutrales Ergebnis		-1.255		-379
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0		0
Jahresergebnis		4.983		2.374

Inflationär gestiegene Betriebskosten haben das Betriebsergebnis negativ beeinflusst. Dem gegenüber entwickelte sich das Finanzergebnis durch die Erhöhung des Wertes einer Beteiligung von TEUR 229 auf TEUR 4.997 zusätzlich zu den Abführungen der Tochtergesellschaften stark positiv. Im neutralen Ergebnis führten veränderte Berechnungsmethoden bezüglich der Zuführung in die Pensionsrückstellung zu einem einmaligen, negativen Ausschlag.

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

		2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalrentabilität	%	10,1	5,4	9,7	7,4	2,7
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,4	2,2	3,0	2,6	2,1
Anteil der Erlösschmälerungen	%	3,3	2,5	2,7	3,0	3,9
Anteil der Zinsen an der Kaltmiete	%	10,6	9,9	10,2	12,2	14,8

Der Anteil der Zinsaufwendungen an den Kaltmieten erhöhte sich aufgrund steigender Zinssätze bei Prolongationen.

In der Planung für die STÄWOG wurde im Wirtschaftsjahr 2024 ein Jahresüberschuss von TEUR 2.416 erwartet. Mit den erhöhten Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit konnten den inflationären Entwicklungen in den Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit gegengesteuert werden. Der ausschlagende Anteil zum Überschreiten des avisierten Ergebnisses ergab sich durch die erhöhte Bewertung der Beteiligung GbR Bütteler Straße.

Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2024 als positiv beurteilt.

	Plan	Ist	Ist
	2024	2024	2023
	TEUR	TEUR	TEUR
Mieteinnahmen (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerung)	23.312	23.674	23.221
Instandhaltungskosten	6.850	8.675	6.754
Zinsaufwendungen	2.590	2.598	2.660
Jahresüberschuss	2.416	4.983	2.373

Durch moderate Mieterhöhungen nach Wohnungswechseln und umfassenden Modernisierungen entwickelten sich die Mieteinnahmen positiver als angenommen.

Das Jahresergebnis fiel aufgrund der werthaltigen Erhöhung einer Beteiligung höher als erwartet aus. Gemindert wurde dieser Effekt durch – aus der Rentenentwicklung der letzten Jahre resultierenden – erhöhte Zuführungen in die Pensionsrückstellungen und den Rückgang der Immobilienverkäufe.

2.2 Finanzlage und Liquidität

Die finanzwirtschaftlichen Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres und deren Auswirkungen

auf den Liquiditätsbestand zeigt die nachfolgende Kapitalflussrechnung:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.218	10.008
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.111	-1.893
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.954	-6.200
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-2.847	1.915
Finanzmittelbestand am 01.01.	6.290	4.375
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.443	6.290

Der Finanzmittelbestand hat sich stichtagsbezogen um TEUR 2.847 verringert. Den Zahlungsmittelabflüssen infolge von Investitionen und Finanzierungstätigkeit stehen Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit gegenüber. Aufgrund einer zu Beginn 2025 anstehenden Zuführung in die Kapitaleinlage wurden bei planmäßigen Tilgungen keine weiteren Kapitalmarktmittel als Dauerfinanzierungsmittel aufgenommen. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzplanungen zeigen für die beiden kommenden Jahre ausgeglichene finanzwirtschaftliche Ergebnisse.

2.3 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Das Anlagevermögen verringerte sich nach planmäßigen Abschreibungen. Die Modernisierungsinvestitionen und die damit verbundene Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten stehen den Abschreibungen erhöhend gegenüber und führen zu einer positiven Entwicklung der durchschnittlichen Buchwerte.

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

Folgende Kennzahlen zeigen die Entwicklung der Vermögenslage auf:

		2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote (einschl. Sonderposten)	%	21,9	20,0	18,9	17,2	16,3
Durchschnittliche Verschuldung (Dauerschulden / Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/m ²	416	430	442	438	418
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude (Buchwerte der Gebäude und Grundstücke / Mieteinnahmen)	rd. €/m ²	542	552	550	527	517
Mietenmultiplikator (Buchwerte der Gebäude und Grundstücke / Mieteinnahmen)	Faktor	8,1	8,4	8,5	8,4	8,4

Die Bilanzsumme (Gesamtkapital) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,3 % erhöht.

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

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
VERMÖGENSAUFBAU					
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	195.490	87,0	196.211	88,5	-721
Finanzanlagen	4922	2,2	630	0,3	4.292
Umlaufvermögen	24.158	10,8	24.863	11,2	-705
Gesamtvermögen	224.570	100,0	221.704	100,0	2.866
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	44.755	19,9	39.772	17,9	4.983
Sonderposten	4.460	2,0	4.560	2,1	-100
Rückstellungen	12.644	5,6	11.266	5,1	1.378
Verbindlichkeiten	162.711	72,5	166.106	74,9	-3.395
Gesamtkapital	224.570	100,0	221.704	100,0	2.866



Herzlich willkommen im STÄWOG-Team: Jedes Jahr fangen bei uns zwei junge Menschen ihre Ausbildung an.

3. Risikobericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

allem Maßnahmen ergriffen werden, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern.

Im Berichtsjahr wurde auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme der bewirtschafteten Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen mit dem Aufbau einer detaillierten unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie begonnen. Ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, soll damit der Weg, den Wohnbestand bis 2038 klimaneutral zu bewirtschaften, aufgezeigt werden. Dabei sind etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken zu berücksichtigen.

Aus sozialen und wohnungsmarktspezifischen Gründen ist derzeit allerdings nicht davon auszugehen, dass es für das Unternehmen möglich sein wird, die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen kostendeckend auf die Miete umzulegen und somit eine mittelfristige Refinanzierung der Investitionen herbeizuführen. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des derzeitigen Wohnungsbaus. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was (ohne Förderung) zwangsläufig entsprechend steigende Mieten erfordert. Es wird daher eine der vordringlichen Aufgaben sein, in dieser Situation eine risikobehaftete Verringerung des Eigenkapitals zu verhindern und trotzdem sozial verträglichen, klimaneutralen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Kosten des Wohnens werden in den kommenden Jahren angesichts dieser Anforderungen des Klimaschutzes weiterhin steigen. Durch eine anhaltend hohe Inflation und die damit verbundenen Minderung der Realeinkommen kann die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter beeinträchtigt werden und sich damit auf die Erlösausfälle im Unternehmen auswirken.

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

Ebenfalls bestehen weiterhin Risiken aus der Verzögerung bei

der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Die Kapazität vieler Unternehmen der Region ist, auch wenn hier teilweise Besserung eingetreten ist, immer noch sehr angespannt, vor allem im Bereich der Gebäudetechnik. Damit verbunden ist das Risiko von hohen Kostensteigerungen und Terminverschiebungen. Das 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, insbesondere bei der notwendigen Umstellung von Gebäudeheizanlagen.

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

Weitere Risiken, die den Bestand der STÄWOG gefährden oder die Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen könnten, sind für die nächsten 2 Jahre nicht erkennbar. Zurzeit werden zwei Auseinandersetzungen mit Auftragnehmern geführt, deren Entscheidung zugunsten der STÄWOG kurzfristig erwartet wird. Durch Auftraggeber, Kunden oder Dritte ausgelöste Klageverfahren, die von ihrer Art oder ihrem Umfang her über das normale Maß unvermeidbarer Auseinandersetzungen hinausgehen würden, bestehen nicht.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Geschäftsentwicklung wurde in den letzten acht Jahre von dem Strategiepapier „STÄWOG 2025, Perspektiven für die Stadt Bremerhaven“ geprägt, das von der Geschäftsführung 2015 entwickelt und mit dem Aufsichtsrat abgestimmt wurde. Das Strategiepapier beruhte auf vier Umsetzungsschwerpunkten, die sich an die Unternehmenserfordernisse anpassen und dabei die Entwicklungen in der Stadt berücksichtigen. Das betrifft den Neubau von sozial gebundenem Wohnraum auf eigenen Grundstücken, den Neubau von höherwertigem Wohnraum auf fremden noch zu entwickelnden Grundstücken, die Entwicklung von leerstehenden Problemimmobilien und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes.

Die Inhalte des Papiers konnten in allen vier Punkten umgesetzt werden. Durch die Gesellschaft konnten zudem im Bereich der privaten Wohnungsbauinvestitionen wichtige Impulse gesetzt werden, die zu einer nennenswerten Anzahl von Wohnungsneubauten durch private Investoren geführt haben. Die Gesellschaft kann sich dadurch auf quartiersergänzende Neubauten oder Aufstockungen, die in einem bezahlbaren Mietbereich liegen, konzentrieren.

Die Leitlinie für die künftige Gesellschaftsentwicklung wurde von der Geschäftsführung basierend auf den Ergebnissen dieses Strategiepapiers und den Anforderungen des Gesellschafters, einen Klimaschutzpfad für eine klimaneutrale Versorgung aller Gebäude bis 2038 zu erstellen, entwickelt und dem Aufsichtsrat unter dem Titel „STÄWOG 2028“ vorgestellt.

1. Klimaschutzpfad zur Klimaneutralität:

Die zentrale Aufgabenstellung stellt sich im STÄWOG-Immobilienbestand, der klimaneutral umgebaut werden muss. Rund 25 % des Gebäudebestandes gehören noch zu den sogenannten „Worst Performing Buildings“, das sind Gebäude, die vor 1957, bei der Stäwog werden zusätzlich noch die Errichtungsjahre bis 1962 betrachtet, fertiggestellt wurden und die noch keine Außendämmung erhalten haben. In den nächsten Jahren müssen diese Immobilien ökologisch und sozial nachhaltig modernisiert werden. Die Gesellschaft hat dazu rund 40.000 relevante Datenpunkte im Bestand erfasst, um eine belastbare CO₂-Bilanz und eine darauf basierende Klimaschutzstrategie zu erstellen.

Die wirtschaftlichen Herausforderungen und sozialen Belastungen der Mieter müssen dabei vor allem durch den Einsatz von fortschrittlicher Anlagentechnik zur Energieversorgung gelöst werden. Damit werden hohe Investitionen in die Effizienz der Gebäude moderiert und auch zukünftig sozial verträgliche Mieten angeboten. Die Gesellschaft steht dabei in engem Austausch mit der kommunalen Wärmeplanung, mit dem örtlichen Netzbetreiber und weiteren Anbietern von klimaneutraler Fernwärme. Beim Neubau von Wohnraum wird die Nutzung von bereits vorhandener Infrastruktur, also beispielsweise die Aufstockung von Gebäuden, priorisiert werden. Dadurch senkt sich die CO₂-Belastung für den neuen Wohnraum erheblich. Die Gesellschaft konnte sich personell entsprechend verstärken.

2. Problemimmobilien und Quartiersentwicklung:

Hierbei geht es um den weiteren Erwerb, die Sicherung und die Entwicklung von Problemimmobilien aus der Gründerzeit, vor allem im Goethequartier, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu unterstützen. Hier konnte, auch auf Initiative der Stäwog, das Landesprogramm „SSE“ (Sichern, Sanieren, Entwickeln) aus Nordrhein-Westfalen nach Bremen gebracht werden. Der Bund beteiligt sich dabei mit 45 % am Erwerb von Problemimmobilien, wenn eine Kofinanzierung des Landes erfolgt. Die Gesellschaft wird dieses Programm zum weiteren geförderten Erwerb von Problemimmobilien nutzen. Auch die positive Entwicklung der Hochschule und die schrittweise Erhöhung der Studierendenzahlen von derzeit 3.000 auf 5.000 Studierende im Jahr 2035 kann die Gesellschaft hier positiv begleiten. Bereits 2021 wurde das Studierendenhaus in der Heinrichstraße fertiggestellt. Mit den Aktivitäten der Gesellschaft im Goethequartier wird eine positive Stadtentwicklung Bremerhavens aktiv unterstützt. Für die nächsten Jahre ist eine Kapitaleinlage vom Gesellschafter bei der Stäwog angekündigt, die das Engagement in diesem Bereich weiter fördern soll.

3. Schulen und weitere Infrastrukturprojekte für die Stadt:

Sowohl die Umsetzung als auch der Betrieb von Schulbauten im Stadtgebiet werden zukünftig eine wesentliche Rolle bei den Aktivitäten der Unternehmensgruppe bilden. Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass neben den drei derzeit laufenden Schulneubauten weitere Bildungsbauten von der Gesellschaft für die Stadt gebaut und langfristig an die Stadt vermietet werden sollen. Mit dem Bau von modernen Schulgebäuden, die fortschrittliche Pädagogik umsetzen können, wird die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt in diesem wichtigen Bereich

gestärkt und dem Unternehmen ein nachhaltiger Beschäftigungsbereich geschaffen.

Die Geschäftsführung sieht hier erhebliches Potential in einer zukunftsweisenden Zusammenarbeit zwischen der Gesellschaft und der Stadt, das auch über den Bau von Schulneubauten hinausgeht. So hat die Stadt die Gesellschaft im August 2024 mit einer Machbarkeitsstudie über einen Neubau auf dem zentral in der Innenstadt gelegenen ehemaligen Karstadt-Grundstück beauftragt. Eine mögliche Umsetzung des Projektes soll ebenfalls über die Gesellschaft erfolgen. Dazu wird die von der Stadt bei der Stäwog geplante Kapitaleinlage entsprechend ausgestattet werden. Auch hier konnte sich die Stäwog personell verstärken, um die Aufgabenstellungen umsetzen zu können.

4. Wertquartier:

Bei der Entwicklung dieses hochattraktiven Konversionsprojektes im südlichen Stadt- bzw. Hafengebiet wird der Stäwog in den nächsten Jahren eine tragende Rolle im Bereich der Kühlenhalbinsel einnehmen. Die positiven Impulse aus der wirtschaftlichen Entwicklung Bremerhavens, die in den letzten 10 Jahren zu rund 10.000 zusätzlichen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze geführt haben, sollen genutzt und attraktive Wohnungsangebote für Berufstätige und Einpendler geschaffen werden. Für ein zukunftsfähiges Portfolio der STÄWOG sind in diesem Fall auch höherwertige Neubauten notwendig. Das Thema Durchmischung ist für eine attraktive und spannende Stadtgesellschaft in Bremerhaven von zentraler Bedeutung. Die STÄWOG beteiligt sich zusammen mit den anderen ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften in Bremerhaven aktiv an diesem Planungsprozess und will auf der geplanten „Kühlenhalbinsel“ attraktiven Wohnungsneubau umsetzen.

3.3 Finanzinstrumente

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

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens

10jähriger Zinsfestschreibung. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird kontinuierlich im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Im Jahr 2025 wird das Unternehmen zur Durchführung anstehender Projekte weitere Liquidität vom Gesellschafter durch eine Einzahlung in die Kapitaleinlage erhalten.

4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung: der Wirtschaftsplan für 2025 sieht Mieteinnahmen (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen) in Höhe von TEUR 23.751, sowie ein Instandhaltungsvolumen von TEUR 8.992 und einen Zinsaufwand von TEUR 2.836 vor. Als Jahresüberschuss wird ein Betrag von ca. TEUR 1.721 erwartet. Das Kapital wird zur Stärkung der Eigenkapitalbasis eingesetzt bzw. in der Modernisierung verwendet.

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

Auch angesichts der bestehenden Unsicherheiten und der gestellten Aufgaben an die Wohnungswirtschaft blickt die STÄWOG positiv in die Zukunft. Die Gesellschaft hat für die Jahre 2023 und 2024 erstmals eine Nachhaltigkeitsberichterstattung über den DNK durchgeführt und wird weiterhin aufmerksam die Entwicklungen am Markt beobachten und für die Mieterschaft und den Standort Bremerhaven notwendige Maßnahmen sozial ausgewogen, nachhaltig und auf ökonomisch stabilen Grundlagen umsetzen.

Bremerhaven, den 31.03.2025

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH


Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Quellen:

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



Das Goethequartier mit allen Herausforderungen und Chancen ist immer einen Besuch wert. Hier verschafft sich der Deutsche Städtetag einen Eindruck.

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	182.056.654,15		185.174.179,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten			
Grundstücke ohne Bauten	8.231.826,67		8.535.927,99
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
Maschinen	130.552,38		160.061,76
Betriebs- und Geschäftsausstattung	183.832,94		201.890,54
Anlagen im Bau	3.969.399,52		1.558.454,07
Bauvorbereitungskosten	917.299,30	195.489.565,96	580.581,63
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97		152.822,97
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	496.706,80		247.881,29
Beteiligungen	4.272.287,53	4.921.817,30	229.618,11
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		200.411.383,26	
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	57.074,11		57.074,11
Grundstücke mit fertigen Bauten	467.137,46		421.252,04
Unfertige Leistungen	10.526.612,09		9.798.501,95
Andere Vorräte	1.544,49	11.052.368,15	1.827,21
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	127.266,25		358,47
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	280.064,98		302.298,16
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.619.568,35		5.778.815,56
Sonstige Vermögensgegenstände	1.603.297,38	9.630.196,96	2.186.407,37
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.443.405,03	6.290.030,07
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	12.224,14		14.107,71
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.182,39	32.406,53	11.981,60
Bilanzsumme		224.569.759,93	221.704.072,83

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	21.018.557,90		19.261.135,83
Andere Gewinnrücklagen	8.120.724,31	31.496.337,78	7.504.649,06
Jahresüberschuss	4.982.946,35	4.982.946,35	2.373.497,32
EIGENKAPITAL INSGESAMT		44.754.543,23	39.771.596,88
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN		4.460.499,51	4.560.546,89
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.068.029,00		9.633.560,00
Steuerrückstellungen	53.600,00		53.600,00
Sonstige Rückstellungen	1.522.468,18	12.644.097,18	1.578.428,42
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	144.730.802,98		149.746.708,65
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.276.052,85		1.342.789,96
Erhaltene Anzahlungen	12.950.956,77		11.300.887,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	999.355,21		819.535,59
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.545,12		5.551,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.723.802,27		1.805.808,14
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	850.669,13		863.513,82
Sonstige Verbindlichkeiten	176.435,68	162.710.620,01	221.545,91
davon aus Steuern: EUR 189.415,85			[174.266,08]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 466,55			[421,37]
Bilanzsumme		224.569.759,93	221.704.072,83

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.544.288,84		33.479.392,18
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		2.049.820,00
c) aus Betreuungstätigkeit	443.410,89		464.605,99
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.918.960,29	36.906.660,02	1.476.934,22
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		728.110,14	1.537.332,05
Andere aktivierte Eigenleistungen		159.903,09	148.772,16
Sonstige betriebliche Erträge		1.230.333,27	1.768.656,36
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.639.951,58		16.538.582,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	321,00		27.867,80
		19.640.272,58	
ROHERGEBNIS		19.384.733,94	21.284.398,09
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.670.897,97		4.460.973,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 2.005.023,55 [VJ: 740.403,61]	2.877.407,62	7.548.305,59	1.586.024,66
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.161.152,62	7.666.427,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.818.975,00	1.895.128,17
Erträge aus Gewinnabführung davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 5.096.608,56 [VJ: 728.776,00]		5.096.608,56	728.776,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14.480,42		2.296,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	14.480,42	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.598.071,61	2.659.504,92
davon an verbundene Unternehmen: EUR 8.576,39 [VJ: 8.704,12]			
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 193.293,00 [VJ: 172.507,00]			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	53.600,00
ERGEBNIS NACH STEUERN vom Einkommen und vom Ertrag		6.369.318,10	3.747.412,16
Sonstige Steuern		1.386.371,75	1.373.914,84
Jahresüberschuss		4.982.946,35	2.373.497,32

A. Allgemeine Angaben

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

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

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

- Für die Bewertung der handelsrechtlichen Pensionsrückstellungen wurde der Rententrend von 1,00% auf 2,00%, der Aktivtrentrend von 1,50% auf 2,00% und der Zinssatz von 1,83% auf 1,90% angepasst.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden wie folgt angewendet:

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

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

Für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen wurden die vorhandenen Sonderposten bis 31.12.2024 fortgeführt. KfW-Investitionszuschüsse erhöhen den geführten Sonderposten. 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 abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen** berücksichtigen sämtliche Zusagen. Pensionsrückstellungen sind nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis der Richttafeln 2018G der Heubeck AG nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet worden. Bei den Berechnungen der neuen Richttafeln wurde zu den bisherigen Parametern ergänzend der statistisch nachweisbare Zusammenhang zwischen der Lebenserwartung und der Höhe der gezahlten Rente berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde die Fluktuation mit 0,0%, eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,0% und ein Rententrend von 2,0 % 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 1,90 % (Vorjahr: 1,83 %) zum 31.12.2024 (Vorjahr: zum 31.12.2023) zugrunde gelegt.

Der bilanzierte Wert beträgt zum Abschlussstichtag 11.068,0 TEUR. Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31.12.2024 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,96%) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von -88,2 TEUR (Vorjahr: +99,4 TEUR). Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB beträgt der ausschüttungsgesperrte Betrag 0,00 EUR.

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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	0,00	4.388,72	4.388,72			0,00	0,00
	0,00	4.388,72	4.388,72	0,00	0,00	0,00	0,00
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	320.902.903,50	2.809.838,83	333.410,19	+96.084,48		323.475.416,62	135.728.724,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.967.534,10	7.168,54				11.974.702,64	3.431.606,11
Grundstücke ohne Bauten	1,00					1,00	
Maschinen	781.331,76		230.757,59			550.574,17	621.270,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	661.050,28	90.544,90	111.094,83			640.500,35	459.159,74
Anlagen im Bau ¹⁾	1.558.454,07	2.501.322,39		-90.376,94		3.969.399,52	
Bauvorbereitungskosten	580.581,63	342.425,21		-5.707,54		917.299,30	
	336.451.856,34	5.751.299,87	675.262,61	0,00	0,00	341.527.893,60	140.240.760,13
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97					152.822,97	
Ausleihung an verbundene Unternehmen	247.881,29	299.800,00	50.974,49			496.706,80	
Beteiligungen	229.618,11	4.042.669,42				4.272.287,53	
	630.322,37	4.342.469,42	50.974,49	0,00	0,00	4.921.817,30	0,00
Anlagevermögen insgesamt	337.082.178,71	10.098.158,01	730.625,82	0,00	0,00	346.449.710,90	140.240.760,13

¹⁾ davon 37.753,43 Euro aktivierte Fremdkapitalzinsen in 2024

	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. EUR	Buchwert am 01.01 EUR
		Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen (+/-) EUR			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	4.388,72		4.388,72		0,00	0,00	0,00
	4.388,72	0,00	4.388,72	0,00	0,00	0,00	0,00
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.707.382,16		17.343,97		141.418.762,47	182.056.654,15	185.174.179,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	311.269,86				3.742.875,97	8.231.826,67	8.535.927,99
Grundstücke ohne Bauten						1,00	1,00
Maschinen	29.509,38		230.757,59		420.021,79	130.552,38	160.061,76
Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.602,50		111.094,83		456.667,41	183.832,94	201.890,54
Anlagen im Bau						3.969.399,52	1.558.454,07
Bauvorbereitungskosten						917.299,30	580.581,63
	6.156.763,90	0,00	359.196,39	0,00	146.038.327,64	195.489.565,96	196.211.096,21
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen						152.822,97	152.822,97
Ausleihung an verbundene Unternehmen						496.706,80	247.881,29
Beteiligungen						4.272.287,53	229.618,11
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.921.817,30	630.322,37
Anlagevermögen insgesamt	6.161.152,62	0,00	363.585,11	0,00	146.038.327,64	200.411.383,26	196.841.418,58

I. BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem vorherigen Anlagengitter auf Seite 22 und 23 zu entnehmen. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten resultieren aus den Schlussrechnungen eines bereits im Vorjahr fertiggestellten Objektes und aus Modernisierungskosten im Altbestand. Abgänge ergaben sich im Wesentlichen durch ein im Anlagevermögen geführten Gebäudeverkauf. Der Posten Anlagen im Bau beinhaltet noch nicht abgeschlossene, aktivierungsfähige Modernisierungskosten.

Der Wert der **Beteiligungen** erhöhte sich durch den Zugang eines Gebäudes zugunsten der GbR Bütteler Straße auf 4.272,3 TEUR (Vorjahr 226,0 TEUR).

Unfertige Leistungen enthalten 10.526,6 TEUR (Vorjahr 9.798,5 TEUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	3.100,62	9.444,73
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	189.945,17	215.422,89
Sonstige Vermögensgegenstände	986.464,00	1.023.993,35
Erhaltene Anzahlungen	570.612,00	589.567,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.790,46	43.235,30

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

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.619.568,35	5.778.815,56
Verbindlichkeiten aus langfristigen Krediten	850.669,13	863.513,82

Sonstige Vermögensgegenstände enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 947,5 TEUR (Vorjahr 986,5 TEUR). Beträge, die erst rechtlich nach dem Abschlussstichtag entstehen, bestehen nicht.

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

	Stand 31.12.2023	Zuführungen	Entnahmen	Stand 31.12.2024
	TEUR	(aus Bilanzgewinn des Vorjahres)		TEUR
Kapitalrücklage	7.234,8			7.234,8
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.357,1			2.357,1
Bauerneuerungsrücklage	19.261,1	1.757,4		21.018,5
Andere Gewinnrücklagen	7.504,6	616,1		8.120,7
Gewinnrücklagen	29.122,8	2.373,5		31.496,3
	36.357,6	2.373,5		38.731,1

Aus Stadtumbau West Mitteln und Teilschulderlassen bzw. Investitionszuschüssen aus KfW-Förderungsprogrammen besteht ein **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** Stichtag 31.12.2024 in Höhe von 4.460,5 TEUR. Im Wirtschaftsjahr wurde der Sonderposten mit 100,0 TEUR unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** aufgelöst.

Unter **Sonstige Rückstellungen** sind die geschätzten Aufwendungen der Aufstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 sowie der Personalaufwand für Urlaubsüberhang mit 362,5 TEUR (Vorjahr 375,8 TEUR), für ungewisse Risiken für Kosten aus Rechtsstreitigkeiten 100,0 TEUR (Vorjahr 100,0 EUR), für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen mit 1.022,8 TEUR (Vorjahr 1.029,1 TEUR), für noch anfallende Baukosten 37,1 TEUR (Vorjahr 43,5 TEUR) sowie für Dachdeckendämmung mit 0,0 TEUR (Vorjahr 30,0 TEUR) ausgewiesen.

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

Verbindlichkeiten

insgesamt 31.12.2024		davon			
	[31.12.2023]	Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art ⁽¹⁾ der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
					38.374.500,26 AFB
					986.464,00 KÜV
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	144.730.802,98 [149.746.708,65]	7.635.159,58 [7.317.748,58]	28.244.828,83 [28.471.476,86]	108.850.814,57 [113.957.483,21]	105.369.838,72 GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.276.052,85 [1.342.789,96]	76.879,75 [75.123,78]	292.474,83 [284.976,49]	906.698,27 [982.689,69]	1.276.052,85 GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.950.956,77 [11.300.887,42]	12.950.956,77 [11.300.887,42]			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	999.355,21 [819.535,59]	999.355,21 [819.535,59]			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.545,12 [5.551,15]	2.545,12 [5.551,15]			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.723.802,27 [1.805.808,14]	1.672.720,48 [1.736.017,81]	51.081,79 [69.790,33]		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	850.669,13 [863.513,82]	12.973,74 [12.844,69]	53.211,52 [52.682,26]	784.483,87 [797.986,87]	
Sonstige Verbindlichkeiten	176.435,68 [221.545,91]	176.435,68 [221.545,91]			
Gesamtbetrag	162.710.620,01 [166.106.340,64]	23.527.026,33 [21.489.254,93]	28.641.596,97 [28.878.925,94]	110.541.996,71 [115.738.159,77]	146.006.855,83

⁽¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

AFB = Ausfallbürgschaft der Stadt Bremerhaven

KÜV = Kapitaldienst-Übernahme-Verpflichtung der Stadt Bremerhaven

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Sonstige betriebliche Erträge:

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (697,0 TEUR, Vorjahr 428,0 TEUR)

Personalaufwand:

- Zuführung zur Pensionsrückstellung (1.797,9 TEUR, Vorjahr 534,8 TEUR)

Erträge aus Beteiligungen:

- Erträge aus Beteiligung GbR Bütteler Straße (4.042,7 TEUR, Vorjahr 0,0 TEUR)

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

- Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen (58,8 TEUR, Vorjahr 58,6 TEUR)
- Erträge aus früheren Jahren (2,3 TEUR, Vorjahr 9,1 TEUR)

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

- Abschreibungen auf Mietforderungen (338,1 TEUR, Vorjahr 553,2 TEUR)

In die Herstellungskosten des Anlage- und Umlaufvermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 37,8 TEUR (Vorjahr 44,5 TEUR) einbezogen.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Erbau/Pacht betragen 46,2 TEUR per anno. Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus der Verwaltung von Häusern, Eigentumswohnungen und städtischen Gesellschaften (BEAN, BIS, AWO) (Stand 31.12.2024: 2.995,4 TEUR) sowie aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2024: 3.356,9 TEUR, davon 81,3 TEUR STÄGRUND) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. In gleicher Höhe bestehen Treuhandverpflichtungen. Aus Leasingverträgen für mobile Wirtschaftsgüter mit verbleibenden Laufzeiten von 1-4 Jahren ergeben sich derzeit jährliche finanzielle Verpflichtungen von 71,8 TEUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 **durchschnittlich** beschäftigten Arbeitnehmer betrug außer dem Geschäftsführer:

(m / w)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	2,0/1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	10,25/24,75	1,0/8,5
Technische Mitarbeiter	4,0/0,0	1,0/2,0
Hausmeister, Gärtner	13,5/1,0	
Summe	29,75/26,75	2,0/10,5

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

Es besteht eine Beteiligung an der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven, mit einer Stammeinlage von 25.564,59 EUR (=100% Stammkapital) und einer Zuzahlung in das Eigenkapital von 102.258,38 EUR. Aufgrund des abgeschlossenen Beherrschungsvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde im Jahr 2024 ein Gewinn von 837,6 TEUR (Vorjahr 364,1 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 2024 ein Gewinn von 216,3 TEUR (Vorjahr 364,7 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 158,8 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 31.12.2024 beträgt hier das Eigenkapital 6.103,3 TEUR. Die GbR hatte im letzten Geschäftsjahr ein positives Ergebnis von 175,2 TEUR.

An frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene wurden 71,0 TEUR (Vorjahr 67,9 TEUR) gezahlt.

Für künftige Zahlungsverpflichtungen der ehemaligen Geschäftsführung bestehen Pensionsrückstellungen von 252,3 TEUR (Vorjahr 253,1 TEUR). Die aktuelle Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr ein vereinbartes Gehalt in Höhe von

174,0 TEUR (Vorjahr 170,0 TEUR). Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit

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

Als Gesamthonorar wurde für Abschlussprüfungsleistungen an die Prüfungsgesellschaft 32,0 TEUR, für steuerliche Beratungen 9,6 TEUR und für sonstige Leistungen 0,7 TEUR gezahlt.

Der Gesellschafter wird Anfang 2025 dem Unternehmen eine Kapitaleinlage in Höhe von 19.500,0 TEUR zuführen. Weitere Ereignisse, die sich nach dem Abschlussstichtag wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirkten, haben sich in der Gesellschaft nicht ergeben.

*Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers**

An die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven

Prüfungsurteile

haben den Jahresabschluss der **Städtische Wohnungsgesellschaft 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 Wohnungsgesellschaft 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 21.05.2025

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



10 Jahre Wohnanlage Living Streets – wo ist die Zeit geblieben?