

Geschäftsbericht 2025

Rechtsverhältnisse	2
Organe der Gesellschaft	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Lagebericht zum Jahresabschluss 2025	5
Bilanz zum 31. Dezember 2025	11
Gewinn- und Verlustrechnung 2025	13
Anhang zum Jahresabschluss 2025	14
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB).	18

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

Marko Miholic (seit dem 14.09.2023)
Stadtverordneter

Aufsichtsrat:

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

Astrid Milch (seit dem 14.09.2023)
Stadtverordnete

Torsten Neuhoﬀ (seit dem 29.09.2011)
Bürgermeister

Sebastian Windhorst
Vorsitzender (seit dem 10.09.2025)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Arbeitnehmersvertreter/Betriebsrat

Uwe Parpart (seit dem 02.12.2015)
Stadtrat

Melf Grantz
stellvertretender Vorsitzender (seit dem 10.09.2025)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

Axel Seltenhorn (seit dem 14.09.2023)
Arbeitnehmersvertreter

Katja Usselmann (seit dem 14.09.2023)
Arbeitnehmersvertreterin

Heino Czerwinski (seit dem 01.12.1999)
Schriftführer
Arbeitnehmersvertreter

Geschäftsführer:

Charlyn Armbrust (seit dem 04.12.2019)
Arbeitnehmersvertreterin

Sieghard Lücke

Lisa-Marie Becker (seit dem 04.12.2019)
Arbeitnehmersvertreterin

Bremerhaven, den 31.03.2026

Sabrina Czak (seit dem 14.09.2023)
Stadtverordnete

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH

Marina Kargoscha (seit dem 04.02.2016)
Stadtverordnete



Sieghard Lücke
Geschäftsführer

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

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2025 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 2025 wurde von der ACCO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dresden, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Außerdem wurden die in den Grundsätzen für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) niedergelegten Prüfungsfeststellungen getroffen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

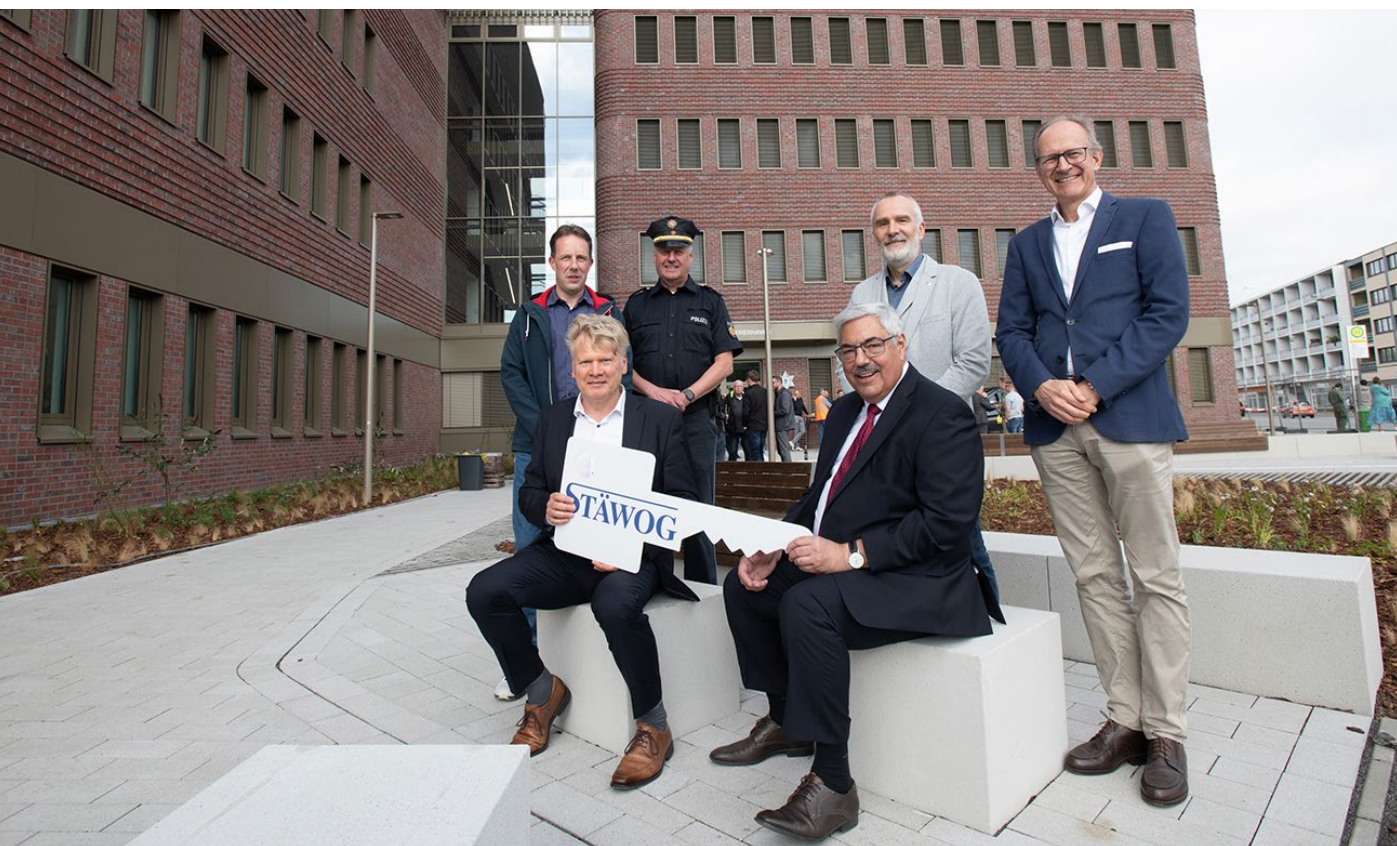
Zum 31. Dezember 2025 beträgt die Bilanzsumme 309.681.790,53 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde der Verlust des Geschäftsjahres in Höhe von 1.542.731,89 EUR von der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH übernommen.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2025 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2025 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 17.06.2026

Sebastian Windhorst
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



Großer Tag für das Polizeirevier Geestemünde: Bei der offiziellen Schlüsselübergabe war die Freude spürbar.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief 2025 nach zwei Rezessionsjahren in Folge leicht positiv. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Bei den Baukosten belasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Die Zinsentwicklung im Jahr 2025 war in Deutschland durch Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB) und eine anschließende

Seitwärtsbewegung der Bauzinsen auf stabilem Niveau geprägt. Das Jahr schloss im Dezember bei rund 3,5 % für 10-jährige Darlehen ab.

Am 31.12.2025 lag die Zahl der Einwohner in Bremerhaven nach kommunaler Fortschreibung ohne Nebenwohnungen bei 119.513. Damit nähert sich die Stadt wieder der 120.000 Einwohnergrenze, nachdem die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren stagniert hatte.

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



Neue Adresse für besondere Lieblingsstücke: Die Boutique ZEITLOS bereichert die Bremerhavener Innenstadt.

1.1 Immobilienbestand

Die STÄGRUND bewirtschaftet 62 Gewerbeobjekte und 2 Wohnungen. Der überwiegende Teil wurde 1997 von der Stadt Bremerhaven erworben. In den vergangenen Jahren hat die STÄGRUND verschiedene Spezialimmobilien gekauft, 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 im Herbst 2025 termingerecht mit langfristig laufenden Mietverträgen an die Stadt Bremerhaven übergeben werden konnten.

Nach Erfüllung der Voraussetzungen aus einem 2024 geschlossenen Kaufvertrages, wurde im Jahr 2025 der STÄGRUND ein Grundstück übergeben, auf dem der Bau einer Kindertagesstätte umgesetzt werden soll. Zudem wurde ihr in 2025 der Auftrag erteilt, für die Stadt Bremerhaven die Planung für das „Dritte Ort“-Gebäude in der Innenstadt, das auf dem ehemaligen Grundstück des KARSTADT-Gebäudes entstehen soll, bis zur Bauantragsreife zu erarbeiten. Hier soll ein Ort mit hohem Aufenthaltswert für die Stadtbewohner entstehen, der flankierend die Stadtbibliothek und einen Beherbergungsbetrieb mit Inklusionsansatz umfasst.

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 2025 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 2025 auf TEUR 5.148,6 (Vorjahr: TEUR 3.957,7). Durch die im Jahr 2025 umgesetzte, moderate Anpassung der Entgelte für die Nutzung der Parkflächen ergab

sich bei der STÄPARK seit Ausbruch der Corona-Pandemie erstmals wieder ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2,9, welcher der eigenen Gewinnrücklage zugeführt 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 2025 reduzierte sich die Bilanzsumme der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH um TEUR 267 auf TEUR 807. Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab. Der Zoo konnte 266.895 Besucher (Vorjahr 305.113) im Jahr 2025 begrüßen.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

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

	2025		2024	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	8.785		5.981	
Bestandsveränderungen	237		-4	
Sonstige Erträge (inkl. aktivierte Eigenleistungen)	4.969	13.991	4.254	10.231
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	-4.743		-3.294	
Abschreibungen	-4.882		-2.643	
Sonstige Aufwendungen	-1.584		-1.136	
Zinsaufwand	-3.539		-2.812	
Sonstige Steuern	-418	-15.166	-330	-10.215
Betriebsergebnis		-1.175		16
Finanzergebnis		-51		1
Neutrales Ergebnis		-317		821
Ergebnis vor Gewinnabführung		-1.543		838
Verlustübernahme / Gewinnabführung		1.543		-838
Jahresüberschuss		0		0

Das Betriebsergebnis resultiert im Positiven 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, die jährlichen Abschreibungen und die höheren Geschäftsbesorgungskosten das Betriebsergebnis negativ beeinflusst.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von TEUR -317 (Vorjahr: TEUR 821) ergibt sich im Wesentlichen aus der Differenz von Auflösung und Neubildung der Rückstellung für Bauinstandhaltung und Instandhaltungsverpflichtungen.

Im Jahr 2025 wurden 1.543 TEUR (Vorjahr: TEUR 838 Gewinnabführung) an das Mutterunternehmen als Verlust übergeben.

	Plan	Ist	Ist
	2025	2025	2024
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	11.350,2	8.785,2	5.980,9
Sonstige betriebliche Erträge	2.309,5	2.136,0	2.832,4
Abschreibungen	4.744,2	4.881,7	2.643,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.932,7	2.395,7	1.409,1
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	3.160,0	4.783,5	3.325,2

In der Planung für die STÄGRUND wurde im Wirtschaftsjahr 2025 ein von der Muttergesellschaft zu übernehmender Verlust von TEUR 932 erwartet. Das geringere Ergebnis von TEUR 1.543 bedingt sich im Wesentlichen durch eine abweichende bilanzielle Einordnung der Kapitalbeschaffung für die Neubauten der Schulen und der Polizei in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten und der damit einhergehenden Auflösung über die Nutzungsdauer der Gebäude. Begleitend fielen die Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr höher aus als in der Planung angenommen.

2.2 Finanzlage

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

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.403	7.601
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-90.379	-47.729
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	102.925	46.496
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	18.949	6.368
Finanzmittelbestand am 01.01.	9.172	2.804
Finanzmittelbestand am 31.12.	28.121	9.172

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.

2.3 Vermögenslage

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

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
VERMÖGENSAUFBAU					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	270.745	87,4	156.177	88,8	114.568
Finanzanlagen	875	0,3	888	0,5	-13
Umlaufvermögen	38.062	12,3	18.858	10,7	19.204
Gesamtvermögen	309.682	100,0	175.923	100,0	133.759
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	128	0,0	128	0,1	0
Sonderposten	29.876	9,7	31.334	17,8	-1.458
Rückstellungen	35.729	11,5	6.378	3,6	29.351
Verbindlichkeiten	51.324	16,6	52.533	29,9	-1.209
Rechnungsabgrenzungsposten	192.625	62,2	85.550	48,6	107.075
Gesamtkapital	309.682	100,0	175.923	100,0	133.759

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 76,3 % 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 Jahresverlust in Höhe von TEUR 1.543 wird im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen von der STÄWOG übernommen. Das Eigenkapital bleibt daher unverändert. Die abgeschlossenen Großprojekte der Schul- und der Polizeibauten führten zu einer starken Erhöhung des Anlagevermögens. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital sank bei einer um TEUR 133.759 erhöhten Bilanzsumme daher auf 0,04% (Vorjahr: 0,07%). 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 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. Durch die Eskalation im Jahr 2025 des als größtenteils befriedet angesehenen Konfliktes im Nahen Osten verschärft sich die Situation erneut. 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 Aufgabe zum Bau der Schulneubauten wurde im Jahr 2023 ein neues Geschäftsfeld eröffnet. Die Projektumsetzung erfolgte 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 bislang für öffentliche Bauvorhaben in Bezug auf Kosten- und Terminsicherheit beeindruckend positiv. 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.

Die drei Schulneubauten konnten plangemäß im Herbst 2025 an den Mieter übergeben werden und den Schulbetrieb aufnehmen. 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.

Ende 2025 wurde dem Unternehmen der Auftrag erteilt, für die Stadt Bremerhaven die Planung für das „Dritte Ort“-Gebäude in der Innenstadt, das auf dem ehemaligen Grundstück des KARSTADT-Gebäudes entstehen soll, bis zur Bauantragsreife zu erarbeiten. Hier soll ein Ort mit hohem Aufenthaltswert für die Stadtbewohner entstehen, der flankierend die Stadtbibliothek und einen Beherbergungsbetrieb mit Inklusionsansatz umfasst.

Die Gesellschaft hat in der letzten Dekade 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 Objekten ihrer Zielsetzung, die Stadt als starke Partnerin in Immobilienangelegenheiten zu unterstützen, nachgekommen. Die Gesellschaft steht auch künftig für weitere Aufgaben – flankiert durch die gesamte Unternehmensgruppe – zur Verfügung.



Neuer Glanz im Viertel: Das Quartiersbildungszentrum zeigt sich mit frischer Fassade.

4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung: Der aktualisierte Wirtschaftsplan 2026 weist Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 14.587 aus. Demgegenüber stehen u. a. Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 8.466 und Abschreibungen in Höhe von TEUR 9.147.

Im Wirtschaftsjahr 2026 ist aufgrund anstehender Instandhaltungen und Modernisierungen voraussichtlich ein Ergebnis vor Verlustübergabe in Höhe von ca. TEUR 262 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 2026 mit Unsicherheiten verbunden.

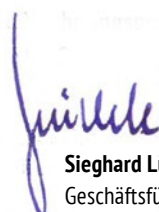
Quantitative Angaben zum Einfluss des anhaltenden Ukraine-Kriegs und der von der neuen US-Regierung angekündigten Zölle auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nach wie vor nicht verlässlich möglich. Durch die derzeitige Zins- und Preisentwicklung an den Märkten in Verbindung mit den

Auflagen zur Erreichung der angestrebten Klimaziele ist jedoch mit einer Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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

Bremerhaven, den 31.03.2026

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH


Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	252.595.266,77		54.926.169,15
2. Grundstücke mit zoologischen Anlagen	13.663.037,20		14.127.622,70
3. Grundstücke ohne Bauten	2.153.906,52		2.153.906,52
4. Technische Anlagen	664.475,91		1.050.072,44
5. Andere Anlagen	2,00		589,79
6. Anlagen im Bau	698.062,17		83.448.654,81
7. Bauvorbereitungskosten	970.706,95	270.745.457,52	470.102,35
II. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	837.695,39		850.669,13
3. Beteiligungen	12.500,00	875.195,39	12.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		271.620.652,91	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	1.272.710,37	1.272.710,37	1.035.892,29
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	100.850,11		79.712,92
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	204.201,97		108.283,72
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.279,88		19.696,73
4. Sonstige Vermögensgegenstände	8.340.185,90	8.667.517,86	8.442.698,95
III. FLÜSSIGE MITTEL			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		28.120.909,39	9.172.063,44
Bilanzsumme		309.681.790,53	175.923.634,94



Vom Plan zur Umsetzung: Die Neugestaltung des Innenhofes Steinstraße nimmt Gestalt an.

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		25.564,59	25.564,59
II. KAPITALRÜCKLAGE		102.258,38	102.258,38
EIGENKAPITAL INSGESAMT		127.822,97	127.822,97
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN		29.876.236,07	31.334.360,46
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.617.159,50		1.942.654,08
2. Sonstige Rückstellungen	34.111.908,72	35.729.068,22	4.435.420,97
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.550.419,84		42.056.891,00
2. Erhaltene Anzahlungen	1.403.040,07		1.115.419,20
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.974,54		29.038,03
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	712.522,57		1.747.059,97
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.843.526,57		7.221.822,46
5. Sonstige Verbindlichkeiten	634.350,18	51.323.833,77	363.373,14
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		192.624.829,50	85.549.772,66
Bilanzsumme		309.681.790,53	175.923.634,94

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.616.417,02		4.868.722,95
b) aus Verpachtung zoologischer Anlagen	453.271,91		451.728,77
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	715.489,75	8.785.178,68	660.468,00
			5.980.919,72
2. Erhöhung (VJ Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		236.818,08	3.891,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.368.613,67	2.548.396,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.136.309,31	2.832.390,43
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		4.107.552,89	2.945.732,33
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung zoologischer Anlagen		675.956,96	379.434,40
ROHERGEBNIS		9.743.409,89	8.032.648,54
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		4.881.736,54	2.643.164,03
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.395.711,55	1.409.097,14
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 8.447,34 [Vorjahr: EUR 8.576,39]		8.447,34	8.576,39
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung EUR 1.120,79 (Vorjahr: EUR 1.420,45)		10.987,46	1.420,45
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 62.124,02 [Vorjahr: EUR 2.003,41]		3.609.558,70	2.823.202,67
ERGEBNIS NACH STEUERN		-1.124.162,10	1.167.181,54
11. Sonstige Steuern		418.569,79	329.558,55
12. Erträge aus Verlustübernahme davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.542.731,89 [Vorjahr: Aufwendungen aus Gewinnabführung EUR 837.622,99]		1.542.731,89	837.622,99
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 eine „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 1.458.124,39 EUR (Vorjahr: 1.473.493,89 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 325.494,58 EUR – beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht. Zum 31.12.2025 beträgt der hierauf entfallende Teil der Rückstellung 1.617.159,50 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 31.12.2025 insgesamt 4.326.865,53 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 2025 und die noch anfallenden Baukosten für Restleistungen an den Schulgebäuden und dem Polizeigebäude. Die Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des zukünftigen Erfüllungsbetrages.

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

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet erhaltene Kaufpreiszahlungen für verkaufte Mietforderungen, die erst in der Zukunft entstehen. Er wird über die Vertragslaufzeit der Mietverträge ratierlich aufgelöst.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem nachfolgenden Anlagengitter (Seite 15 und 16) 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 31.12.2025 bestanden **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 204.201,97 EUR (Vorjahr: 108.283,72 EUR) und – wie im Vorjahr – keine **Forderungen gegenüber der Gesellschafterin**.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden zum 31.12.2025 in Höhe von 22.279,88 EUR (Vorjahr: 19.696,73 EUR).

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 7.860.430,35 EUR (Vorjahr: 7.984.514,12 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. Nach 2023 erhaltene Investitionszuschüsse werden baukostenmindernd erfasst.

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit und Sicherung ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel (Seite 6).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 9.782.964,57 EUR (Vorjahr: 7.221.822,46 EUR) bestehen aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 7.225.922,82 EUR (Vorjahr: 7.052.102,69 EUR) und Ausleihungen in Höhe von 2.557.041,75 EUR (Vorjahr: 169.719,77 EUR). Der Betrag aus Kontokorrentverkehr entfällt in voller Höhe mit 9.782.964,57 EUR (Vorjahr: 7.221.822,46 EUR) auf die Gesellschafterin. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2025

	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 ¹⁾	84.054.164,01	45.980,00	0,00	201.654.084,34	0,00	285.754.228,35	29.127.994,86
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	23.764.335,09	0,00	0,00	0,00	0,00	23.764.335,09	9.636.712,39
Grundstücke ohne Bauten	2.153.906,52	0,00	0,00	0,00	0,00	2.153.906,52	0,00
Technische Anlagen	11.721.899,83	0,00	1,00	0,00	0,00	11.721.899,83	10.671.827,39
Andere Anlagen	338.817,37	0,00	0,00	0,00	0,00	338.817,37	338.227,58
Anlagen im Bau	83.448.654,81	118.647.696,77	0,00	-201.398.289,41	0,00	698.062,17	0,00
Bauvorbereitungskosten	470.102,35	756.399,53	0,00	-255.794,93	0,00	970.706,95	0,00
	205.951.879,98	119.450.076,30	0,00	0,00	0,00	325.401.956,28	49.774.762,22
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 ²⁾	1.160.222,44	0,00	322.527,05	0,00	0,00	837.695,39	309.553,31
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	0,00
	1.197.722,44	0,00	322.527,05	0,00	0,00	875.195,39	309.553,31
Anlagevermögen insgesamt	207.149.602,42	119.450.076,30	322.527,05	0,00	0,00	326.277.151,67	50.084.315,53

¹⁾ davon 2.583.132,94 Euro aktivierte Fremdkapitalzinsen in 2025

²⁾ Rückzahlungen werden ab 2025 als Abgang erfasst.

	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⁾	4.030.966,72	0,00	0,00	0,00	33.158.961,58	54.926.169,15	252.595.266,77
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	464.585,50	0,00	0,00	0,00	10.101.297,89	14.127.622,70	13.663.037,20
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.153.906,52	2.153.906,52
Technische Anlagen	385.596,53	0,00	0,00	0,00	11.057.423,92	1.050.072,44	664.475,91
Andere Anlagen	587,79	0,00	0,00	0,00	338.815,37	589,79	2,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.448.654,81	698.062,17
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	470.102,35	970.706,95
	4.881.736,54	0,00	0,00	0,00	54.656.498,76	156.177.117,76	270.745.457,52
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 ²⁾	0,00	0,00	309.553,31	0,00	0,00	850.669,13	837.695,39
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	888.169,13	875.195,39
Anlagevermögen insgesamt	4.881.736,54	0,00	309.553,31	0,00	54.656.498,76	157.065.286,89	271.620.652,91

¹⁾ davon 2.583.132,94 Euro aktivierte Fremdkapitalzinsen in 2025

²⁾ Rückzahlungen werden ab 2025 als Abgang erfasst.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Umsatzerlöse:

- Die Umsatzerlöse beinhalten in Höhe von 2.331.416,50 EUR (Vorjahr 0,00 EUR) die ratierliche Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens.

Andere aktivierte Eigenleistungen:

- Die **aktivierten Fremdzinsen** von 2.583.132,94 EUR (Vorjahr: 1.887.218,49 EUR) ergeben sich aus den vier im Laufe des Jahres bezogenen Großbauprojekten. Diesen Erträgen stehen gleich hohe Zinsaufwendungen gegenüber.

Sonstige betriebliche Erträge:

- Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten 1.458.124,39 EUR (Vorjahr: 1.473.493,89 EUR) aus Auflösungen der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen. Diesen Erträgen stehen gleich hohe Abschreibungen gegenüber.

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

- Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten 580.000,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) aus Nachberechnungen aufgrund verzögerter Auszahlungen von Forderungskaufpreisen.

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 2025 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten.

Das Jahresergebnis der STÄGRUND in Höhe von -1.542.731,89 EUR wird auf Grundlage des mit der Gesellschafterin abgeschlossenen Unternehmensvertrags von dieser ausgeglichen.

Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2025: 81.269,41 EUR) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 10.478.000,00 EUR. Diese betreffen noch anfallende Bau- und Baunebenkosten für im Geschäftsjahr begonnene Neubauvorhaben.

Die STÄGRUND hält 50% der Anteile der **Zoo am Meer Bremerhaven GmbH**, Bremerhaven. Am 31.12.2025 beträgt zum Zeitpunkt der Erstellung der Bilanz die Bilanzsumme dieser Gesellschaft (Zoo am Meer GmbH) 806.695,65 EUR (Vorjahr 1.073.940,16 EUR) und das Eigenkapital 147.785,20 EUR (Vorjahr 612.658,82 EUR). Die Zoo am Meer GmbH hat im Geschäftsjahr 2025 einen Bilanzgewinn von 0,00 EUR.

Die STÄGRUND hält 100% der Anteile der **Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH**, Bremerhaven (STÄPARK). Am 31.12.2025 beträgt die Bilanzsumme der Gesellschaft 5.148.572,69 EUR (Vorjahr 3.957.698,68 EUR) und das Eigenkapital 2.889.757,36 EUR (Vorjahr 2.886.870,82 EUR). Das Jahr 2025 wurde mit einem Jahresüberschuss von 2.886,54 EUR (Vorjahresfehlbetrag 158.772,39 EUR) abgeschlossen.

Für die Jahresabschlussprüfung wurde an die Prüfungsgesellschaft ein Betrag von 12.911,50 EUR aufgewendet. Andere Beratungs- oder Bestätigungsleistungen der gleichen Gesellschaft fanden nicht statt.

Verbindlichkeiten

insgesamt 31.12.2025		davon			
		Restlaufzeit			gesichert
	[31.12.2024]	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung*
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.550.419,84 [42.056.891,00]	2.567.857,83 [1.766.757,69]	6.464.407,85 [7.097.117,45]	29.518.154,16 [33.193.015,86]	6.037.950,26 24.527.953,44 7.984.516,24
Erhaltene Anzahlungen	1.403.040,07 [1.115.419,20]	1.403.040,07 [1.115.419,20]			AFB
Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.974,54 [29.038,03]	179.974,54 [29.038,03]			GPR+Z
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	712.522,57 [1.747.059,97]	712.522,57 [1.693.724,44]	0,00 [53.335,53]		KÜV
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.843.526,57 [7.221.822,46]	7.329.608,80 [7.094.780,71]	83.917,77 [127.041,75]	2.430.000,00 [0,00]	
Sonstige Verbindlichkeiten	634.350,18 [363.373,14]	634.350,18 [363.373,14]			
Gesamtbetrag	51.323.833,77 [52.533.603,80]	12.827.353,99 [12.063.093,21]	6.548.325,62 [7.277.494,73]	31.948.154,16 [33.193.015,86]	38.550.419,94

*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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Hannover, den 01.06.2026

ACCO GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marco Spang
Wirtschaftsprüfer

Kristina Lutz
Wirtschaftsprüferin

*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Unternehmensregister veröffentlicht.



Spielen, klettern, entdecken: Der neue Spielplatz im Innenhof Preßburger Straße lädt Kinder zum Toben ein.