

Geschäftsbericht 2025



Rechtsverhältnisse	2
Organe der Gesellschaft	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Lagebericht zum Jahresabschluss 2025	5
Bilanz zum 31. Dezember 2025	17
Gewinn- und Verlustrechnung 2025	19
Anhang zum Jahresabschluss 2025	20
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)	26

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:

Sebastian Windhorst

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

Melf Grantz

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

Heino Czerwinski (seit dem 01.12.1999)

Schriftführer
Arbeitnehmersvertreter

Charlyn Armbrust (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmersvertreterin

Lisa-Marie Becker (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmersvertreterin

Sabrina Czak (seit dem 14.09.2023)

Stadtverordnete

Marina Kargoscha (seit dem 04.02.2016)

Stadtverordnete

Tim Keunemann (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmersvertreter

Martina Kirschstein-Klingner (seit dem 01.12.1999)

Stadtverordnete

Katy Knüppel (seit dem 01.08.2022)

Arbeitnehmersvertreterin

Marko Miholic (seit dem 14.09.2023)

Stadtverordneter

Astrid Milch (seit dem 14.09.2023)

Stadtverordnete

Torsten Neuhoﬀ (seit dem 29.09.2011)

Bürgermeister

Uwe Parpart (seit dem 02.12.2015)

Stadtrat

Axel Seltenhorn (seit dem 14.09.2023)

Arbeitnehmersvertreter

Katja Usselmann (seit dem 14.09.2023)

Arbeitnehmersvertreterin

Geschäftsführer:

Sieghard Lücke

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 3.115.651,83 EUR wie folgt zu verteilen: Einstellung in eine zweckgebundene Rücklage für Darlehenstilgung in Höhe von 557.923,40 EUR und die Einstellung in die Bauerneuerungsrücklagen in Höhe von 2.557.728,43 EUR.

Bremerhaven, den 31.03.2026

Städtische Wohnungsgesellschaft

Bremerhaven mbH



Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsgesellschaft 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 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Außerdem wurden die in den Grundsätzen für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) niedergelegten Prüfungsfeststellungen getroffen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Zum 31. Dezember 2025 beträgt die Bilanzsumme 228.071.789,50 EUR. Der Bilanzgewinn in Höhe von 3.115.651,83 EUR wird in die Rücklagen eingestellt.

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

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

Bremerhaven, den 17.06.2026



Sebastian Windhorst
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



Ein besonderer Moment: Die Schlüsselübergabe für das Schulzentrum Hamburger Straße sorgte für große Freude.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Wirtschaftliche Entwicklung und Wohnungsmarkt in Bremerhaven

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.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen dem 4. Quartal 2024 und 4. Quartal 2025 um 3,2 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 2,3 %. 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 Fördermittel – zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. Kaufpreise nach sich zieht.

Anders als in der Stadt Bremen hat die Stimmung in der Bremerhavener Wirtschaft leicht nachgelassen. Die aktuelle Geschäftslage wird im

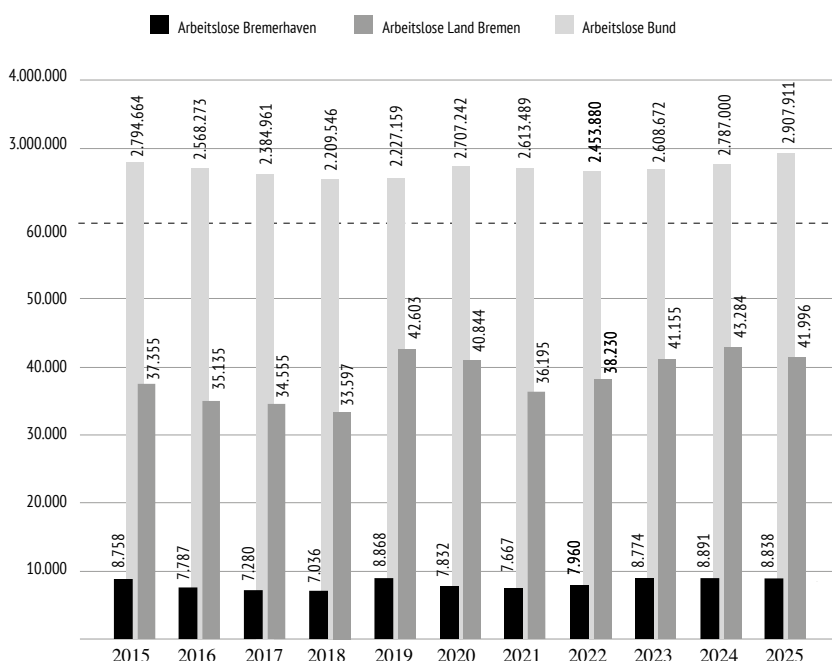
Durchschnitt zwar unverändert in etwa neutral bewertet (Saldo: +1; Vorquartal: +1). Die Geschäftserwartungen zeigen sich zum zweiten Mal in Folge im Vergleich zum Vorquartal verschlechtert und notieren per Saldo sehr deutlich im negativen Bereich (Saldo: -33; Vorquartal: -25). (Quelle: Handelskammer-Konjunkturreport zum Jahresbeginn 2026.)

Geschäftslage und Geschäftserwartungen aller Unternehmen zusammengefasst sinkt der Handelskammer-Konjunkturindikator für die Wirtschaft in Bremerhaven um -5 auf 82 Punkte. Im Vergleich zum zehnjährigen Mittelwert (94 Punkte) notiert der Geschäftsklimaindex damit deutlich unter dem durchschnittlichen Niveau.

In der Stadt Bremerhaven lag die durchschnittliche Arbeitslosigkeit im Jahr 2025 bei 8.838 Personen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote betrug im Jahr 2025 in der Stadt Bremerhaven 14,1%. Die Arbeitslosenquote sank um 0,1 Prozentpunkte unter den Durchschnittsjahreswert des Vorjahres 2024 (14,2%).

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. Der Wanderungsgewinn im Jahr 2025 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. (Quelle: Statistischer Kurzbericht)

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Bremerhaven, Bremen und Bund



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 zurechnen 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 2013 um rund 2.300 Wohnungen von 62.868 auf 65.191 im Stadtgebiet angestiegen. Hinzu kommt, dass die Mieten in Bremerhaven in den vergangenen Jahren kaum gestiegen sind. Allerdings zeigt der Mietspiegel 2025/2026 gegenüber dem Mietspiegel von 2023/2024 eine ansteigende Entwicklung. So liegt beispielsweise der Mietrahmen für die vor 1969 gebauten und unsanierten Wohnungen in mittlerer Wohnlage bei 5,00 Euro/m² – 6,40 Euro/m², das sind rund 0,40 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 5,70 Euro/m² – 7,80 Euro/m² und der Gruppe IV des Mietspiegels (Baujahre 1999-2010 oder kernsanierte ältere Bestände) mit 7,00 Euro/m² – 8,80 Euro/m² sind deutliche Steigerungen von rund 0,70 Euro/m² zu den beiden Vorjahren zu verzeichnen.

Rund 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen nicht in Bremerhaven, das entspricht einer Einpendler-Quote von ca. 44%. 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 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 2027 beendet werden. Die STÄWOG ist mit der Planung im Teilbereich der Küklenhalbinsel 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 STÄWOG-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 und 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. Im Jahr 2025 wurden die Planungsmittel freigegeben und das Vergabeverfahren ist gestartet.

Maßnahmen wie das Projekt Springflut der STÄWOG, mit dem über Zwischennutzungen durch Pop-up-Stores gezielt dem Ladenleerstand in der Innenstadt oder in Lehe entgegengewirkt werden soll, sind weitere wichtige Schritte in die richtige Richtung. Die Unterstützung der Gewerbemieten der STÄWOG während Corona-Pandemie durch Mietstundungen und Mietreduzierungen hat maßgeblich dazu beigetragen, dass es in dieser Zeit zu keinen größeren Leerständen bei den Gewerbeflächen der STÄWOG gekommen ist. Bereits 2024 ist 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 STÄWOG 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 STÄWOG eine wichtige Rolle. 2018 konnte das Kreativhaus in der Goethestraße 45 fertiggestellt, im März 2020 das Studierendenhaus in der Heinrichstraße 34. Ein weiteres Projekt mit dem aus Rotterdam übertragenen „Klushuizen“, einem sanierten Gründerzeitgebäude, das freie Wohnungsmodule zum Kauf und Ausbauen für Selbstnutzende anbietet, ist 2025 – bis auf die vorerst bei der STÄWOG verbleibenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss – vollständig bezogen worden. Außerdem wurde mit der Umsetzung des Bildungshauses in der Goethestraße 54-56 begonnen. Mit einer Fertigstellung ist im Jahr 2026 zu rechnen.

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 beschlossen, im Jahr 2025 die Gesellschaft mit einer Kapitaleinla-

ge 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 Leerstandquote positiv nachwirken werden.

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

1.2.1 Immobilienbestand und Bautätigkeit

Am 31. Dezember 2025 bewirtschaftete die Gesellschaft einen eigenen Bestand von

5.129 Mietwohnungen

135 gewerblichen Einheiten (Läden, Büros)

611 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 bauliche Veränderungen und Verbesserungen durchgeführt. Im Berichtsjahr wurden beim Posten Grundstücke mit Wohnbauten nach Abzug von Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 185,7 insgesamt TEUR 740,3 für Neubau, Modernisierung und Ankäufe sowie TEUR 7.317 für Instandhaltung aufgewendet. Zudem wurden Investitionen für noch nicht abgeschlossene Maßnahmen (Käufe, Modernisierung, Planung) bei den Posten „Anlagen im Bau“ und Bauvorbereitungskosten mit TEUR 3.639,5 getätigt.

1.2.2 Bewirtschaftungstätigkeit

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich um TEUR 1.447 auf TEUR 35.991. 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 1.172. Im Jahr 2025 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Bestand 5,60 EUR/m².

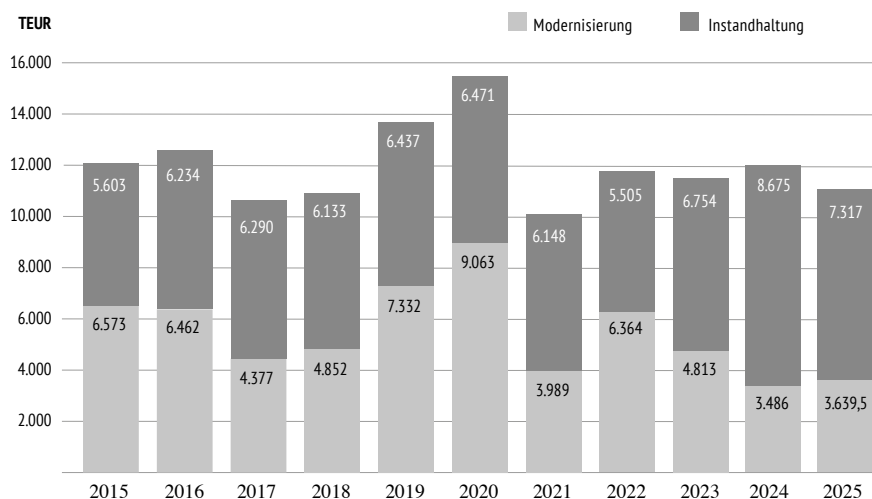
Leerstandentwicklung

Stichtagsbezogen zum 31.12.2025 betrug der Gesamtleerstand im Unternehmen 195 Wohnungen, davon standen 88 wegen anstehender Modernisierungsmaßnahmen und 50 wegen anstehendem Mieterwechsel leer. Das entspricht einer Leerstandquote von 3,82 %. Der stichtagsbezogene Wert ist damit im Vergleich zu dem Wert von 2024 mit 3,54 % geringfügig angestiegen.

Kündigungen / Neuvermietungen

Die Fluktuation lag 2024 bei 7,9 %. Im Berichtsjahr lag sie mit 9,0 % bei einem höheren Wert. Der Wohnungsmarkt ist abhängig vom Arbeitsmarkt und geldlichen Ressourcen.

Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen STÄWOG



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: 64) Wohnungen als mögliche Verkaufsobjekte vorhanden.

Im Rahmen der Stadtentwicklung wurden aus dem Landesprogramm SSE, Sichern, Sanieren, Entwickeln wurden drei weitere Gebäude mit

Städtebaufördermitteln erworben (UV). Im vorherigen Jahr wurde mit der Tochtergesellschaft STÄGRUND ein Vertrag zum Verkauf eines bebauten Grundstückes aus dem Anlagevermögen geschlossen, das nach Erfüllung aller Kaufvertragsvoraussetzungen in 2025 übergeben werden konnte. Auf dem Grundstück soll im Anschluss eine Kindertagesstätte gebaut werden, die von der Stadt Bremerhaven gemietet wird.

1.2.4 Betreuung

Die STÄWOG hat im abgelaufenen Jahr aus der Verwaltungsbetreuung diverser Immobilienbestände Umsatzerlöse von TEUR 621 (Vorjahr: TEUR 443) erzielt. Am 31. Dezember 2025 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 Partnerin 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 das Schulamt) einen Vertrag zur Erstellung von drei 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. Bereits im Jahr 2025 konnten alle drei Neubauten dem Mieter plangemäß übergeben werden.

2021 hat die STÄGRUND mit der Seestadt Bremerhaven (vertreten durch die Ortspolizeibehörde) einen Vertrag zur Erstellung eines Polizeireviers mit einer zusätzlichen Büroetage für die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit geschlossen.

Mit dem Bau wurde im Jahr 2023 begonnen und ein Mietvertrag über 30 Jahre mit der Ortspolizeibehörde abgeschlossen. Im Jahr 2025 wurde auch dieses Gebäude plangemäß fertiggestellt und den Mietern übergeben.

Die Bilanzsumme der STÄGRUND beträgt zum 31. Dezember 2025 TEUR 309.682 (Vorjahr: TEUR 175.924). Der im Jahr 2025 entstandene Verlust in Höhe von TEUR 1.543 (Vorjahr: Gewinnabführung TEUR 838) wurde aufgrund des bestehenden Unternehmensvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung von der STÄWOG ausgeglichen.

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 31.12.2025 TEUR 1.506 (Vorjahr: TEUR 1.371). Der im Jahr 2025 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 246 (Vorjahr: TEUR 216) wurde aufgrund des bestehenden Unternehmensvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung an die STÄWOG abgeführt.

Die STÄWOG ist über ihre Tochtergesellschaft STÄGRUND mittelbar an zwei weiteren Unternehmen beteiligt: 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 2025 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 2025 auf TEUR 5.149 (Vorjahr: TEUR 3.958). Die STÄPARK hat im Jahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3 ausgewiesen, der den Gewinnrücklagen zugeführt werden soll.

Aufgrund umgesetzter Preisanpassungen mit lediglich verhaltend steigenden Besucherzahlen weisen die Wirtschaftspläne für die Jahre 2026 und 2027 in geringer Höhe Jahresüberschüsse 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 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. Die wirtschaftliche Entwicklung hängt weitgehend von der Realisierung der geschätzten Besucherzahlen ab. Im Haushalt 2026 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 9,5 % auf TEUR 544.408 (Vorjahr: TEUR 405.822) erhöht. Die Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe beträgt 15,8 %.

Die Unternehmensgruppe erzielte mit TEUR 1.576 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 4.824) ein um TEUR 3.248 geringeres Jahresergebnis. Die Umsatzerlöse in der Firmengruppe stiegen gegenüber dem Vorjahr (TEUR 47.764) um insgesamt TEUR 5.878 auf TEUR 53.642. Davon erzielte die STÄWOG mit TEUR 38.988 anteilig 72,7 % 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 2020 ist das zeitweise mobile Arbeiten ein fester Bestandteil im Unternehmen.

Die Anzahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ohne den Geschäftsführer 60,25 Vollbeschäftigte, 13,75 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	9,0/25,25	0,0/11,0
Technische Mitarbeiter	9,75/0,0	1,75/2,0
Hausmeister, Gärtner	13,25/0,0	0,0/1,0
Summe	34,0/26,25	1,75/14,0

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 76,5 (durchschnittlich) kaufmännischen und technischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist das eine Quote von 7,8%.

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 2025 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 2025 wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 3.116 erwirtschaftet. Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten erstellte Erfolgsrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2025		2024	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsergebnis		2.048		1.241
Finanzergebnis		-1.307		4.997
Neutrales Ergebnis		2.374		-1.255
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0		0
Jahresergebnis		3.115		4.983

Gestiegene Umsatzerlöse aus der Vermietung haben das Betriebsergebnis positiv beeinflusst. Dem gegenüber entwickelte sich das Finanzergebnis durch die Verlustübernahme aus einer Tochtergesellschaft negativ. Im neutralen Ergebnis führten Anlagenverkäufe und ein Gerichtsvergleich ausschlaggebend zum positiven Ergebnis.

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

		2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalrentabilität	%	4,3	10,1	5,4	9,7	7,4
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,3	3,4	2,2	3,0	2,6
Anteil der Erlösschmälerungen	%	3,6	3,3	2,5	2,7	3,0
Anteil der Zinsen an der Kaltmiete	%	8,4	10,6	9,9	10,2	12,2

Der Anteil der Zinsaufwendungen an den Kaltmieten verringerte sich aufgrund steigender Mieten bei sinkenden Zinsen aufgrund von Volltilgungen.

In der Planung für die STÄWOG wurde im Wirtschaftsjahr 2025 ein Jahresüberschuss von TEUR 537 erwartet. Mit den erhöhten Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit konnten den inflationären Entwicklungen in den Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit gegengesteuert werden.

Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2025 als positiv beurteilt.

	Plan	Ist	Ist
	2025	2025	2024
	TEUR	TEUR	TEUR
Mieteinnahmen (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerung)	23.751	23.983	23.674
Instandhaltungskosten	8.992	7.317	8.675
Zinsaufwendungen	2.836	2.342	2.598
Jahresüberschuss	537	3.116	4.983

Durch moderate Mieterhöhungen nach Wohnungswechseln und umfassenden Modernisierungen entwickelten sich die Mieteinnahmen positiver als angenommen. Das Jahresergebnis fiel ergänzend aufgrund verminderter Zinsaufwendungen höher als erwartet aus.

2.2 Finanzlage und Liquidität

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

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.760	9.218
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-830	-5.111
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-631	-6.954
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	1.299	-2.847
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.443	6.290
Finanzmittelbestand am 31.12.	4.742	3.443

Der Finanzmittelbestand hat sich stichtagsbezogen um TEUR 1.300 erhöht. Den Zahlungsmittelabflüssen infolge von Investitionen und Finanzierungstätigkeit stehen Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit gegenüber. Aufgrund der 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 Herstellkosten stehen den Abschreibungen erhöhend gegenüber und führen zu einer positiven Entwicklung der durchschnittlichen Buchwerte.

Eine Einzahlung des Gesellschafters stärkte das Eigenkapital. Aufgrund erhöhter Tilgungen und durch Finanzierung der Investitionen in das Anlagevermögen verringerte sich das Fremdkapital. Diese Entwicklung und das positive Jahresergebnis wirkten sich zudem erhöhend auf die Eigenkapitalquote aus.



Zehn Jahre Wohngruppe Lutherstraße – ein schöner Anlass, gemeinsam zu feiern.

Folgende Kennzahlen zeigen die Entwicklung der Vermögenslage auf:

		2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote (einschl. Sonderposten)	%	31,5	21,9	20,0	18,9	17,2
Durchschnittliche Verschuldung (Dauerschulden / Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/m ²	367	416	430	442	438
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude (Buchwerte / Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/m ²	531	542	552	550	527
Mietenmultiplikator (Buchwerte der Gebäude und Grundstücke / Mieteinnahmen)	Faktor	7,8	8,1	8,4	8,5	8,4

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

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

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
VERMÖGENSAUFBAU					
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	193.915	85,0	195.490	87,0	-1.575
Finanzanlagen	7.318	3,2	4.922	2,2	2.396
Umlaufvermögen	26.839	11,8	24.158	10,8	2.681
Gesamtvermögen	228.072	100,0	224.570	100,0	3.502
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	67.370	29,5	44.755	19,9	22.615
Sonderposten	4.488	2,0	4.460	2,0	28
Rückstellungen	12.434	5,5	12.644	5,6	-210
Verbindlichkeiten	143.780	63	162.711	72,5	-18.931
Gesamtkapital	228.072	100,0	224.570	100,0	3.502



Willkommen im STÄWOG-Team: Jedes Jahr starten zwei angehende Immobilienkaufleute ihre Ausbildung bei der Unternehmensgruppe.

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. Durch den erneut aufgeflammten Nahost-Krieg seit dem 28.02.2026 verschärfen sich die bestehenden Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Unter diesen Rahmenbedingungen sind die anstehenden hohen Investitionen für Klimaschutzmaßnahmen eine besondere Herausforderung für die gesamte Wohnungswirtschaft. Das Land Bremen und die Stadt Bremerhaven haben der Gesellschaft das Ziel aufgegeben, die bewirtschafteten Wohnungsbestände 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.

Bereits im Jahr 2024 wurde auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme der bewirtschafteten Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen mit dem Aufbau einer detaillierten unternehmenseigene Klimaschutzstrategie begonnen. Ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, soll damit der Weg, den Wohnungsbestand bis 2038 klimaneutral zu bewirtschaften, aufgezeigt werden. Dabei sind auftretende Kosten- und Vermietungsrisiken zu berücksichtigen.

Aus sozialen und wohnungsmarktspezifischen Gründen ist derzeit nicht davon auszugehen, dass es für das Unternehmen möglich sein

wird, die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen kostendeckend auf die Miete umzulegen und dadurch 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 und 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 somit voraussichtlich 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 unterstützend zu beraten und auf diesem Weg einer Erhöhung der Mieterlössschmälerung entgegenzuwirken.

Weiterhin bestehen Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Die Kapazität vieler Unternehmen der Region ist – auch wenn in unserer Region teilweise Besserung eingetreten ist – immer noch sehr angespannt, was sich besonders im Bereich der Gebäudetechnik deutlich zeigt. Damit verbunden ist das Risiko von hohen Kostensteigerungen und Terminverschiebungen. Hier kann es zu Verzögerungen und damit 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 zwei Jahre nicht erkennbar. Durch Auftraggeber, Kunden oder Dritte ausgelöste Klageverfahren, die von ihrer Art oder ihrem Umfang her über das normale Maß unvermeidbarer Auseinandersetzungen hinausgehen würden, bestehen derzeit 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 Unternehmensefordernisse 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 2038“ vorgestellt.

1. Klimaschutzpfad zur Klimaneutralität:

Die zentrale Aufgabe 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 Mieterinnen und 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 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 2026 ist eine weitere 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. Diesbezüglich begleitet die Unternehmensgruppe seit 2024 die Planung zu einem Neubau auf dem zentral in der Innenstadt gelegenen, ehemaligen Karstadt-Grundstück. 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 die STÄWOG in den nächsten Jahren eine tragende Rolle im Bereich der Külkenhalbinsel einnehmen. Die positiven Impulse aus der wirtschaftlichen Entwicklung Bremerhavens, die in den letzten 10 Jahren zu rund 10.000 zusätzlichen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen 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 Külkenhalbinsel 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 überwie-

gend 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 2026 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 2026 sieht Mieteinnahmen (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen) in Höhe von TEUR 24.376, sowie ein Instandhaltungsvolumen von TEUR 8.492 und einen Zinsaufwand von TEUR 3.696 vor. Als Jahresfehlbetrag wird ein Betrag von ca. TEUR 1.788 erwartet. Eine Deckung soll durch Entnahmen aus den anderen Gewinnrücklagen erfolgen.

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. Zudem muss aufgrund der aktuellen Entwicklungen beobachtet werden, wie sich die erneut aufflammenden Konflikte im Nahen Osten auf die Preisentwicklungen am Ölmarkt auswirken werden. Eine der großen Herausforderung der nächsten Jahre wird für alle Unternehmen die Umsetzung der geforderten Maßnahmen zur Erreichung der auf Landes- und Bundesebene vorgegebenen Klimaziele sein.

Trotz der bestehenden Unsicherheiten und der gestellten Aufgaben an die Wohnungswirtschaft blickt die STÄWOG positiv in die Zukunft. Die Gesellschaft hat für das Jahr 2025 erneut eine Nachhaltigkeitsberichterstattung über den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (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 31.03.2026

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH



Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Quellen:

Handelskammer Bremen für Bremerhaven und Bremen Konjunkturreport
(IHK Handelskammer Bremen für Bremerhaven und Bremen)
Statistisches Bundesamt Konjunkturindikatoren, Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude
Bundesagentur für Arbeit
Statistischer Jahresbericht des Magistrates der Stadt Bremerhaven Bürger- und Ordnungsamt
Mietspiegel der Stadt Bremerhaven 2025/26 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
Arbeitnehmerkammer Bremen – Statistikportal, Kompakt
Bremerhavener Strukturdatenatlas



Frischer Start für's Café Findus: Viel Erfolg in den neuen Räumen!

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.010.538,28		182.056.654,15
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.951.996,92		8.231.826,67
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00		1,00
4. technische Anlagen und Maschinen	106.314,00		130.552,38
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.517,21		183.832,94
6. Anlagen im Bau	7.825.908,50		3.969.399,52
7. Bauvorbereitungskosten	3.969.399,52	193.914.557,31	917.299,30
II. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97		152.822,97
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.906.340,18		496.706,80
3. Beteiligungen	4.259.063,69	7.318.226,84	4.272.287,53
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		201.232.784,15	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke ohne Bauten	57.074,11		57.074,11
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	324.972,73		467.137,46
3. Unfertige Leistungen	10.797.190,96		10.526.612,09
4. Andere Vorräte	1.460,72	11.180.698,52	1.544,49
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	400.507,15		127.266,25
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	478.808,37		280.064,98
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.669.401,12		7.619.568,35
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.318.914,01	10.867.630,65	1.603.297,38
III. FLÜSSIGE MITTEL			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.742.740,18	3.443.405,03
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	10.465,57		12.224,14
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	37.470,43	47.936,00	20.182,39
Bilanzsumme		228.071.789,50	224.569.759,93

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		1.040.478,98	1.040.478,98
II. KAPITALRÜCKLAGE			7.234.780,12
1. Gesellschaftervertrag		7.234.780,12	
2. Magistratsbeschluss		19.500.000,00	
III. GEWINNRÜCKLAGEN			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.357.055,57		2.357.055,57
2. Bauerneuerungsrücklage	24.911.875,66		21.018.557,90
3. Andere Gewinnrücklagen	9.210.352,90	36.479.284,13	8.120.724,31
IV. JAHRESÜBERSCHUSS		3.115.651,83	4.982.946,35
EIGENKAPITAL INSGESAMT		67.370.195,06	44.754.543,23
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN		4.487.872,46	4.460.499,51
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.837.272,00		11.068.029,00
2. Steuerrückstellungen	53.600,00		53.600,00
3. sonstige Rückstellungen	1.542.655,98	12.433.527,98	1.522.468,18
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126.813.095,80		144.730.802,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.207.559,77		1.276.052,85
3. Erhaltene Anzahlungen	12.432.649,09		12.950.956,77
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	853.253,71		999.355,21
b) Verbindlichkeiten aus Betrugstätigkeit	526,62		2.545,12
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.375.428,51		1.723.802,27
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	837.695,39		850.669,13
6. Sonstige Verbindlichkeiten	259.985,11	143.780.194,00	176.435,68
davon aus Steuern: EUR 188.028,48			[189.415,85]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 440,69			[466,55]
Bilanzsumme		228.071.789,50	224.569.759,93

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.990.957,87		34.544.288,84
b) aus Verkauf von Grundstücken	109.900,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	621.462,55		443.410,89
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.265.809,79	38.988.130,21	1.918.960,29
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		98.384,42	728.110,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		225.618,79	159.903,09
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.026.962,41	1.230.333,27
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	19.147.054,52		19.639.951,58
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	21.937,50		321,00
		19.168.992,02	
ROHERGEBNIS		23.170.103,81	19.384.733,94
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.221.859,55		4.670.897,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 280.327,32 [VJ: 2.005.023,55]	1.322.008,89	6.543.868,44	2.877.407,62
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.007.481,74	6.161.152,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.887.135,39	1.818.975,00
9. Erträge aus Gewinnabführung davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 245.789,52 [VJ: 5.096.608,56]		245.789,52	5.096.608,56
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		77.429,14	14.480,42
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 8.447,34 [VJ: 8.576,39] davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 216.770,00 [VJ: 193.293,00]		2.341.688,90	2.598.071,61
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		1.542.731,89	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN vom Einkommen und vom Ertrag		4.170.416,11	6.369.318,10
13. Sonstige Steuern		1.054.764,28	1.386.371,75
Jahresüberschuss		3.115.651,83	4.982.946,35

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 die Gliederung des

Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). 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 Zinssatz von 1,90% auf 2,06% 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 31.12.2025 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 Verlustvträge 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 2,06 % (Vorjahr: 1,9 %) zum 31.12.2025 (Vorjahr: zum 31.12.2024) zugrunde gelegt.

Der bilanzierte Wert beträgt zum Abschlussstichtag 10.837,3 TEUR. Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31.12.2025 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,22%) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von -218,9 TEUR (Vorjahr: -88,2 TEUR).

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 sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

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

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
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	0,00	20.647,83				20.647,83	0,00
	0,00	20.647,83	0,00	0,00	0,00	20.647,83	0,00
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	323.475.416,62	740.324,93	907.652,17	+6.247,50		323.314.336,88	141.418.762,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.974.702,64	20.409,60				11.995.112,24	3.742.875,97
Grundstücke ohne Bauten	1,00					1,00	
Maschinen	550.574,17					550.574,17	420.021,79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	640.500,35	85.833,27	62.339,80			663.993,82	456.667,41
Anlagen im Bau ¹⁾	3.969.399,52	3.639.551,28		+216.957,70		7.825.908,50	
Bauvorbereitungskosten	917.299,30	299.508,34	144.321,04	-223.205,20		849.281,40	
	341.527.893,60	4.785.627,42	1.114.313,01	0,00	0,00	345.199.208,01	146.038.327,64
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97					152.822,97	
Ausleihung an verbundene Unternehmen	496.706,80	2.472.000,00	62.366,62			2.906.340,18	
Beteiligungen	4.272.287,53		13.223,84			4.259.063,69	
	4.921.817,30	2.472.000,00	75.590,46	0,00	0,00	7.318.226,84	0,00
Anlagevermögen insgesamt	346.449.710,90	7.278.275,25	1.189.903,47	0,00	0,00	352.538.082,68	146.038.327,64

¹⁾ davon 132.750,19 Euro aktivierte Fremdkapitalzinsen in 2025

	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	20.647,83				20.647,83	0,00	0,00
	20.647,83	0,00	0,00	0,00	20.647,83	0,00	0,00
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.563.207,18		678.171,05		146.303.798,60	177.010.538,28	182.056.654,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	300.239,35				4.043.115,32	7.951.996,92	8.231.826,67
Grundstücke ohne Bauten						1,00	1,00
Maschinen	24.238,38				444.260,17	106.314,00	130.552,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	99.149,00		62.339,80		493.476,61	170.517,21	183.832,94
Anlagen im Bau						7.825.908,50	3.969.399,52
Bauvorbereitungskosten						849.281,40	917.299,30
	5.986.833,91	0,00	740.510,85	0,00	151.284.650,70	193.914.557,31	195.489.565,96
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen						152.822,97	152.822,97
Ausleihung an verbundene Unternehmen						2.906.340,18	496.706,80
Beteiligungen						4.259.063,69	4.272.287,53
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.318.226,84	4.921.817,30
Anlagevermögen insgesamt	6.007.481,74	0,00	740.510,85	0,00	151.305.298,53	201.232.784,15	200.411.383,26

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I.BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem nachfolgenden Anlagengitter auf Seite 5 und 6 zu entnehmen. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten resultieren aus den aus Modernisierungskosten im Altbestand. Abgänge ergaben sich im Wesentlichen durch zwei im Anlagevermögen geführte Gebäudeverkäufe. Der Posten Anlagen im Bau beinhaltet noch nicht abgeschlossene, aktivierungsfähige Modernisierungskosten.

Unfertige Leistungen enthalten 10.797,2 TEUR
(Vorjahr 10.526,6 TEUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	11.561,99	3.100,62
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	378.675,82	189.945,17
Sonstige Vermögensgegenstände	1.405.638,71	986.464,00
Erhaltene Anzahlungen	487.902,00	570.612,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.587,72	65.790,46

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

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.669.401,12	7.619.568,35
Verbindlichkeiten aus langfristigen Krediten	837.695,39	850.669,13

Sonstige Vermögensgegenstände enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 907,1 TEUR (Vorjahr 947,5 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 31.12.2024	Zuführungen	Entnahmen	Stand 31.12.2025
	TEUR	(aus Einzahlungen des Gesellschafters)	TEUR	TEUR
Kapitalrücklage	7.234,8			7.234,8
Kapitalrücklage 2025	0,0	19.500,0		19.500,0
		(aus Bilanzgewinn des Vorjahres)		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.357,1			2.357,1
Bauerneuerungsrücklage	21.018,5	3.893,3		24.911,8
Andere Gewinnrücklagen	8.120,7	1.089,6		9.210,3
Gewinnrücklagen	31.496,3	4.982,9		36.479,2
	38.731,1	24.482,9		63.214,0

Aus Stadtumbau West Mitteln und Teilschulderlassen bzw. Investitionszuschüssen aus KfW-Förderungsprogrammen besteht ein **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** Stichtag 31.12.2025 in Höhe von 4.487,9 TEUR. Im Wirtschaftsjahr wurde der Sonderposten mit 103,0 TEUR unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** aufgelöst.

Unter **Sonstige Rückstellungen** sind die geschätzten Aufwendungen der Aufstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 sowie der Personalaufwand für Urlaubsüberhang mit 408,5 TEUR (Vorjahr 362,5 TEUR), für ungewisse Risiken für Kosten aus Rechtsstreitigkeiten 0,0 TEUR (Vorjahr 100,0 EUR), für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen mit 1.099,0 TEUR (Vorjahr 1.022,8 TEUR) sowie für noch anfallende Baukosten 35,1 TEUR (Vorjahr 37,1 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 31.12.2025		davon			
	[31.12.2024]	Restlaufzeit			Art ^[1] der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
					34.456.776,64 AFB
					947.504,78 KÜV
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126.813.095,80 [144.730.802,98]	6.751.753,57 [7.635.159,58]	24.991.964,01 [28.244.828,83]	95.069.378,22 [108.850.814,57]	91.408.814,38 GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.207.559,77 [1.276.052,85]	78.681,96 [76.879,75]	300.170,47 [292.474,83]	828.707,34 [906.698,27]	1.207.559,77 GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.432.649,09 [12.950.956,77]	12.432.649,09 [12.950.956,77]			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	853.253,71 [999.355,21]	853.253,71 [999.355,21]			
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	526,62 [2.545,12]	526,62 [2.545,12]			
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.375.428,51 [1.723.802,27]	1.358.607,98 [1.672.720,48]	16.820,53 [51.081,79]		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	837.695,39 [850.669,13]	13.104,09 [12.973,74]	53.746,07 [53.211,52]	770.845,23 [784.483,87]	
Sonstige Verbindlichkeiten	259.985,11 [176.435,68]	259.985,11 [176.435,68]			
Gesamtbetrag	143.780.194,00 [162.710.620,01]	21.748.562,13 [23.527.026,33]	25.362.701,08 [28.641.596,97]	96.668.930,79 [110.541.996,71]	128.020.655,57

[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:

- sonstige Erträge aus einem Klagegewinn (1.071,8 TEUR, Vorjahr 0,0)
- sonstige Erträge aus Abgang von Anlagevermögen (611,0 TEUR, Vorjahr 9,6)
- sonstige Erträge aus Kostenerstattungen für angefallene Abrisskosten (491,0 TEUR, Vorjahr 0,0)
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (368,3 TEUR, Vorjahr 697,0 TEUR)

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

- übrige Aufwendungen aus Abrisskosten zur Grundstücksfreimachung (1.063,9 TEUR, Vorjahr 0,0)

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

- Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen (42,9 TEUR, Vorjahr 58,8 TEUR)
- Erträge aus früheren Jahren (10,8 TEUR, Vorjahr 2,3 TEUR)

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

- Abschreibungen auf Mietforderungen (256,5 TEUR, Vorjahr 338,1 TEUR)

In die Herstellungskosten des Anlage- und Umlaufvermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 132,8 TEUR (Vorjahr 37,8 TEUR) einbezogen.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Erbau/Pacht betragen 46,2 TEUR per anno. Aus einem in 2025 geschlossenen Grundstückskaufvertrag ist in 2026 noch die Kaufpreiszahlung in Höhe von 1,00 € zu leisten. Zudem besteht eine Verpflichtung zum Abriss des aufstehenden Gebäudes in Höhe von 1.268.850,00 €

Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus der Verwaltung von Häusern, Eigentumswohnungen und städtischen Gesellschaften (BEAN, BIS, AWO) (Stand 31.12.2025: 3.037,5 TEUR) sowie aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2025: 3.418,2 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 1-5 Jahren ergeben sich derzeit jährliche finanzielle Verpflichtungen von 71,4 TEUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 **durchschnittlich** beschäftigten Arbeitnehmer betrug außer dem Geschäftsführer:

(m / w)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	2,0/1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	9,0/25,25	0,0/11,0
Technische Mitarbeiter	9,75/0,0	1,75/2,0
Hausmeister, Gärtner	13,25/0,0	0,0/1,0
Summe	34,0/26,25	1,75/14,0

Außerdem wurden **durchschnittlich** 6,0 Auszubildende (1 m/5 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 2025 ein Verlustausgleich von 1.542,7 TEUR (Vorjahr: Gewinnabführung 837,6 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 2025 ein Gewinn von 245,8 TEUR (Vorjahr 216,3 TEUR) übernommen.

Mittelbare Anteile bestehen an der STÄPARK und der Zoo GmbH. Die STÄPARK hat eine Stammeinlage von 25.000,00 EUR und hatte im letzten Jahr ein positives Ergebnis von 2,9 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 31.12.2025 beträgt hier das Eigenkapital 6.084,0 TEUR. Die GbR hatte im letzten Geschäftsjahr ein negatives Ergebnis von -13,2 TEUR.

Bei der STÄWOG liegen folgende Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten vor:

- T€ 200,0 Bürgschaft zugunsten der STÄSERVICE
- T€ 6.083,9 Grundpfandrechte zu Gunsten der STÄGRUND

In Anbetracht des Geschäftsverlaufs der begünstigten Gesellschaften sieht die Geschäftsführung aktuell kein Risiko der Inanspruchnahme.

An frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene wurden 73,9 TEUR (Vorjahr 71,0 TEUR) gezahlt.

Für künftige Zahlungsverpflichtungen der ehemaligen Geschäftsführung bestehen Pensionsrückstellungen von 244,0 TEUR (Vorjahr 252,3 TEUR). Die aktuelle Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr ein vereinbartes Gehalt in Höhe von 198,0 TEUR (Vorjahr 174,0 TEUR). Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit

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

Als Gesamthonorar wurde für Abschlussprüfungsleistungen an die Prüfungsgesellschaft 40,6 TEUR, für steuerliche Beratungen 23,6 TEUR und für sonstige Leistungen 0,6 TEUR gezahlt.

Der Gesellschafter wird im Jahr 2026 dem Unternehmen eine Kapitaleinlage in Höhe von 80.000,0 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 31.12.2025 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 Wohnungsgesellschaft 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

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

Mandy Wagner
Wirtschaftsprüferin

Kristina Lutz
Wirtschaftsprüferin

*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Unternehmensregister veröffentlicht.



Spannende Einblicke: Das STÄWOG-Team erkundete das neue Polizeirevier Geestemünde.