

Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen

2026	Verkündet am 3. Oktober 2026	Nr. 185
------	------------------------------	---------

Jahresabschluss Immobilien Bremen – Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen – für das Wirtschaftsjahr 2025

4. September 2026

Gemäß § 33 des Bremischen Gesetzes für Eigenbetriebe und sonstige Sondervermögen des Landes und der Stadtgemeinden (BremSVG) vom 24. November 2009 (Brem.GBl. S. 505) sowie § 5 Absatz 2 des Gesetzes über den Eigenbetrieb Immobilien Bremen – Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen (IBStadtOG) – vom 1. Januar 2022 (Brem.GBl. S. 753) hat der Betriebsausschuss des Immobilien Bremen in seiner Sitzung am 4. September 2026 mit folgendem Beschluss den Jahresabschluss genehmigt sowie der Betriebsleitung Entlastung erteilt:

1. Der Betriebsausschuss stellt den von der Treuhand Weser-Ems GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Jahresabschluss von Immobilien Bremen – Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen (IB Stadt) zum 31.12.2025
 - a) mit einer Bilanzsumme von 29.403.271,33 €
 - b) mit einem Bilanzgewinn von 3.649.541,12 € (Jahresüberschuss in Höhe von 20.013,16 € zzgl. Gewinnvortrag in Höhe von 3.629.527,96 €)
 - c) mit einer zweckgebundenen Gewinnrücklage in Höhe von 487.427,57 €
 - d) mit einem Jahresüberschuss von 694.463,67 €fest.
2. Der Betriebsausschuss beschließt, den Jahresüberschuss in Höhe von 20.013,16 € auf neue Rechnung vorzutragen.
3. Der Geschäftsführung wird Entlastung erteilt.
4. Der Senator für Finanzen wird gebeten, den Jahresabschluss im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Der Senator für Finanzen wird gebeten, den Prüfungsbericht dem Rechnungshof zu übermitteln.

Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2025

Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung 2025

Anlage 3: Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Anlage 4: Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss 2025

gez. Senator
Björn Fecker
Vorsitzender des Betriebsausschusses

Anlage 1**Anlage****Immobilien Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen, Bremen****Bilanz zum 31. Dezember 2025****AKTIVA**

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	46.755,29	73.578,28
2. geleistete Anzahlungen	<u>7.311,36</u>	<u>0,00</u>
	54.066,65	73.578,28
II. Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>359.164,16</u>	<u>375.117,64</u>
	413.230,81	448.695,92
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. unfertige Leistungen	23.412.476,50	20.778.342,29
2. erhaltene Anzahlungen	<u>-14.043.830,55</u>	<u>-12.640.717,25</u>
	9.368.645,95	8.137.625,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	313.008,63	218.149,97
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	40.787,20	22.250,92
3. Forderungen gegen die FHB	18.784.279,72	18.495.026,78
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>47.295,30</u>	<u>45.768,72</u>
	19.185.370,85	18.781.196,39
	28.554.016,80	26.918.821,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>436.023,72</u>	<u>363.363,47</u>
	29.403.271,33	27.730.880,82

PASSIVA

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	3.116.049,05	3.116.049,05
II. Gewinnrücklagen	<u>487.427,57</u>	<u>487.427,57</u>
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.629.527,96	2.935.064,29
2. Jahresüberschuss	<u>20.013,16</u>	<u>694.463,67</u>
	3.649.541,12	3.629.527,96
	7.253.017,74	7.233.004,58
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	18.231,68	3.814,27
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	140.310,00	143.071,00
2. Steuerrückstellungen	8.474,00	14.150,00
3. sonstige Rückstellungen	<u>6.482.613,68</u>	<u>6.479.700,95</u>
	6.631.397,68	6.636.921,95
D. Verbindlichkeiten		
1. erhaltene Anzahlungen	4.307.055,21	3.732.395,22
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.524.724,05	2.630.503,54
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	203.031,47	390.852,39
4. Verbindlichkeiten gegenüber der FHB	7.442.722,77	7.085.835,05
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>12.471,87</u>	<u>6.934,96</u>
	15.490.005,37	13.846.521,16
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>10.618,86</u>	<u>10.618,86</u>
	29.403.271,33	27.730.880,82

Anlage 2

Anlage

Immobilien Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen, Bremen

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

	2025 EUR	2024 EUR
1. Umsatzerlöse	79.523.531,93	77.782.444,41
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	<u>2.634.134,21</u>	<u>-511.160,26</u>
3. Gesamtleistung	82.157.666,14	77.271.284,15
4. sonstige betriebliche Erträge	48.549,25	125.550,00
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	200.316,11	176.666,69
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>22.440.367,39</u>	<u>20.467.766,43</u>
	<u>22.640.683,50</u>	<u>20.644.433,12</u>
6. Rohergebnis	59.565.531,89	56.752.401,03
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	41.708.672,22	39.606.271,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	11.526.136,39	10.568.693,56
- davon für Altersversorgung: EUR 2.789.277,95 (Vorjahr: EUR 2.689.872,18)		
	<u>53.234.808,61</u>	<u>50.174.965,40</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen	381.983,51	542.522,91
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>6.313.668,98</u>	<u>5.952.564,97</u>
10. Betriebsergebnis	-364.929,21	82.347,75
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	415.881,37	644.272,44
- davon aus Abzinsung: EUR 34.892,14 (Vorjahr: EUR 20.125,94)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.255,38	16.864,00
- davon aus Abzinsung: EUR 16.151,00 (Vorjahr: EUR 11.813,00)		
13. Finanzergebnis	399.625,99	627.408,44
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>13.849,62</u>	<u>13.557,52</u>
15. Ergebnis nach Steuern	20.847,16	696.198,67
16. sonstige Steuern	<u>834,00</u>	<u>1.735,00</u>
17. Jahresüberschuss	<u>20.013,16</u>	<u>694.463,67</u>

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Immobilien Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss von Immobilien Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Immobilien Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des BremSVG in Verbindung mit dem IBStadtOG sowie 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 des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften des BremSVG in Verbindung mit dem IBStadtOG sowie den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 32 BremSVG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten

Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Verwaltungsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften des BremSVG in Verbindung mit dem IBStadtOG sowie den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmens-tätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften des BremSVG in Verbindung mit dem IBStadtOG sowie den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Betriebsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen

Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems des Eigenbetriebs abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum

unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Bremen, 30. April 2026

Treuhand Weser-Ems GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Pfeiffer) (Heinrichs)
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer