

Jahresabschluss und Lagebericht  
für das Geschäftsjahr 2023

Bestätigungsvermerk des unabhängigen  
Abschlussprüfers

F&W Fördern & Wohnen AöR  
Hamburg



## Inhaltsverzeichnis

|   |          |
|---|----------|
| Bilanz zum 31. Dezember 2023  | Anlage 1 |
| Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit<br>vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 | Anlage 2 |
| Anhang für das Geschäftsjahr 2023   | Anlage 3 |
| Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023                               | Anlage 4 |
| Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023  | Anlage 5 |
| Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers                               | Anlage 6 |

**Bilanz der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg,**  
zum 31. Dezember 2023

| <b>Aktiva</b>   | <b>Stand am<br/>31.12.2023</b> | <b>Stand am<br/>31.12.2022</b> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
|   | EUR                            | EUR                            |
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |                                |                                |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände  |                                |                                |
| Entgeltlich erworbene Software  | 1.120.494,00                   | 1.207.245,00                   |
| II. Sachanlagen   |                                |                                |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten<br>einschließlich der Bauten auf fremden<br>Grundstücken | 628.568.837,45                 | 403.568.354,18                 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung  | 6.691.216,80                   | 5.548.305,80                   |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau  | 63.583.225,23                  | 62.958.009,27                  |
|   | <u>698.843.279,48</u>          | <u>472.074.669,25</u>          |
| III. Finanzanlagen  |                                |                                |
| 1. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften   | 428.976,19                     | 428.976,19                     |
| 2. Rückdeckungsansprüche aus Versorgungsleistungen  | 164.793.206,00                 | 172.376.232,00                 |
|   | <u>165.222.182,19</u>          | <u>172.805.208,19</u>          |
|   | <u>865.185.955,67</u>          | <u>646.087.122,44</u>          |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |                                |                                |
| I. Vorräte  |                                |                                |
| 1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe  | 1.510.510,46                   | 1.301.276,61                   |
| 2. Unfertige Leistungen   | 4.093.321,69                   | 3.217.595,51                   |
|   | <u>5.603.832,15</u>            | <u>4.518.872,12</u>            |
| II. Forderungen und sonstige<br>Vermögensgegenstände  |                                |                                |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 56.045.992,34                  | 29.897.760,77                  |
| 2. Forderungen gegen den Träger der Anstalt<br>öffentlichen Rechts  | 120.688.342,90                 | 135.461.215,66                 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände  | 1.013.270,19                   | 327.428,10                     |
|   | <u>177.747.605,43</u>          | <u>165.686.404,53</u>          |
| III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten  | 26.664.711,89                  | 14.459.420,62                  |
|   | <u>210.016.149,47</u>          | <u>184.664.697,27</u>          |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |                                |                                |
|   | 172.919,25                     | 161.197,20                     |
|   | <u>1.075.375.024,39</u>        | <u>830.913.016,91</u>          |

| Passiva  | Stand am<br>31.12.2023 | Stand am<br>31.12.2022 |
|--|------------------------|------------------------|
|  | EUR                    | EUR                    |
| <b>A. Eigenkapital</b>   |                        |                        |
| I. Stammkapital  | 10.000.000,00          | 10.000.000,00          |
| II. Kapitalrücklage  | 25.921.418,58          | 25.921.418,58          |
| III. Gewinnrücklagen   | 38.073.948,17          | 37.902.463,15          |
| IV. Bilanzverlust (Vj. Bilanzgewinn)   | -574.785,51            | 171.485,02             |
|  | 73.420.581,24          | 73.995.366,75          |
| <b>B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen<br/>zur Finanzierung des Sachanlagevermögens</b> |                        |                        |
| 1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln<br>für Investitionen                                | 89.203.685,04          | 95.577.486,04          |
| 2. Sonderposten für bedingt rückzahlungspflichtige<br>Spenden zum Anlagevermögen                   | 121.546,00             | 137.057,00             |
|  | 89.325.231,04          | 95.714.543,04          |
| <b>C. Rückstellungen</b>   |                        |                        |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche<br>Verpflichtungen                                    | 203.540.633,00         | 210.270.630,23         |
| 2. Sonstige Rückstellungen   | 85.372.770,57          | 82.477.095,37          |
|  | 288.913.403,57         | 292.747.725,60         |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>  |                        |                        |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  | 506.899.726,02         | 238.543.036,01         |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und<br>Leistungen   | 38.098.861,93          | 35.461.145,04          |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger der Anstalt<br>öffentlichen Rechts                       | 48.670.537,00          | 73.625.470,60          |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten  | 13.542.703,13          | 10.362.597,76          |
|  | 607.211.828,08         | 357.992.249,41         |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | 16.503.980,46          | 10.463.132,11          |
|  | 1.075.375.024,39       | 830.913.016,91         |



**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg,**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023**

|   | 2 0 2 3        | 2 0 2 2        |
|---|----------------|----------------|
|   | EUR            | EUR            |
| <b>1. Umsatzerlöse</b>  |                |                |
| a) Erlöse aus Eingliederungshilfen (BSHG)   | 20.908.142,88  | 19.914.321,68  |
| b) Zuschüsse, Benutzergebühren und Mieten   | 626.808.867,85 | 422.932.200,54 |
| c) Übrige Umsatzerlöse  | 4.326.355,72   | 2.635.974,93   |
|   | 652.043.366,45 | 445.482.497,15 |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen   | 875.726,18     | 62.381,45      |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge  | 23.435.938,03  | 16.338.619,11  |
| 4. Materialaufwand  |                |                |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                  | 53.735.294,50  | 29.867.678,01  |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen   | 412.239.728,71 | 269.512.729,78 |
|   | 465.975.023,21 | 299.380.407,79 |
| 5. Personalaufwand  |                |                |
| a) Löhne und Gehälter   | 87.751.831,08  | 75.348.879,83  |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung                                    | 17.353.515,69  | 16.123.838,92  |
| - davon für Altersversorgung: EUR 895.352,91<br>(Vj. EUR 1.323.095,70)                      |                |                |
|   | 105.105.346,77 | 91.472.718,75  |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 48.811.512,46  | 31.842.090,60  |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | 40.021.673,15  | 35.231.196,82  |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 5.182.966,04   | 6.003.929,72   |
| - davon aus der Auf-/Abzinsung: EUR 4.626.978,84<br>(Vj. EUR 5.946.359,41)                  |                |                |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   | 21.388.184,88  | 8.966.490,02   |
| - davon aus der Aufzinsung: EUR 10.609.065,69<br>(Vj. EUR 7.204.761,42)                     |                |                |
| <b>10. Ergebnis nach Steuern</b>  | 236.256,23     | 994.523,45     |
| 11. Sonstige Steuern  | 811.041,74     | 823.038,43     |
| <b>12. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)</b>  | -574.785,51    | 171.485,02     |
| 13. Gewinnvortrag   | 171.485,02     | 4.856.210,36   |
| 14. Einstellung in die Gewinnrücklagen  | -171.485,02    | -4.856.210,36  |
| <b>15. Bilanzverlust (Vj. Bilanzgewinn)</b>   | -574.785,51    | 171.485,02     |

## **F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg**

### **ANHANG zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023**

#### **A. ALLGEMEINE ANGABEN**

Die AöR wurde zum 1. August 1997 errichtet.

Grundlage der AöR ist das Gesetz über die Anstalt öffentlichen Rechts F&W Fördern & Wohnen (FWG); zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. März 2017. Die Änderung berücksichtigte im Wesentlichen die Erweiterung der Geschäftsfelder um die Bereitstellung von öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) haftet gemäß § 3 Abs. 2 FWG für die Verbindlichkeiten der Anstalt als Gewährträgerin unbeschränkt, wenn und soweit eine Befriedigung aus dem Vermögen der Anstalt nicht zu erlangen ist. Außerdem hat die FHH nach § 3 Abs. 3 FWG sicherzustellen, dass die Anstalt für die Dauer ihres Bestehens als Einrichtung funktionsfähig bleibt.

Gemäß § 15 (2) FWG stellt die Anstalt ihren Jahresabschluss nach den handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften auf.

#### **B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

##### **1. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses**

Die Gliederung und der Ausweis des Jahresabschlusses erfolgen nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften und dem Gesetz über die Anstalt öffentlichen Rechts F&W Fördern & Wohnen AöR (FWG). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren § 275 HGB gegliedert.

Die Bilanz ist unverändert gemäß § 265 Abs. 5 und 6 HGB um die Posten Geschäftsguthaben bei Genossenschaften, Rückdeckungsansprüche aus Versorgungsleistungen, Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens sowie Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger der Anstalt öffentlichen Rechts ergänzt.

##### **2. Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** und die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Abschreibungen werden planmäßig nach der linearen Methode entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Anlagen vorgenommen. Selbständig nutzbare Vermögensgegenstände, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 250 € (ohne Umsatzsteuer), aber nicht mehr als 1.000 € (ohne Umsatzsteuer) betragen, werden im Jahr des Zugangs aktiviert und sofort abgeschrieben. Ihr Abgang wird im Jahr des Zugangs unterstellt. Zugänge mit Anschaffungskosten bis 250 € (ohne Umsatzsteuer) werden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die wesentlichen Anlagenklassen haben unverändert zum Vorjahr die folgenden Nutzungsdauern. Bei Bauten auf fremden Grund bzw. Mietereinbauten werden bei der Nutzungsdauerschätzung die Laufzeiten der zugrundeliegenden Pacht- und Mietverträge berücksichtigt.

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Bauten auf eigenem Grund: | im Wesentlichen 30 bis 50 Jahre |
| Bauten auf fremdem Grund: | im Wesentlichen 2 bis 20 Jahre  |
| Mietereinbauten:          | bis 15 Jahre                    |

Die Anlagen im Bau werden mit den bis zum Bilanzstichtag angefallenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen werden vorgenommen, wenn eine dauerhafte Wertminderung erkennbar ist.

Der **Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens** wird entsprechend der jährlichen Abschreibungen und Buchwertabgänge der damit finanzierten Gegenstände des Sachanlagevermögens ertragswirksam aufgelöst. In Höhe der noch nicht verwendeten Zuwendungen und Spenden werden entsprechende Verbindlichkeiten gebildet. Die Zusammensetzung und Entwicklung der Zuwendungen aus öffentlicher Förderung ist dem Fördernachweis zu entnehmen, der in diesem Anhang enthalten ist.

Die innerhalb der **Finanzanlagen** ausgewiesenen **Rückdeckungsansprüche aus Versorgungsleistungen** betreffen zukünftige Erstattungen des Hamburgischen Versorgungsfonds AÖR (HVF) und anderer Dienststellen der FHH für von F&W zu leistende Versorgungszahlungen. Die bilanzierten Ansprüche stehen im Zusammenhang mit den gebildeten Pensionsrückstellungen und betreffen Anwartschaften der Personen, die vor dem 01.08.1997 bei der Rechtsvorgängerin der F&W beschäftigt waren, in dem Umfang, wie sie bis zum 31.12.2005 entstanden sind, soweit sie nach dem 01.01.2006 fällig werden (Versorgungsaltpflichten).

Sofern und soweit F&W Ansprüche auf Erstattung der Zahlung der vorgenannten Versorgungsaltpflichten gegen Dritte zustehen, sind diese auf die Erstattungsverpflichtung des HVF anzurechnen. Zahlungen zur Erfüllung der Ansprüche werden als Ab-

gang erfolgsneutral erfasst. Die Differenz zwischen dem um Abgänge verminderten Anfangsbestand und dem gutachterlich festgestellten Endbestand wird ertragswirksam als Zugang zu den Rückdeckungsansprüchen unter dem Personalaufwand ausgewiesen. Ergibt sich ein Minderbestand, wird der Abgang ebenfalls unter dem Personalaufwand ausgewiesen.

Die Ansprüche zum 31.12.2023 sind analog zur Bewertung der Pensionsrückstellungen nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines Zinssatzes von 1,82 % (Vorjahr 1,78 %), einer Tarifsteigerung von 5,5 % im Jahr 2024 und 2,0 % ab 2025 sowie einer Rentenanpassung von 1,0 % (Vorjahr 1,0 %) mit dem Barwert bewertet. Die Rückdeckungsansprüche wurden mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz bewertet, analog zu den Pensionsrückstellungen.

Die **Geschäftsguthaben bei Genossenschaften** werden zu Anschaffungskosten aktiviert.

Die **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und die unfertigen Leistungen** werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die unfertigen Leistungen betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2023.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** werden zu Anschaffungskosten (i. d. R. zum Nennwert) abzüglich notwendiger Wertberichtigungen angesetzt. Der Ansatz der **übrigen Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens** erfolgt zu Anschaffungskosten (i. d. R. mit dem Nennwert).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten in Höhe von 52,7 Mio. € (Vorjahr 26,0 Mio. €) Gebührenforderungen gegen Bewohner, die nach der Gebührenordnung für die öffentlich veranlasste Unterbringung erhoben werden. Ausfälle dieser Forderungen werden der Anstalt durch den Träger erstattet, so dass es sich nach wirtschaftlichen Maßstäben insoweit um versicherte Forderungen handelt. Diese unterliegen aus Sicht der Anstalt insofern keinem Werthaltigkeitsrisiko.

Leistungen werden gegen den Träger der Anstalt belegungsabhängig auf Grundlage von festgesetzten Kostensätzen, auf Basis von vereinbarten Pauschalen/Budgets, unmittelbar in Höhe der entstandenen Aufwendungen oder über das Trägerbudget abgerechnet.

Die **Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten** werden mit dem Nominalwert angesetzt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Die Auflösung erfolgt entsprechend der zugrundeliegenden Laufzeiten.

Das **Stammkapital** wird mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die **Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen** berücksichtigen die zu passivierenden Gesamtverpflichtungen. Den Pensionsverpflichtungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Die Verpflichtung wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages ermittelt, der gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit einem durch die Deutsche Bundesbank bekannt gegebenen Diskontierungssatz als 10-Jahres Durchschnittszinssatz abgezinst wird. Der Rechnungszins wurde für eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren angesetzt.

Der Rechnungszins beträgt zum Stichtag 1,82 % (Vorjahr 1,78 %). Für Tarifsteigerungen sind 5,5 % im Jahr 2024 und 2,0 % ab 2025 sowie eine Rentenanpassung von 1,00 % zu Grunde gelegt worden (im Vorjahr Tarifsteigerungen 5,0 % in 2023, 3,0 % in 2024 und 2,0 % ab 2025 sowie Rentenanpassung 1,0 %).

Die **Rückstellung für Rückbau** wird zeitanteilig über die Laufzeit der zugrundeliegenden Mietverträge angesammelt und entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst. Bei der Bewertung sind für die geschätzten Rückbaukosten wie im Vorjahr Preissteigerungen von 2,0 % p.a. bis zum jeweiligen Laufzeitende berücksichtigt und die Barwerte werden mit dem der jeweiligen Restlaufzeit entsprechenden Rechnungszins der Deutschen Bundesbank ermittelt. Die Schätzungen der Rückbaukosten werden in regelmäßigen Zeitabständen aktualisiert.

Die **Rückstellungen für Archivierung** sind mit einer Preissteigerung von 5,9 % p.a. (Vorjahr 2,0 %) und dem der Restlaufzeit entsprechenden Rechnungszins der Deutschen Bundesbank berechnet worden. Effekte aus Zinssatzänderungen sowie geänderten Restlaufzeiten werden in den Zinserträgen bzw. Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Bei der Bilanzierung und Bewertung der **übrigen Rückstellungen** wird allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen. Sie sind in der Höhe des Erfüllungsbetrages bemessen, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die **Verbindlichkeiten** werden zu Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Die Auflösung erfolgt entsprechend der zugrundeliegenden Laufzeiten.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens nach Anlagengruppen ist dem Anlagennachweis zu entnehmen, der in diesem Anhang enthalten ist.

Die **Finanzanlagen** weisen zum Bilanzstichtag einen Betrag von 165,2 Mio. € aus. In Höhe von 155,0 Mio. € betrifft der Ausweis Rückdeckungsansprüche aus Versorgungsleistungen gegen den HVF und mit 9,8 Mio. € gegen Dritte. Der Unterschiedsbetrag aus der Bewertung mit dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz bzw. mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz betrug zum Stichtag 1,6 Mio. €.

### 2. Umlaufvermögen

Die **Forderungen gegen den Träger der Anstalt öffentlichen Rechts** betreffen im Wesentlichen Forderungen aus abgerechneten Leistungen (51,5 Mio. €, Vorjahr 79,0 Mio. €) sowie Erstattungsansprüche für Rückbaukosten (56,7 Mio. €, Vorjahr 56,0 Mio. €). Die Forderungen haben in Höhe von 56,7 Mio. € eine voraussichtliche Fälligkeit von über einem Jahr (Vorjahr 56,0 Mio. €).

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** enthalten einer Verfügungsbeschränkung unterliegende Verwahrgelder und Mietkautionen von 1,6 Mio. € (Vorjahr 1,4 Mio. €).

### 3. Kapitalrücklage / Gewinnrücklagen

Die Kapitalrücklage der Anstalt entwickelt sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| <b>Stand 01.01.2023</b>      | <b>25.921.418,58 €</b> |
| Einstellung (+)/Entnahme (-) | 0,00 €                 |
| <b>Stand 31.12.2023</b>      | <b>25.921.418,58 €</b> |

Im Geschäftsjahr 2023 entwickelten sich die Gewinnrücklagen der Anstalt wie nachfolgende dargestellt:

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| <b>Stand 01.01.2023</b> | <b>37.902.463,15 €</b> |
| Einstellung (+)         | 171.485,02 €           |
| <b>Stand 31.12.2023</b> | <b>38.073.948,17 €</b> |

#### 4. Pensionsrückstellungen

Die Versorgungsverpflichtungen betragen zum Bilanzstichtag 203,5 Mio. € und umfassen alle Versorgungsansprüche. Der Unterschiedsbetrag aus der Bewertung mit dem Zins auf Basis des Durchschnitts-Zinszeitraumes von 7 zu 10 Jahren beträgt 2,1 Mio. €.

#### 5. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten insbesondere die folgenden Posten: Rückbaukosten (56,8 Mio. €), ausstehende Rechnungen (14,9 Mio. €), Beihilfe-Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern und ehemaligen Mitarbeitern (3,2 Mio. €) sowie Urlaubsansprüche (2,5 Mio. €).

#### 6. Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich wie folgt:

|  | bis 1 Jahr         | 2 bis 5 Jahre      | über 5 Jahre       | Gesamt             |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | €                  | €                  | €                  | €                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                           | 41.827.901         | 153.846.152        | 311.225.673        | <b>506.899.726</b> |
| <i>Vorjahr</i>   | 9.441.331          | 33.793.528         | 195.308.177        | <b>238.543.036</b> |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                       | 38.098.862         | 0                  | 0                  | <b>38.098.862</b>  |
| <i>Vorjahr</i>   | 35.461.145         | 0                  | 0                  | <b>35.461.145</b>  |
| Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger der Anstalt öffentlichen Rechts | 23.844.612         | 0                  | 24.825.925         | <b>48.670.537</b>  |
| <i>Vorjahr</i>   | 48.799.546         | 0                  | 24.825.925         | <b>73.625.471</b>  |
| Sonstige Verbindlichkeiten   |                    |                    |                    |                    |
| a) aus Steuern   | 1.363.424          | 0                  | 0                  | <b>1.363.424</b>   |
| <i>Vorjahr</i>   | 1.326.246          | 0                  | 0                  | <b>1.326.246</b>   |
| b) übrige Posten   | 12.179.279         | 0                  | 0                  | <b>12.179.279</b>  |
| <i>Vorjahr</i>   | 9.036.351          | 0                  | 0                  | <b>9.036.351</b>   |
| <b>Gesamt</b>  | <b>117.314.078</b> | <b>153.846.152</b> | <b>336.051.598</b> | <b>607.211.828</b> |
| <i>Vorjahr</i>   | <b>104.064.619</b> | <b>33.793.528</b>  | <b>220.134.102</b> | <b>357.992.249</b> |

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind teilweise durch Grundschulden besichert, die zum Bilanzstichtag mit 67,0 Mio. € valutieren. Für die weiteren Verbindlichkeiten bestehen darüber hinaus im üblichen Umfang branchenübliche bzw. kraft Gesetz entstehende Sicherheiten (z. B. Eigentumsvorbehalte).

Bei den ausgewiesenen **Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger der Anstalt öffentlichen Rechts** handelt es sich zum einen um Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von 23,8 Mio. €, insbesondere in Form von Verbindlichkeiten für noch nicht abrechenbare Finanzierungskostensätze. Zum anderen wird mit 24,8 Mio. € ein unbefristetes zinsloses Darlehen der FHH ausgewiesen, das im Verbindlichkeitspiegel als langfristig (Laufzeit über 5 Jahre) ausgewiesen ist, weil eine Tilgung erst nach Verkauf des damit finanzierten Immobilienvermögens erfolgt.

## **7. Umsatzerlöse**

Sämtliche Umsatzerlöse werden im Inland erzielt.

## **8. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 11,1 Mio. € vor allem aus der Auflösung der Rückstellung für Rückbau in Folge der Aktualisierung der Kostenschätzungen.

## **9. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 5,7 Mio. € enthalten, die im Wesentlichen Forderungsverluste und Verluste aus Anlagenabgängen betreffen. Der Großteil der Aufwendungen aus Forderungsverlusten kann dem Träger der Anstalt in Rechnung gestellt werden, so dass der Anstalt aus den Forderungsverlusten insoweit kein wirtschaftlicher Schaden erwächst.

## **D. SONSTIGE ANGABEN**

### **1. Geschäftsführung**

Dr. Arne Nilsson (Sprecher), Doktor der Philosophie, Hamburg <sup>a)</sup>  
Roberto Klann, Diplom-Ingenieur, Hamburg <sup>b)</sup>

a) Dr. Arne Nilsson ist im Hauptberuf Geschäftsführer der Anstalt

b) Roberto Klann ist im Hauptberuf Geschäftsführer der Anstalt

### **2. Aufsichtsrat**

Staatsrätin Petra Lotzkat <sup>1)</sup>, Vorsitzende  
Mathias Schulze <sup>8)</sup>, stellvertretender Vorsitzender  
Yvonne Nische <sup>2)</sup>  
Michael Terrey <sup>3)</sup>  
Wilhelm Alms <sup>4)</sup>  
Dr. Jens-Martin Kruse <sup>5)</sup>  
Tim Rüter <sup>6)</sup>  
Maren Reder <sup>7)</sup>  
Johanna Uffenwasser <sup>8)</sup>  
Rüdiger Gollhardt <sup>8)</sup>  
Miriam Freiling <sup>8)</sup>  
Dr. Franziska Kriener <sup>9)</sup>, ab 1.11.2023

- <sup>1)</sup> Staatsrätin der Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration
- <sup>2)</sup> Dezernentin für Soziales, Jugend und Gesundheit im Bezirksamt Hamburg-Nord
- <sup>3)</sup> Abteilungsleiter Unternehmensbeteiligungen und Verwendungsnachweisprüfungen in der Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration
- <sup>4)</sup> Gesellschafter und Vorsitzender des Beirats der Assekurata GmbH
- <sup>5)</sup> Hauptpastor an der ev.-luth. Hauptkirche St. Petri in Hamburg
- <sup>6)</sup> Referent Finanzbehörde Hamburg, Vermögens- und Beteiligungsmanagement
- <sup>7)</sup> Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilungsleiterin im Amt für Wohnen, Stadtentwicklung und Bodenordnung
- <sup>8)</sup> Arbeitnehmervertreter(in)
- <sup>9)</sup> Leiterin Amt für Innere Verwaltung und Planung in der Behörde für Inneres und Sport

### 3. Organbezüge

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen im Berichtsjahr:

Dr. Arne Nilsson 248 T€, davon erfolgsorientiert 30 T€

Roberto Klann 224 T€, davon erfolgsorientiert 25 T€

Bezüglich der Bezüge der ehemaligen Geschäftsführung wird von den Vorschriften des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen Sitzungsgelder in Höhe von 4.200,00 €.

### 4. Anzahl der Mitarbeiter und Auszubildende

Im Geschäftsjahr 2023 betrug die durchschnittliche Mitarbeiterzahl (ohne Auszubildende, geringfügig Beschäftigte und Praktikanten):

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Mitarbeiter gesamt           | 1.884        |
| davon Teilzeitbeschäftigte   | 642 (34 %)   |
| davon weibliche Beschäftigte | 1.066 (57 %) |
| davon männliche Beschäftigte | 818 (43 %)   |
| davon Beamte                 | 0            |
| Auszubildende                | 7            |

### 5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus langfristigen Miet-, Pacht-, Dienstleistungs- und Wartungsverträgen sowie abgeschlossenen Kaufverträgen resultieren nicht zu passivierende sonstige finanzielle Verpflichtungen. Über die gesamte Vertragslaufzeit ergibt sich ein Betrag in Höhe von 726,0 Mio. €. Diese verteilen sich auf folgende Verträge:

|   |              |             |          |
|---|--------------|-------------|----------|
| Mietverträge für Wohnungen und Gebäude                    | 432,4        | Mio.        | €        |
| Mietverträge Container                                    | 18,8         | Mio.        | €        |
| Dienstleistungsverträge                                   | 178,7        | Mio.        | €        |
| Sonstige Verträge (Wartung, Leasing, Bestellobligo u. ä.) | 96,1         | Mio.        | €        |
| <b>Summe</b>  | <b>726,0</b> | <b>Mio.</b> | <b>€</b> |

### 6. Entsprechenserklärung zum Hamburger Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung zum Hamburger Corporate Governance Kodex i.S.d. § 161 AktG wurde abgegeben und ist auf der Internetseite von F&W unter [www.foerdernundwohnen.de/unternehmen/unternehmensprofil](http://www.foerdernundwohnen.de/unternehmen/unternehmensprofil) veröffentlicht.

## **7. Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Für die Abschlussprüfungsleistungen des Abschlussprüfers sind im vorliegenden Jahresabschluss 95 T€ (ohne Umsatzsteuer) aufwandswirksam erfasst. Weitere Leistungen sind vom Abschlussprüfer nicht erbracht worden.

## **8. Konzernverhältnisse**

Dieser Jahresabschluss wird in den Konzernabschluss der FHH Freie und Hansestadt Hamburg einbezogen. Veröffentlicht den Konzernabschluss unter folgendem Link [www.hamburg.de/fb/geschaeftsbericht](http://www.hamburg.de/fb/geschaeftsbericht).

## **9. Nachtragsbericht**

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses wurden vier weitere Liegenschaften erworben.

Zur weiteren Finanzierung der Anstalt wurden zwei Annuitätendarlehen in Höhe von je 50 Mio. € aufgenommen sowie eine weitere Namensschuldverschreibung über insgesamt 15 Mio. € begeben.

## **10. Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag beträgt 574.785,51 €.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzverlust 2023 in Höhe von -574.785,51 € auf neue Rechnung vorzutragen (Verlustvortrag).

Hamburg, den 29. März 2024

Dr. Arne Nilsson  
Sprecher der Geschäftsführung

Roberto Klann  
Geschäftsführer

**Entwicklung des Anlagevermögens  
der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg,  
im Geschäftsjahr 2023**

**Anschaffungs-/Herstellungskosten**

|   | Stand am<br>1.1.2023 | Zugänge        | Um<br>buchungen | Abgänge       | Stand am<br>31.12.2023 |
|---|----------------------|----------------|-----------------|---------------|------------------------|
|   | EUR                  | EUR            | EUR             | EUR           | EUR                    |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                      |                |                 |               |                        |
| Entgeltlich erworbene Software  | 4.071.842,40         | 83.651,14      | 0,00            | 0,00          | 4.155.493,54           |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                      |                |                 |               |                        |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 808.837.238,48       | 230.228.336,69 | 42.113.667,13   | 8.559.399,93  | 1.072.619.842,37       |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen   | 389.605,85           | 0,00           | 0,00            | 0,00          | 389.605,85             |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 29.810.875,00        | 3.703.508,77   | 0,00            | 749.648,52    | 32.764.735,25          |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau  | 62.958.009,27        | 44.475.688,09  | -42.113.667,13  | 1.736.805,00  | 63.583.225,23          |
|   | 901.995.728,60       | 278.407.533,55 | 0,00            | 11.045.853,45 | 1.169.357.408,70       |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                      |                |                 |               |                        |
| 1. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften   | 428.976,19           | 0,00           | 0,00            | 0,00          | 428.976,19             |
| 2. Rückdeckungsansprüche aus Versorgungsleistungen  |                      |                |                 |               |                        |
| - Forderungen HVF   | 162.195.203,00       | 4.455.610,21   | 0,00            | 11.653.404,21 | 154.997.409,00         |
| - Forderungen Pensionsansprüche FHH/ Dritte   | 10.181.029,00        | 1.030.963,73   | 0,00            | 1.416.195,73  | 9.795.797,00           |
|   | 172.805.208,19       | 5.486.573,94   | 0,00            | 13.069.599,94 | 165.222.182,19         |
|   | 1.078.872.779,19     | 283.977.758,63 | 0,00            | 24.115.453,39 | 1.338.735.084,43       |

| Kumulierte Abschreibungen |               |              |                        | Buchwerte              |                        |
|---------------------------|---------------|--------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Stand am<br>1.1.2023      | Zugänge       | Abgänge      | Stand am<br>31.12.2023 | Stand am<br>31.12.2023 | Stand am<br>31.12.2022 |
| EUR                       | EUR           | EUR          | EUR                    | EUR                    | EUR                    |
| 2.864.597,40              | 170.402,14    | 0,00         | 3.034.999,54           | 1.120.494,00           | 1.207.245,00           |
| 405.268.884,30            | 46.121.097,55 | 7.338.976,93 | 444.051.004,92         | 628.568.837,45         | 403.568.354,18         |
| 389.605,85                | 0,00          | 0,00         | 389.605,85             | 0,00                   | 0,00                   |
| 24.262.569,20             | 2.520.012,77  | 709.063,52   | 26.073.518,45          | 6.691.216,80           | 5.548.305,80           |
| 0,00                      | 0,00          | 0,00         | 0,00                   | 63.583.225,23          | 62.958.009,27          |
| 429.921.059,35            | 48.641.110,32 | 8.048.040,45 | 470.514.129,22         | 698.843.279,48         | 472.074.669,25         |
| 0,00                      | 0,00          | 0,00         | 0,00                   | 428.976,19             | 428.976,19             |
| 0,00                      | 0,00          | 0,00         | 0,00                   | 154.997.409,00         | 162.195.203,00         |
| 0,00                      | 0,00          | 0,00         | 0,00                   | 9.795.797,00           | 10.181.029,00          |
| 0,00                      | 0,00          | 0,00         | 0,00                   | 165.222.182,19         | 172.805.208,19         |
| 432.785.656,75            | 48.811.512,46 | 8.048.040,45 | 473.549.128,76         | 865.185.955,67         | 646.087.122,44         |

**Nachweis der Förderungen nach Landesrecht (Fördernachweis)  
der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg,  
im Geschäftsjahr 2023**

**Entwicklung der geförderten Anschaffungs-/Herstellungskosten**

|  | Stand am<br>1.1.2023 | Zugänge      | Abgänge      | Stand am<br>31.12.2023 |
|--|----------------------|--------------|--------------|------------------------|
|  | EUR                  | EUR          | EUR          | EUR                    |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                      |              |              |                        |
| Entgeltlich erworbene  |                      |              |              |                        |
| Software   | 816,71               | 0,00         | 0,00         | 816,71                 |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                      |              |              |                        |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 222.533.336,04       | 2.302.543,05 | 3.077.349,01 | 221.758.530,08         |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen  | 0,00                 | 0,00         | 0,00         | 0,00                   |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 5.198.739,69         | 1.422.379,29 | 123.930,28   | 6.497.188,70           |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau   | 0,00                 | 0,00         | 0,00         | 0,00                   |
|  | 227.732.075,73       | 3.724.922,34 | 3.201.279,29 | 228.255.718,78         |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                      |              |              |                        |
| Geschäftsguthaben bei Genossenschaften   | 153.387,56           | 0,00         | 0,00         | 153.387,56             |
|  | 227.886.280,00       | 3.724.922,34 | 3.201.279,29 | 228.409.923,05         |

| Entwicklung der geförderten Abschreibungen |               |              |                        | Buchwerte              |                        |
|--|---------------|--------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Stand am<br>1.1.2023                       | Zugänge       | Abgänge      | Stand am<br>31.12.2023 | Stand am<br>31.12.2023 | Stand am<br>31.12.2022 |
| EUR  | EUR           | EUR          | EUR                    | EUR                    | EUR                    |
| 816,71                                     | 0,00          | 0,00         | 816,71                 | 0,00                   | 0,00                   |
| 128.591.883,13                             | 9.480.978,05  | 3.077.349,01 | 134.995.512,17         | 86.763.017,91          | 93.941.452,91          |
| 0,00                                       | 0,00          | 0,00         | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
| 3.716.094,12                               | 617.745,29    | 123.930,28   | 4.209.909,13           | 2.287.279,57           | 1.482.645,57           |
| 0,00                                       | 0,00          | 0,00         | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
| 132.307.977,25                             | 10.098.723,34 | 3.201.279,29 | 139.205.421,30         | 89.050.297,48          | 95.424.098,48          |
| 0,00                                       | 0,00          | 0,00         | 0,00                   | 153.387,56             | 153.387,56             |
| 132.308.793,96                             | 10.098.723,34 | 3.201.279,29 | 139.206.238,01         | 89.203.685,04          | 95.577.486,04          |

**Nachweis der nicht öffentlichen Förderungen (Zweckgebundene Spenden)**  
**der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg,**  
**im Geschäftsjahr 2023**

**Entwicklung der geförderten Anschaffungs-/Herstellungskosten**

|  | Stand am<br>1.1.2023 | Zugänge  | Abgänge  | Stand am<br>31.12.2023 |
|--|----------------------|----------|----------|------------------------|
|  | EUR                  | EUR      | EUR      | EUR                    |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                      |          |          |                        |
| Entgeltlich erworbene Software   | 729,12               | 0,00     | 0,00     | 729,12                 |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                      |          |          |                        |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 231.548,19           | 0,00     | 0,00     | 231.548,19             |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen  | 0,00                 | 0,00     | 0,00     | 0,00                   |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 318.333,92           | 2.558,44 | 4.385,39 | 316.506,97             |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau   | 0,00                 | 0,00     | 0,00     | 0,00                   |
|  | 549.882,11           | 2.558,44 | 4.385,39 | 548.055,16             |
|  | 550.611,23           | 2.558,44 | 4.385,39 | 548.784,28             |

| Entwicklung der geförderten Abschreibungen |           |          |                        | Buchwerte              |                        |
|--|-----------|----------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Stand am<br>1.1.2023                       | Zugänge   | Abgänge  | Stand am<br>31.12.2023 | Stand am<br>31.12.2023 | Stand am<br>31.12.2022 |
| EUR  | EUR       | EUR      | EUR                    | EUR                    | EUR                    |
| 729,12                                     | 0,00      | 0,00     | 729,12                 | 0,00                   | 0,00                   |
| 119.466,19                                 | 9.581,00  | 0,00     | 129.047,19             | 102.501,00             | 112.082,00             |
| 0,00                                       | 0,00      | 0,00     | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
| 293.358,92                                 | 8.488,44  | 4.385,39 | 297.461,97             | 19.045,00              | 24.975,00              |
| 0,00                                       | 0,00      | 0,00     | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
| 412.825,11                                 | 18.069,44 | 4.385,39 | 426.509,16             | 121.546,00             | 137.057,00             |
| 413.554,23                                 | 18.069,44 | 4.385,39 | 427.238,28             | 121.546,00             | 137.057,00             |

F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Grundlagen des Unternehmens</b> .....           | <b>2</b>  |
| Geschäftsmodell.....                                  | 2         |
| Geschäftsfelder.....                                  | 2         |
| Organisatorische Struktur.....                        | 3         |
| <b>2. Wirtschaftsbericht</b> .....                    | <b>3</b>  |
| 2.1 Geschäftsverlauf.....                             | 3         |
| 2.1.1 Geschäftsfeld Unterkünfte.....                  | 5         |
| Erstaufnahme.....                                     | 5         |
| Spezialbereiche der Wohnungslosenhilfe.....           | 6         |
| 2.1.2 Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe.....      | 6         |
| 2.1.3 Geschäftsfeld Wohnungen, Vermietung.....        | 7         |
| Wohnungsbau.....                                      | 7         |
| Vermietung.....                                       | 7         |
| 2.2 Lage des Unternehmens.....                        | 9         |
| 2.2.1 Ertragslage.....                                | 9         |
| 2.2.2 Finanzlage.....                                 | 10        |
| 2.2.3 Vermögenslage.....                              | 10        |
| <b>3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht</b> ..... | <b>11</b> |
| 3.1 Prognosebericht.....                              | 11        |
| 3.1.1 Geschäftsfeld Unterkünfte.....                  | 11        |
| 3.1.2 Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe.....      | 12        |
| 3.1.3 Geschäftsfeld Wohnungen, Vermietung.....        | 13        |
| 3.2 Risikobericht.....                                | 13        |
| 3.2.1 Risikomanagement.....                           | 13        |
| 3.2.2 Korruptionsprävention.....                      | 13        |
| 3.2.3 Risiken.....                                    | 14        |
| 3.3 Chancenbericht.....                               | 16        |

## F&W Fördern & Wohnen AÖR, Hamburg

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

#### 1. Grundlagen des Unternehmens

##### Geschäftsmodell

F&W Fördern & Wohnen AÖR (kurz F&W) ist ein Unternehmen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), das Wohnungen, Unterbringung und soziale Dienstleistungen für Menschen anbietet, die auf Hilfen angewiesen sind. Wesentliches Ziel ist die Integration von geflüchteten Menschen und anderen auf Hilfe angewiesene Personengruppen in die Gesellschaft, insbesondere von Obdachlosen. Der Zweck des Unternehmens wird außerdem erfüllt durch stationäre und ambulante Leistungen auf den Gebieten der Betreuung, Rehabilitation und Unterbringung von Menschen mit Behinderung. Zusätzlich bietet F&W Menschen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, öffentlich geförderte Wohnungen an.

Die Finanzierung des Unternehmens und seiner Leistungen erfolgt durch Gebühren, Kostensätze und Trägerbudgets der Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Sozialbehörde), durch Aufwandserstattungen der Sozialbehörde bzw. der Behörde für Inneres und Sport (Innenbehörde) sowie durch Mieten.

Auf der Grundlage der Änderung des Anstaltsgesetzes vom 07.03.2017 ist F&W insbesondere auch mit dem Bau von jährlich mindestens 200 Mietwohnungen im Standard des geförderten Wohnungsbaus für vordringlich Wohnungssuchende beauftragt. Dieses Tätigkeitsfeld knüpft an ein Programm an, das in der Bürgerschaftsdrucksache 21/2905 veröffentlicht wurde. Die Wohnungsbauprojekte sind von F&W durch Mieteinnahmen selbst zu finanzieren.

##### Geschäftsfelder

Die geschäftlichen Tätigkeiten von F&W erstrecken sich auf folgende Geschäftsfelder:

- **Unterkünfte**  
F&W betreibt im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung Einrichtungen der Erstaufnahme für Geflüchtete, Wohnunterkünfte für Geflüchtete und Wohnungslose einschließlich Unterkünften Perspektive Wohnen sowie Spezialbereiche der Wohnungslosenhilfe.
- **Begleitung und Teilhabe**  
F&W bietet Menschen mit geistiger oder mehrfacher Behinderung, mit psychischen Erkrankungen oder Suchterkrankungen Begleitung und Teilhabe. Dabei erhalten die Menschen mit Behinderungen Leistungen der Eingliederungshilfe.

- **Wohnungen, Vermietung**

F&W baut vornehmlich geförderte Wohnungen und vermietet diese an vordringlich Wohnungssuchende. Um den Wohnungsbestand für vordringlich Wohnungssuchende zu erhöhen, kauft F&W Wohnungen auch an. Im Rahmen der Vermietung bietet F&W bestimmten Mietergruppen Mietersozialberatung an. In untergeordnetem Umfang werden frei finanzierte Wohnungen auch an andere Wohnungssuchende vermietet, um eine soziale Mischung im jeweiligen Quartier zu erreichen. Darüber hinaus vermietet F&W an seinen Standorten ergänzend gewerbliche Flächen an soziale Träger wie Kita-Betreiber und andere soziale Dienstleistungsunternehmen.

Neben diesen operativen Geschäftsfeldern bestehen bei F&W vorwiegend innerbetriebliche kaufmännische Dienstleistungsbereiche. Mit dem Projekt- und Immobilienmanagement werden Neubauprojekte für die öffentlich-rechtliche Unterbringung, für den Wohnungsbau, für Kita-Nutzungen und weitere Sozialbauten realisiert sowie die Instandhaltung der Bestandsimmobilien sichergestellt.

## **Organisatorische Struktur**

Die Aufbauorganisation von F&W stellt sich im Berichtsjahr in folgenden Geschäftsbereichen und weiteren Organisationseinheiten dar:

- Geschäftsbereiche Unterkünfte:
  - Geschäftsbereich Unterkunft und Orientierung Süd/West
  - Geschäftsbereich Unterkunft und Orientierung Ost
  - Geschäftsbereich Aufnahme und Perspektive
  - Geschäftsbereich Begleitung und Teilhabe
- Projekt- und Immobilienmanagement
- Kaufmännische Verwaltung (einschließlich Vermietung)
- Geschäftsführung, Stäbe der Geschäftsführung

F&W hat zum Ende des Berichtsjahres insgesamt 155 Einrichtungen in Hamburg sowie zwei Einrichtungen außerhalb Hamburgs (Niedersachsen und Schleswig-Holstein) betrieben und in 73 Hotels/Hostels UnterkunftsKapazitäten gebucht.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Geschäftsverlauf**

Im Jahr 2023 wurden bundesweit 329.120 Asyleranträge vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge entgegengenommen. Das waren 51,1 % mehr als im Vorjahr (217.774). Hamburg verzeichnete Gesamtzugänge von 13.521 Personen (Vorjahr 11.754), von denen 9.810 in Hamburg (Vorjahr 7.869) blieben. Davon mussten 7.650 Personen (Vorjahr 5.801) in einer öffentlich-rechtlichen Unterkunft untergebracht werden. Zum Jahresende 2023 lebten 34.546 Geflüchtete (Vorjahr 27.325) in Hamburger Erstaufnahmen (inkl. Ankunftszenrum) und Folgeunterkünften. Zusammen mit den rd. 4.645 (Vorjahr 4.773) Wohnungslosen waren somit zum Jahresende 2023 39.319 Personen in Hamburg öffentlich-rechtlich untergebracht (Vorjahr 32.098). Die Schutzsuchenden aus der Ukraine sind dabei noch nicht berücksichtigt.

Die durchschnittliche Belegung der Wohnunterkünfte für Wohnungslose und Zuwanderer (ohne Zugänge aus der Ukraine) stieg um rd. 682 Personen bzw. 2,5 % auf 27.982 Personen (Vorjahr 27.300). Ein Vergleich der Stichtagsbelegungen zum 31.12. zeigt einen Zuwachs im Jahresverlauf um 1.287 auf 28.894 Personen im Dezember 2023.

Seit dem Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine am 24.02.2022 verließen bis zum Jahresende 2023 rd. 8,5 Mio. Menschen die Ukraine. Rund 1,13 Mio. Schutzsuchende aus der Ukraine lebten Ende 2023 in Deutschland. In Hamburg wurden bis 31.12.2023 insgesamt 51.598 Schutzsuchende aus der Ukraine registriert, davon im Jahr 2023 9.387. Von diesen konnten viele Schutzsuchende private Quartiere finden oder wurden in andere Bundesländer verteilt. Einige reisten wieder aus oder fanden später private Unterkünfte. Im Jahresdurchschnitt hat F&W 11.206 Schutzsuchende aus der Ukraine (Vorjahr rd. 9.200), zum Jahresende 2023 13.186 (Vorjahr 12.526) Schutzsuchende öffentlich untergebracht. Diese Geflüchteten erhalten aufgrund der EU-weiten Anwendung der sog. Massenzustromrichtlinie ein sofortiges Aufenthaltsrecht. Seit 01.06.2022 bildet aufgrund eines neuen Bundesgesetzes nicht mehr das Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) die Unterstützungsgrundlage, sondern die Grundsicherung (SGB II). Vor diesem Hintergrund wurden die meisten dieser Schutzsuchenden bis Ende 2023 eigens für diese Gruppe geschaffenen Unterkünften (Interims- oder Notstandorte) zugewiesen.

Die durchschnittliche Belegung der von F&W betriebenen Erstaufnahme-Standorte stieg um 1.248 auf 3.760 Plätze. Zum Ende des Berichtsjahrs betrug die Zahl der belegten Plätze hier 3.988.

Zusammengefasst bot F&W zum Jahresende 2023 47.732 Menschen (Vorjahr 44.624) eine öffentlich-rechtliche Unterbringung (Erstaufnahmen einschließlich Ankunftszenrum, Wohnunterkünfte einschließlich Schutzsuchender aus der Ukraine).

Das Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe entwickelte sich im Jahr 2023 planmäßig auf der Basis der Finanzierungsvereinbarung mit der zuständigen Behörde für die Hamburger Klienten. Mit dieser Vereinbarung besteht für F&W ein Trägerbudget mit einer Laufzeit von fünf Jahren (2019 – 2023). Für den Standort Huckfeld in Niedersachsen wurde eine eigenständige Leistungsvereinbarung geschlossen, nach der seit Jahresbeginn 2023 in vollem Umfang abgerechnet wird. Der Standort Sachsenwaldau in Schleswig-Holstein bleibt in den nächsten Jahren zunächst im Hamburger Trägerbudget.

Die Entwicklung des Geschäftsfelds Wohnungen (Vermietungen) war geprägt durch den Betriebsverlust von rd. 440 T€ des Anfang 2023 erworbenen Gebäudes Winterhuder Weg 4-10.

Das Geschäftsjahr 2023 wird insgesamt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 574 T€ (Vorjahr Überschuss 171 T€) abgeschlossen.

Im Einzelnen entwickelten sich die Geschäftsfelder wie folgt:

## 2.1.1 Geschäftsfeld Unterkünfte

### Erstaufnahme

F&W betrieb Ende 2023 neben dem Ankunftszentrum Bargkoppelweg und der Zentralen Erstaufnahme Bargkoppelstieg 7 dezentrale Erstaufnahmeeinrichtungen in Hamburg (Harburger Poststraße, Sportallee, Kaltenkirchener Straße, Schmiedekoppel 29 und 30, Eichenhöhe sowie auch als Quarantänestandort den Standort Neuer Höltigbaum). Außerdem wurden 7 Notstandorte für die Erstaufnahme betrieben (Hallen, ehemalige Schulgebäude, Zelte).

### Untergebrachte Personen in der zentralen Erstaufnahme und in den Erstaufnahmen von F&W (belegte Plätze)

|   | 2019<br>Plätze | 2020<br>Plätze | 2021<br>Plätze | 2022<br>Plätze | 2023<br>Plätze |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Einrichtungen der zentralen Erstaufnahme</b><br>(durchschnittliche Ist-Belegung) | 1.103          | 813            | 1.043          | 1.716          | 3.760          |

### Wohnunterkünfte

Im Jahr 2023 wurden 16 Standorte mit einer Kapazität von 3.271 Plätzen in Betrieb genommen, 4 Standorte mit 756 Plätzen geschlossen und 3 Standorte um insgesamt 1.017 Plätze reduziert.

Für die Schutzsuchenden aus der Ukraine wurden 4 zusätzliche Interimsunterkünfte mit 1.702 Plätzen in Betrieb genommen sowie Zimmerkontingente von Hotels bzw. Hostels mit insgesamt 3.043 Plätzen gebucht. Geschlossen wurden 6 Interimsunterkünfte mit 1.557 Plätzen. 2 Standorte mit insgesamt 600 Plätzen wurden für die Erstaufnahme umgewidmet. 1.845 Plätze in Hotels wurden zurückgegeben. Des Weiteren wurden 2 Notstandorte mit 1.092 Plätzen befristet in Betrieb genommen (Wohncontainer An der Hafensbahn und Messehalle B5) und 7 befristete Notstandorte mit 1.366 Plätzen geschlossen (Messehalle A4, 4 ehemalige Schulsporthallen, ein ehemaliger Supermarkt, ein Grundstück für Zelte).

Zum Jahresende waren in 73 Hotels, Hostels oder Boarding Houses unterschiedlich große Zimmerkontingente für unterschiedliche Zeiträume mit einer Kapazität von insgesamt 7.466 Plätzen gebucht. Die Schutzsuchenden wurden hier durch Unterkunftspersonal des „Mobile Einsatzteams“ von F&W beraten.

Die Fluktuation der Geflüchteten und Schutzsuchenden ist im Berichtsjahr durch 18.340 Einzüge und 14.528 Auszüge gekennzeichnet. Dies bedeutet im Saldo einen Belegungsanstieg von 3.812 Personen.

In dem Geschäftsfeld Wohnunterkünfte wird auch das Einzugs- und Begleitteam (EBT) geführt. Das EBT unterstützt vordringlich Wohnungssuchende sowie Vermieterinnen und Vermieter bei der Vermittlung privater Wohnungen, beim Umzug und bei Konflikten im Zusammenhang mit einem neuen Mietverhältnis.

Für die regulären Wohnunterkünfte haben Sozialbehörde und F&W eine Finanzierungsstruktur vereinbart, die seit Beginn des Jahres 2019 gilt. Diese Struktur unterscheidet belegungsabhängige und belegungsunabhängige Kosten des Betriebes. Belegungsabhängige Kosten werden durch

Kostensätze bezogen auf belegte Plätze finanziert. Belegungsunabhängige Kosten werden dem Aufwand entsprechend von der Behörde getragen. Dazu gehören Abschreibungen für Gebäude sowie Mieten. Verwaltungskosten werden durch ein Budget finanziert.

Für die Standorte für Schutzsuchende aus der Ukraine gibt es eine gesonderte Finanzierungsvereinbarung zwischen Sozialbehörde und F&W, die im Wesentlichen auf einer Aufwandsfinanzierung beruht.

## Spezialbereiche der Wohnungslosenhilfe

Zu den Spezialbereichen der Wohnungslosenhilfe bei F&W gehören die Übernachtungsstätten, das FrauenWohnen, die Sozialpädagogischen Einzelfallhilfen, das Jungerwachsenenprojekt (JEP), das Winternotprogramm (WNP), eine Tagesstätte während des WNP, die Straßensozialarbeit Visite Sozial sowie eine Beratungs- und Begegnungsstätte (Tagesaufenthalt) in Kooperation mit Palette e.V.

Das jährliche Winternotprogramm (WNP), das normalerweise zwischen dem 1. November und dem 31. März läuft, bietet Übernachtungsmöglichkeiten für obdachlose Frauen und Männer in Gemeinschaftsunterkünften als Schutz vor dem Winterwetter an den Standorten Friesenstraße und Halskestraße sowie eine Wärmestube in der Hinrichsenstraße. Die Standorte Friesenstraße und Halskestraße wurden auch im Sommer für die Unterbringung von besonders schutzbedürftigen vulnerablen Obdachlosen genutzt.

### Untergebrachte Personen in Folgeunterbringungen (Wohnungslose, Zuwanderer, Schutzsuchende aus der Ukraine) und in Spezialbereichen der Wohnungslosenhilfe (belegte Plätze)

|  | 2019<br>Plätze | 2020<br>Plätze | 2021<br>Plätze | 2022<br>Plätze | 2023<br>Plätze |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Wohnunterkünfte für Wohnungslose und Zuwanderer</b><br>(durchschnittliche Ist-Belegung)       | 30.118         | 28.620         | 26.405         | 36.500         | 39.188         |
| <b>Sonderbereiche (Übern., JEP, WNP, NUVP, FrauenWohnen)</b><br>(durchschnittliche Ist-Belegung) | 453            | 814            | 716            | 651            | 629            |
| <b>Gesamt durchschnittliche Ist-Belegung</b>   | 30.571         | 29.434         | 27.121         | 37.151         | 39.817         |

|  | 2019<br>Plätze | 2020<br>Plätze | 2021<br>Plätze | 3-12/2022<br>Plätze | 2023<br>Plätze |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| <b>Wohnunterkünfte für Ukraine Flüchtlinge</b><br>(durchschnittliche Ist-Belegung) | -              | -              | -              | 9.200               | 11.206         |

### 2.1.2 Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe

Die Finanzierung des Geschäftsbereichs Begleitung und Teilhabe erfolgt seit 2014 durch ein Trägerbudget, das mit der Sozialbehörde in Form einer Rahmenvereinbarung zur Gestaltung des Leistungsangebots abgeschlossen wurde.

Mit der Umsetzung der 3. Stufe des Bundesteilhabegesetzes zum 1. Januar 2020 wird das Leistungsangebot nicht mehr als Komplexleistung, sondern getrennt nach Fachleistungen und existenzsichernden Leistungen (Wohn- und Unterkunftskosten) finanziert. Während die Kosten für die Fachleistungen weiter vom zuständigen Träger der Eingliederungshilfe übernommen werden, müssen

die Wohn- und Unterkunftskosten direkt mit dem Leistungsberechtigten abgerechnet werden. Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung wurde das Trägerbudget um die existenzsichernden Leistungen gekürzt.

Zum Jahresbeginn 2020 hat sich die Zuständigkeit für die Leistungsträgerschaft geändert. Zuständiger Träger der Eingliederungshilfe ist das Bundesland, auf dessen Gebiet die Einrichtung liegt. Von dieser Neuregelung betroffen sind die Einrichtungen Wohnhaus Huckfeld, die Tagesstätte Huckfeld und das Sozialtherapeutische Zentrum Sachsenwaldau. Mit dem Wechsel der Leistungsträgerschaft auf die Träger der Eingliederungshilfe in den jeweiligen Bundesländern hat F&W mit den zuständigen Stellen in Schleswig-Holstein und Niedersachsen für die Einrichtungen Sachsenwaldau und Huckfeld Übergangsvereinbarungen für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2022 geschlossen. Seit dem 01.07.2022 sind die Angebote des Hauses Huckfeld in niedersächsischer Kostenträgerschaft und seit dem 01.01.2023 nicht mehr Teil des Hamburger Trägerbudgets. Für Sachsenwaldau konnte noch keine weiterführende Vereinbarung mit Schleswig-Holstein geschlossen werden. Das Angebot bleibt bis dahin weiter im Trägerbudget 2024-2028.

### Betreute Personen in den Einrichtungen für Begleitung und Teilhabe:

|   | 2019<br>Plätze/Fälle | 2020<br>Plätze/Fälle | 2021<br>Plätze/Fälle | 2022<br>Plätze/Fälle | 2023<br>Plätze/Fälle |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Stationäre Betreuung</b><br>(durchschnittliche Ist-Plätze/Fälle) | 260                  | 264                  | 263                  | 265                  | 263                  |
| <b>Ambulante Betreuung</b><br>(durchschnittliche Ist-Plätze/Fälle)  | 296                  | 296                  | 297                  | 295                  | 303                  |
| <b>Gesamt</b><br>(durchschnittliche Ist-Plätze/Fälle)               | 556                  | 560                  | 560                  | 560                  | 566                  |

### 2.1.3 Geschäftsfeld Wohnungen, Vermietung

#### Wohnungsbau

In diesem Geschäftsfeld errichtet F&W Wohnungen vorrangig für vordringlich Wohnungssuchende. Es handelt sich um eine Aufgabe, die in der Bürgerschaftsdrucksache 21/2905 beschrieben ist.

Im Berichtsjahr wurden insbesondere folgende Planungen für Wohnungsbauprojekte fortgesetzt: Hafenbahnhof (ca. 346 WE), Jenfelder Allee (44 WE), Schenefelder Landstraße (18 WE), Stresemannstraße 138 (20 WE), Rennbahnstraße (23 WE), Ladenbeker Furtweg (10 WE), Daimlerstraße 1. und 2. Bauabschnitt (32+45 WE) und August-Krogmann-Straße Neubau 11 und 12 (18+41 WE), Heidschnuckering (23 WE), Maronenhof (12 WE), Elfenwiese (36 WE), Björnsonweg (38 WE), Eidelstedter Höfe (57) und Mesterkamp (24 WE).

#### Vermietung

F&W vermietet an 19 Standorten Wohnungen im Standard des geförderten Wohnungsbaus, die an wohnungslose Menschen aus Hamburg oder wohnberechtigte Zugewanderte vermietet werden, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt keine Wohnung finden. Die Vermittlung erfolgt in Kooperation mit den bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle.

**Vermietete Wohnungen:**

|  | 2019<br>Wohnungen | 2020<br>Wohnungen | 2021<br>Wohnungen | 2022<br>Wohnungen | 2023<br>Wohnungen |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Mietwohnen für Wohnungslose und Zuwanderer</b><br>(durchschnittliche Ist-Wohnungen) | 797               | 920               | 1.000             | 1.006             | 1.073             |
| <b>Betreutes Wohnen für Senioren</b><br>(durchschnittliche Ist-Wohnungen)              | 218               | 205               | 193               | 180               | 179               |
| <b>Gesamt durchschnittliche Ist-Wohnungen</b>  | 1.015             | 1.125             | 1.193             | 1.186             | 1.252             |

An zwei Standorten bietet F&W Seniorenwohnen an.

Der eigene Wohnungsbestand von F&W beläuft sich Ende 2023 auf insgesamt 1.423 Wohneinheiten inkl. der Apartments für Klienten der Eingliederungshilfe (Begleitung und Teilhabe) und für Senioren.

Anfang 2023 erwarb F&W das Grundstück Winterhuder Weg 4-10 mit 133 Wohnungen und Gewerbeflächen, um außer den Flächen für die öffentlich-rechtliche Unterbringung von Schutzsuchenden aus der Ukraine auch Wohnungen mit günstigen Mieten zu erhalten und für das F&W-Klientel zu entwickeln.

Die bestehende Wohnungsanlage Lohkampstraße 35 wurde durch einen ergänzenden Neubau mit 46 Wohneinheiten (WE) erweitert, der seit Anfang März an vordringlich Wohnungssuchende vermietet wird.

F&W hat im Sommer ein in der Fertigstellung befindliches Wohnungsbauprojekt, Charlottenburger Straße 4, mit 94 WE erworben. Die Vermietung der geförderten Wohnungen an vordringlich Wohnungssuchende begann Anfang Dezember.

Zusätzlich hat das Miet- und Liegenschaftsmanagement von F&W im Berichtsjahr die Zwischenvermietung von Wohnungen anderer Vermieter aufgenommen. Bei diesem Verfahren mietet F&W als Zwischenmieter bestimmte Wohnungen für eine befristete Zeit mit dem Ziel, dass dringend wohnungssuchende Haushalte zunächst als Untermieter von F&W innerhalb von 24 Monaten selbst einen Mietvertrag direkt mit dem Wohnungseigentümer schließen. Dadurch soll die langfristige Sicherung eines Wohnraummietverhältnisses für die Zielgruppe erreicht werden. Ende 2023 wurden fünf Wohnungen auf diese Weise vermietet.

Für Schutzsuchende aus der Ukraine hat F&W Ende 2023 gesondert 97 Wohnungen angemietet, denen diese Wohnungen allerdings nur befristet als Untermieter von F&W zur Verfügung stehen und im Regelfall später nicht von den Schutzsuchenden selbst gemietet werden können. Diese Variante dient in erster Linie der Entlastung der öffentlichen Interimsunterbringung von ukrainischen Schutzsuchenden.

Darüber hinaus vermietet F&W Flächen und Gebäude im Umfeld von Unterkünften und Wohnungen an Träger sozialer oder medizinischer Einrichtungen und Kindertagesstätten.

## 2.2 Lage des Unternehmens

### 2.2.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 574 T€ (Vorjahr Jahresüberschuss 171 T€), der sich aus folgenden wesentlichen Teilergebnissen auf Grundlage der Struktur des internen Berichtswesens ergibt:

- Im Geschäftsfeld Unterkünfte war ein Fehlbetrag von 970 T€ zu verzeichnen.
- Das Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe erzielte einen Überschuss in Höhe von 865 T€.
- Das Geschäftsfeld Wohnungen, Vermietung schloss mit einem Fehlbetrag von 469 T€ ab.

Die Umsatzerlöse der Geschäftsfelder stellen sich in der Struktur des internen Berichtswesens wie folgt dar:

|   |            |                      |
|---|------------|----------------------|
| Geschäftsfeld Unterkünfte               | 588.123 T€ | (Vorjahr 380.308 T€) |
| Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe   | 20.938 T€  | (Vorjahr 20.060 T€)  |
| Geschäftsfeld Wohnungen, Vermietung     | 16.205 T€  | (Vorjahr 12.669 T€)  |
| Umsatzerlöse der Geschäftsfelder gesamt | 625.266 T€ | (Vorjahr 413.037 T€) |

Die Umsatzerlöse des Geschäftsfelds Unterkünfte erhöhten sich im Wesentlichen infolge der weiter hohen Zugänge von Asyl- und Schutzsuchenden.

Der Personalaufwand stieg um 13.632 T€ auf 105.105 T€. Dies ist i.W. bedingt durch den Anstieg der durchschnittlichen vergüteten Vollkräfte (VK) um 171 VK sowie Tarifsteigerungen bzw. die anteilige Inflationsausgleichszahlung und Erfahrungsstufenaufstiege. Für die zusätzlichen Unterkünfte für Schutzsuchende aus der Ukraine konnte nicht ausreichend Personal im Berichtsjahr eingestellt werden. Deswegen hat F&W in hohem Maße Arbeitnehmerüberlassung beansprucht, Aushilfen eingestellt und vor allem externe Betreiber beauftragt. Durchschnittlich waren im Berichtsjahr 1.707 VK (Vorjahr 1.536 VK) beschäftigt. Die Anzahl der Mitarbeitenden betrug zum Stichtag 31.12.2023 rd. 1.884 (Vorjahr 1.830).

Das im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2023 prognostizierte ausgeglichene Ergebnis wurde vor allem durch den belastenden Einfluss stark gestiegener Stromkosten im Unterkunftsbereich, die nicht vollständig durch die vereinbarten Kostensätze gedeckt wurden, nicht erreicht. Mögliche Erstattungen aus der „Strompreisbremse“ für 2023 werden sich voraussichtlich in einer Größenordnung von 1 Mio. € bis 2 Mio. € ergebniserhöhend im Geschäftsjahr 2024 als periodenfremder Ertrag niederschlagen.

Das Geschäftsfeld Wohnungen, Vermietung war insbesondere durch einen Betriebsverlust der neu erworbenen Immobilie Winterhuder Weg 4 – 10 bedingt. Diese Immobilie ist durch einen umfangreichen Sanierungsbedarf und einer gleichzeitig notwendigen gemischten Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete und als Mietshaus erst langfristig wirtschaftlich betreibbar.

Die Entwicklung des Geschäftsbereichs Begleitung und Teilhabe lag im Berichtsjahr über den Erwartungen in Folge der Neuverhandlung von Vergütungsvereinbarungen.

## 2.2.2 Finanzlage

Die Finanzlage ist vornehmlich bestimmt durch die Zahlungsmittelzuflüsse

- aus Gebühren der Bewohner in den Wohnunterkünften bzw. deren Kostenträger (i.W. Jobcenter), die F&W im Auftrag der FHH erhebt,
- durch ergänzende Kostensatzzahlungen und Aufwandserstattungen der FHH für den Betrieb der Wohnunterkünfte,
- aus Aufwandserstattungen der Innenbehörde für Erstaufnahmen wie auch
- durch die Zahlungen aus dem Trägerbudget der Sozialbehörde für den Geschäftsbereich Begleitung und Teilhabe für Hamburger Klienten sowie aus Vereinbarungen mit den entsprechenden Behörden der Bundesländer Niedersachsen und Schleswig-Holstein für die Einrichtungen Huckfeld bzw. Sachsenwaldau.

Die Finanzierung von Investitionen für Wohnunterkünfte der öffentlich-rechtlichen Unterbringung erfolgt i.d.R. durch Bankdarlehen, Namensschuldverschreibungen oder in Einzelfällen durch Investitionszuschüsse der Behörden. Der Mittelabfluss für den Kapitaldienst der Kredite wird durch die Grundfinanzierung der Sozialbehörde gedeckt. Neubauten im Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe und für die Wohnungsvermietung werden durch Darlehen, insbesondere der IFB, sowie ggf. durch Förderzuschüsse finanziert.

F&W war im Berichtszeitraum jederzeit in der Lage, alle seine Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

## 2.2.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage des Unternehmens ist zum Bilanzstichtag durch folgende ausgewählte Bestände gekennzeichnet.

|  | T€        |         |             |
|--|-----------|---------|-------------|
|  | 2023      | 2022    | Veränderung |
| Anlagevermögen   | 865.186   | 646.087 | 219.099     |
| davon Finanzanlagen  | 165.222   | 172.805 | -7.583      |
| Eigenkapital   | 73.421    | 73.995  | -574        |
| Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung für des Sachanlagevermögens | 89.325    | 95.715  | -6.390      |
| Erweitertes Eigenkapital   | 162.746   | 169.710 | -6.964      |
| Erweiterte Eigenkapitalquote   | 15,1%     | 20,4%   | -5,3%       |
| Bankdarlehen   | 506.900   | 238.543 | 268.357     |
| Pensionsrückstellungen   | 203.541   | 210.271 | -6.730      |
| Bilanzsumme  | 1.075.375 | 830.913 | 244.462     |

Die Entwicklung der Vermögenslage im Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

Das Sachanlagevermögen einschließlich Anzahlungen und Anlagen im Bau mit einem Buchwert von insgesamt 698,8 Mio. € enthält Grundstücke und Gebäude mit einem Buchwert in Höhe von 628,6 Mio. €.

Die Zugänge bei den Sachanlagen in Höhe von 230,2 Mio. € setzen sich i.W. aus Käufen bebauter Grundstücke sowie Neubau- und Umbauprojekten zusammen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen 48,6 Mio. € im Berichtsjahr. Da die Zugänge die Abschreibungen und Anlagenabgänge deutlich übersteigen, erhöhten sich die Sachanlagen dem entsprechend gegenüber dem Vorjahr.

Die Finanzanlagen enthalten Rückdeckungsansprüche für Versorgungsleistungen gegen den Hamburgischen Versorgungsfonds AöR (HVF) in Höhe von 155,0 Mio. €. Diesen Ansprüchen von F&W stehen Pensionsrückstellungen gegenüber, die Anwartschaften der Personen betreffen, die vor dem 1. August 1997 bei der Rechtsvorgängerin von F&W beschäftigt waren, in dem Umfang, wie sie bis zum 31. Dezember 2005 entstanden sind, soweit sie nach dem 1. Januar 2006 fällig geworden sind (Versorgungsaltslasten). Des Weiteren werden Ansprüche gegen Dritte auf Erstattung vorgenannter Versorgungsleistungen bilanziert. Diese Ansprüche betreffen aktive und ehemalige Mitarbeiter, die Vordienstzeiten in der FHH und/oder in öffentlichen Unternehmen haben und von diesen als vorherige Arbeitgeber zu erstatten sind. Diese mindern die Erstattungsverpflichtung des HVF.

Die Forderungen gegen den Träger der Anstalt betreffen im Wesentlichen Forderungen aus abgerechneten Leistungen in Höhe von 51,5 Mio. € sowie Erstattungsansprüche für Rückbaukosten in Höhe von 56,7 Mio. €. Für die Rückbaukosten bestehen in gleicher Höhe entsprechende Rückstellungen.

Für die Finanzierung von Bauinvestitionen stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 238,5 Mio. € auf 506,9 Mio. € durch die Aufnahme von Darlehen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger der Anstalt in Höhe von 48,7 Mio. € umfassen i.W. mit 24,8 Mio. € für das von der FHH im Zuge der Errichtung der Anstalt (1997) gewährte zinslose Darlehen. Weitere Verbindlichkeiten in Höhe von 23,9 Mio. € ergeben sich aus zeitlich abgegrenzten Zuschüssen und Zuwendungen der FHH.

### **3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

#### **3.1 Prognosebericht**

Für das Jahr 2024 wird ausgehend von den bestehenden Finanzierungsstrukturen insgesamt ein weitgehend ausgeglichenes Ergebnis für die Anstalt geplant. Die prognostizierte Entwicklung der Geschäftsfelder wird im Einzelnen wie folgt dargestellt:

##### **3.1.1 Geschäftsfeld Unterkünfte**

Für das Geschäftsjahr 2024 wird eine Fortsetzung der Zugangszahlen auf hohem Niveau aus verschiedenen Herkunftsländern (insbesondere Afghanistan, Syrien, Türkei, Iran, Irak) wie auch aus der Ukraine erwartet. Insofern muss F&W die Unterbringungskapazitäten in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung weiter ausbauen. Dazu haben die Sozialbehörde und F&W Szenarien abgewogen und im Ergebnis der konkreten Planung für 2024 zu Grunde gelegt, dass 2024 noch 6.200 zusätzliche Plätze von F&W zu schaffen sind, wenn im übrigen Verlängerungen bestehender befristeter Standorte sicher gestellt werden können. Sofern diese angestrebten Verlängerungen nicht erreicht werden, müssten bis zu 9.800 zusätzliche Plätze in 2024 geschaffen werden.

Für das Jahr 2024 plant F&W mit rd. durchschnittlich 52.100 untergebrachten Personen, in diesem Geschäftsfeld.

Soweit die tatsächlichen Zugänge vom Planungsszenario abweichen, wird dies für F&W aufgrund der aktuellen Finanzierungsstruktur (Trennung von belegungsunabhängigen und belegungsabhängigen Kosten) kaum Ergebnisauswirkungen haben. Allerdings kann es zu negativen Ergebnisauswirkungen dadurch kommen, dass Finanzierungen von Behörden zu spät vereinbart werden, so dass entsprechende Erträge erst im Folgejahr wirksam werden können.

Für die Erstaufnahmen sind für 2024 Vorhaltekapazitäten von durchschnittlich 5.039 Plätzen geplant. Für die Wohnungslosenhilfe und deren Spezialbereiche wird für 2023 mit einer durchschnittlichen Platzbelegung von 644 Plätzen gerechnet.

In diesem Geschäftsfeld wird mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis gerechnet.

Das Wettbewerbsumfeld für den Geschäftsbereich Wohnen von F&W ist dadurch gekennzeichnet, dass in den Jahren 2022 und 2023 lediglich zwei Wohnunterkünfte der Folgeunterbringung von anderen Trägern aus der Wohlfahrtspflege betrieben werden, die direkt von der FHH beauftragt sind. Darüber hinaus nehmen acht externe Betreiber im Auftrag von F&W einen Teil der Betreiberaufgaben an 27 Standorten zur Unterbringung Schutzsuchender aus der Ukraine wahr. Die Belegungsverteilung innerhalb Hamburgs und das Gebührenmanagement werden jedoch für jeden Unterkunftsstandort von F&W vorgenommen.

### **3.1.2 Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe**

Die Planung für das Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe orientierte sich grundsätzlich an der Rahmenvereinbarung 2019 bis 2023 zum Trägerbudget für die Hamburger Standorte. Die Folgevereinbarung des Trägerbudgets konnte für den Zeitraum 2024-2028 verhandelt werden. Damit gibt es für die Hamburger Standorte weiterhin eine gesicherte und planbare Finanzierung der Angebote bis Ende 2028.

Für das Leistungsangebot am Standort Huckfeld hat F&W neue Vereinbarungen mit der zuständigen Behörde in Niedersachsen geschlossen. Die insgesamt vier neuen Leistungsangebote sichern die Finanzierung des Standortes Huckfeld und es ist nicht zu einer Absenkung der Leistungserbringung gekommen. Für den Standort Sachsenwaldau ist es F&W gelungen die Angebote in das Trägerbudget 2024-2028 zu verhandeln. Somit gibt es auch für den Standort eine gesicherte Finanzierung bis die Angebote in die endgültige Zuständigkeit von Schleswig-Holstein fallen.

Der Neubau des Meilshof ist fertiggestellt worden. Der Bezug des neu entstandenen „Zentrum an der Dorothea Buck-Straße“ mit den neuen Gebäuden „Willy-Griem-Haus“ und „Elsa-Steinhoff-Haus“ ist im Februar 2024 begonnen worden. Die Planungen des Umbaus und der Sanierung von Haus 6 auf dem Gelände Dorothea-Buck-Straße sind fast abgeschlossen. Die Arbeiten hierzu beginnen im März 2024. Für das neue Angebot der geschlossenen Unterbringung nach § 1831 BGB im neuen „Willy-Griem-Haus“ konnte F&W eine neue Leistungsvereinbarung mit der Hamburger Sozialbehörde abschließen. Das neue Angebot ist im März 2024 in Betrieb genommen worden.

Von den für das Jahr 2024 geplanten 604 Plätzen/Fällen in Begleitung und Teilhabe werden 438 Plätze/Fälle über das mit der Sozialbehörde vereinbarte pauschale Trägerbudget finanziert. 162 Plätze/Fälle werden mit sonstigen Kostenträgern über die vereinbarten Kostensätze pro Platz und Tag abgerechnet.

Vor diesem Hintergrund wird auch für dieses Geschäftsfeld mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis für das Jahr 2024 gerechnet.

F&W hat sich im Wettbewerb unter den größten Marktteilnehmern in Hamburg erfolgreich an fünfter Stelle etabliert.

### **3.1.3 Geschäftsfeld Wohnungen, Vermietung**

Die Wohnungsneubauten Heidschnuckenring (23 WE) und Maronenhof (12 WE) werden ab Mitte des Jahres vermietet werden können. Des Weiteren ist die Fertigstellung des Wohnungsneubaus Elfenwiese (36 WE) geplant. Die beiden Wohnungsneubauten an der Dorothea-Buck-Str. 2 (18 und 41 WE) werden im zweiten Halbjahr fertig gestellt werden. Im Jahresdurchschnitt wird für 2024 mit rd. 1.450 vermieteten Wohneinheiten gerechnet.

Im Bereich des Mietwohnens ist die zeitlich verschobene Übernahme des Georgswerder Rings mit 45 Wohneinheiten geplant. Die Sozialbehörde hat F&W damit beauftragt, diesen Standort von der SAGA zu übernehmen. Der Standort ist ursprünglich ein Wohnprojekt der FHH, in dessen Rahmen Anfang der 1980-Jahre die Reihenhaussiedlung von der SAGA errichtet und an Sinti-Familien vermietet wurde. Die Bebauung ist in einem schlechten Zustand. F&W soll für den Standort ein Betriebs- sowie ein Sanierungs- bzw. Neubaukonzept unter sozialpolitischen Gesichtspunkten entwickeln. Ob die Übergabe im Jahr 2024 erfolgen kann, wird sich im Laufe des Jahres zeigen. Die Finanzierung ist noch zu klären.

## **3.2 Risikobericht**

### **3.2.1 Risikomanagement**

Das Risikomanagement (RM) ist ein prozessuales System zur Früherkennung von unternehmensweiten Risiken sowie deren Bewertung und Steuerung. Dies erfolgt unter Mitwirkung von F&W-Führungskräften. Maßnahmen zur Steuerung bzw. Bewältigung der bedeutendsten Risiken werden hierbei geprüft und ausgewählt.

In einem sich anschließenden Risikoausschuss werden diese Maßnahmen priorisiert, die Verantwortung für deren Umsetzung festgelegt und dem Gremium der Geschäftsführung als Beschlusslage vorgelegt.

Der Risikomanagementprozess wird kontinuierlich in Art und Umfang evaluiert und an veränderte Kapazitäten und Unternehmensstrukturen angepasst. 2022 wurden unter anderem die Themenfelder von zehn auf neun und die Risikostufen von vier auf drei konsolidiert.

Seit der Implementierung eines Compliance Management Systems (CMS) als Stabsressort Anfang 2022 erfolgen zwei separate Berichterstattungen durch das CMS und das Risikomanagement.

### 3.2.2 Korruptionsprävention

Im Zuge des deutlichen Unternehmenswachstums in den Jahren 2015/2016 wurde 2017 eine Stabsstelle Korruptionsprävention geschaffen und ein Konzept zur Korruptionsprävention implementiert. Seit Anfang 2022 ist die Korruptionsprävention dem CMS angegliedert. Das Konzept zur Korruptionsprävention ist in seiner weiterentwickelten Form Gegenstand des Compliance-Managements Systems, das Ende 2021 als Gesamtkonzept vom Aufsichtsrat beschlossen wurde.

Seit 2017 ist ein Antikorruptionsbeauftragter als interne und externe Ansprechperson von der F&W-Geschäftsführung bestellt. Ein professionelles Hinweisgebersystem mit Einbindung eines externen Ombudsmanns ist seit Anfang 2022 im Rahmen des CMS implementiert.

Gegenstand des F&W-Compliance-Managements Systems sind ein Compliance-Kodex und ein Verhaltenskodex gegen Korruption sowie entsprechende Schulungen für Mitarbeitende. Ein turnusmäßig tagendes Compliance-Komitee dient der Koordination wesentlicher Compliance-Aufgaben in der F&W-Organisation.

### 3.2.3 Risiken

#### **Risiken für die Kapazitätsbeschaffung und die Personalgewinnung in der Unterbringung**

Die Herausforderungen und Risiken für das Jahr 2024 entsprechen weitgehend denen des Berichtsjahres. Erschwerend kommt hinzu, dass dem anhaltend hohen Unterbringungsbedarf für Asylsuchende und Schutzsuchende aus der Ukraine ein zunehmendes Auszehren der Ressourcen gegenübersteht. Die zu schaffenden Kapazitäten sind immer schwerer zu finden. Verfügbare, noch nicht genutzte und unnutzbare Flächen und Räume der Stadt sind weitgehend ausgeschöpft. Der Schnittpunkt zwischen den prognostizierten Zugängen und dem nicht mehr ausreichenden Platzangebot ist wieder sehr nah an die Gegenwart herangerückt. Hinzu kommt die Tatsache, dass einige befristete Standorte wieder zurückgegeben werden müssen, neue Standorte zum Teil also nur den Status quo erhalten. Das alles zusammen führt dazu, dass die Kapazitätssituation Mitte April abermals auf einen sehr kritischen Punkt zuläuft.

Die größte Herausforderung des Geschäftsfelds Unterkünfte bleibt daneben die Personalgewinnung. Nach wie vor hat F&W die erforderliche Personalausstattung nicht erreicht. Aktuell ist der Unterhang über das Gesamtunternehmen auf ca. 100 VK zu beziffern. Es ist daher zu befürchten, dass der geplante Stellenaufbau 2024 trotz weiter entwickelter Personalgewinnungsverfahren nicht in dem vollen Umfang bzw. verzögert umgesetzt werden kann.

Aus der schwierigen Situation bei der Personalakquise und dem starken Wachstum folgen bei F&W entsprechende Personalengpässe und eine hohe dauerhafte Arbeitsbelastung mit einhergehenden weiteren Risiken (hoher Krankenstand, psychische Belastungen für Mitarbeitende, etc.).

Die letzten Jahre haben gezeigt, dass F&W in der Lage ist, vorübergehende Krisen zu bestehen. Personell ist das Unternehmen aber nicht dafür ausgestattet, Krisen als Dauerzustand zu tragen. Die Organisation F&W muss deshalb in den Stand gesetzt werden, dauerhaft existentielle Daseinsvorsorge in Krisenzeiten leisten zu können. Dem steht momentan jedoch die allgemeine Arbeitsmarktsituation entgegen, die dazu führt, dass F&W offene (finanzierte) Stellen teilweise gar nicht

oder erst nach einer langen Suchphase besetzen kann. Die Intensivierung der Maßnahmen für die Personalakquise wird daher auch 2024 hohe Priorität haben.

### **Finanzierungsrisiken im Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe infolge des BThG**

Durch die technische Anpassung der Leistungsangebote der Eingliederungshilfe an das BThG haben sich bisher keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen für F&W ergeben. Mittelfristig bleibt aber ein Finanzierungsrisiko für stationäre Angebote in Sachsenwaldau und Huckfeld, da eine KDU-basierte Finanzierung der Wohnfläche nicht ausreichend ist, um die großflächigen Liegenschaften von F&W zu unterhalten. Da die Kostenträgerschaft in Sachsenwaldau wohl noch für mehrere Jahre im Trägerbudget (und damit in Hamburg) bleibt, ergibt sich dort zumindest zeitnah kein unmittelbares wirtschaftliches Risiko.

### **Risiko, ob die Organisationsentwicklung mit dem Wachstum Schritt halten kann**

Aufgrund des immensen Wachstums und der sich stark wandelnden Organisation von F&W müssen die bisherigen Geschäftsprozesse und Regularien weiterentwickelt werden. Hierzu wurden in den letzten Jahren mehrere weitreichende Projekte verfolgt, um die Implementierung geeigneter Organisationsformen und -prozesse zu realisieren. Durch die anhaltend hohen Zuwanderungen haben sich manche Projekte z.T. verzögert bzw. erstrecken sich über einen verlängerten Zeitraum.

### **Allgemeine Kostensteigerungsrisiken**

F&W hat im Wirtschaftsplan 2024 angesichts der absehbaren Inflationsentwicklung Preissteigerungsquoten im Sachkostenbereich und für Wasser/Abwasser in Höhe von jeweils 5% berücksichtigt. Für Strom, Heizgas, Fernwärme und Heizöl ist eine Preissteigerungsquote in Höhe von 10% zzgl. Erhöhung der MwSt. um 12 %-Punkte angesetzt. Etwaige inflationsbedingte Mehrkosten über das Wirtschaftsplanniveau hinaus können nicht prognostiziert werden. Für den Personalbereich wurde die aktuelle Tarifentwicklung abgebildet.

### **Weitere Risiken**

Beim geförderten Wohnungsbau für vordringlich Wohnungssuchende ist auch für das Berichtsjahr das Risiko tatsächlich eingetreten, dass bei weitem nicht ausreichend geeignete Grundstücke zur Verfügung standen, um jährlich insgesamt 200 Wohneinheiten realisieren zu können. F&W hat sich gemeinsam mit der Sozialbehörde dafür eingesetzt, dass städtische Grundstücke speziell für diese Aufgabe zugewiesen werden. Auch die stark steigenden Baupreise und Finanzierungszinsen stellen eine Herausforderung dar. In einigen Gewerken gibt es insbesondere aufgrund der Personalknappheit im Handwerksbereich Engpässe und immer wieder Verzögerungen in der planmäßigen Ausführung der Maßnahmen. Ferner ist der Großteil der bereits knappen Personalressourcen aufgrund der hohen Unterbringungsbedarfe in der Schaffung von Unterkünften für Geflüchtete gebunden.

Betriebswirtschaftlich problematisch bleibt die wirtschaftliche Situation des Seniorenwohnens. Für die Sanierung der Wohnanlage Groß-Borstel sind Instandsetzungsaufwendungen von über 10 Mio. € zu veranschlagen.

F&W steht in einem Rechtsstreit mit einem Unternehmen im Zusammenhang mit Bauplanungen an mehreren Standorten. F&W hält dessen Forderungen für ungerechtfertigt. Die Risikoeinschätzung von F&W führt zu einem sechsstelligen Betrag. Derzeit werden Gutachten von

Sachverständigen erstellt. Da der größte Teil des Risikobetrags im unwahrscheinlichen Zahlungsfall überwiegend zu einer Aktivierung als Herstellungskosten mit der Folge eines etwas höheren Abschreibungsaufwands entsprechend der Nutzungsdauer der Gebäude führen würde und dieser zusätzliche Aufwand durch Erträge aus Finanzierungskostensätzen der Sozialbehörde gedeckt würde, wurde wie im Vorjahr von einer Rückstellungsbildung im Jahresabschluss abgesehen.

Zur Finanzierung der Altersversorgung ist zu berücksichtigen, dass die aus den operativen Erträgen jährlich zu leistenden Rückstellungszuführungen aufgrund der in den letzten Jahren niedrigen Zinsen kontinuierlich überproportional angestiegen sind. Entlastend wirkt, dass der Kostenanteil der Altersversorgungskosten aufgrund des sich verjüngenden Personalbestands im Geschäftsfeld Unterkünfte sinkt, weil neue Mitarbeiter mit Eintritt ab dem Jahr 2006 keine Altersversorgungsansprüche erwerben.

Die steuerliche Betriebsprüfung für die Jahre 2012 bis 2015, die im Jahr 2018 begonnen wurde, befasst sich mit Fragen zur Körperschaft- und Gewerbesteuer sowie zur Umsatzsteuer. Damit ist das Risiko verbunden, dass F&W für steuerliche Überschüsse im Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe insbesondere Ertragsteuern tragen muss, die im Trägerbudget bzw. in anderen Vergütungen nicht berücksichtigt sind. Die Betriebsprüfung wird voraussichtlich in 2024 abgeschlossen. Die Prüfung des Rechnungshofs „Bereitstellung von Unterbringungsstandorten für Geflüchtete“ ist noch nicht abgeschlossen.

Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden, bestehen nicht.

### **3.3 Chancenbericht**

Trotz der genannten Herausforderungen hat das Unternehmen seine Angebotsstrukturen 2023 in Abstimmung mit der Sozialbehörde weiter verbreitert und wird dies auch 2024 fortsetzen. Beispiele 2024 dafür sind das „Übergangswohnen“ für Wohnungslose, „Medilotsen“ (Unterstützung des Unterkunftspersonals bei gesundheitlichen Anliegen der Bewohner:innen) und eine auf die Bedarfe von vulnerablen Obdachlosen besser eingerichtete Immobilie in einem ehemaligen Pflegeheim, Garstedter Weg 79. Dieser Wachstumsprozess bietet Chancen, weil die Differenzierung der Angebote spezifischer auf bestehende Problemlagen der Klientel reagiert. Die Erweiterung des Aufgabenspektrums des Unternehmens ist sinnvoll, bedeutet jedoch zunächst einen erhöhten administrativen Aufwand und erfordert ein funktionierendes Projektmanagement.

Trotz des hohen Personalbedarfs verläuft der Personalaufbau, der allein aus Gründen der inneren Verarbeitung von Neuzugängen nicht weiter gesteigert werden könnte, unvermindert erfolgreich: Seit Anfang 2022 bis zum Berichtszeitpunkt hat F&W 886 neue Mitarbeitende eingestellt, nach Abzug der Austritte ist ein Nettozuwachs von 443 Mitarbeitenden zu verzeichnen. Davon konnten im ersten Quartal 2024 insgesamt 111 Mitarbeitende, netto 77 Mitarbeitende zusätzlich gewonnen werden. F&W hat nun rd. 2.090 Mitarbeitende.

Insbesondere das 2022 eingeführte Management externer Betreiber, die von F&W ausgeschrieben und beauftragt werden, erhöht die Wirksamkeit des Unternehmens in Zeiten, in denen ein hoher Aufgabenzuwachs nicht vollständig zeitgerecht mit eigenem Personal wahrgenommen werden kann. Auch die 2022 eingeführte Routine, Hotel- und Hostelkapazitäten ergänzend zu den herkömmlichen Unterbringungsarten mit einer gewissen zeitlichen Flexibilität zu buchen, stellt die Deckung des Unterbringungsbedarfs von Geflüchteten bzw. Schutzsuchenden sicher. In Abstimmung mit Sozialbehörde wurde die sogenannte Belegungsbindung, also die Bindung der

Schutzsuchenden aus der Ukraine und der Asylbewerber an bestimmte Standorte, zum 01.01.2024 aufgegeben, um die Flexibilität in der Belegung zu erhöhen. Dadurch kann die Auslastung der Standorte weiter erhöht werden.

Dass es dem Unternehmen gelungen ist, den aktuellen Herausforderungen gerecht zu werden, und dass es die hohen Zugangszahlen in Folge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine sehr erfolgreich gemeistert hat, ist ein Zeichen für die hohe Flexibilität der Organisation und ihrer Mitarbeitenden. Die Erfahrungen aus der Krise 2015 ff., die daraus abgeleiteten Krisenstrukturen sowie die hohe intrinsische Motivation und Professionalität des Personals haben dazu geführt, dass das Unternehmen die bisherigen Herausforderungen sehr gut bewältigt hat.

F&W hat u.a. mit dem erfolgreichen Projekt einer flächendeckenden Versorgung aller Unterkünfte mit WLAN für die Internet-Nutzung der Bewohner:innen gezeigt, dass wichtige Entwicklungsprojekte auch in Krisenzeiten bewältigt werden können, wenn auch mit längeren Realisierungszeiträumen. Für das Jahr 2024 ist die Umsetzung wichtiger Eckpunkte der IT-Strategie geplant, die zu deutlichen Modernisierungen der IT-Infrastruktur und der digitalen Zusammenarbeit im Unternehmen führen wird.

Der große Bedarf an Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende stellt für F&W die Chance dar, mit einem selbst entwickelten Nutzungskonzept, das den Einsatz einer Mietersozialberatung einschließt, einen Mehrwert für Menschen zu bieten, für die es auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt besonders schwierig ist, eine Wohnung zu finden. Auf diese Weise kann F&W sein Profil auch als Wohnungsbauunternehmen im Auftrag der Stadt verstärken. F&W baut vor dem Hintergrund der derzeitigen Immobilienkrise auch seine Chance aus, notleidende, aber förderfähige Wohnungsbauprojekte im fortgeschrittenen Planungs- oder Fertigstellungsprozess relativ günstig zu erwerben. Dadurch kann F&W die Probleme bei der Akquise von Baugrundstücken für eigene Neubauvorhaben teilweise ausgleichen.

Im Bereich der ambulanten Sozialpsychiatrie zeigt sich, dass zunehmend weniger Klienten mit eigenem Wohnraum in das Hilfesystem kommen, während die Nachfrage von Menschen, die psychisch krank und wohnungslos sind, steigt. Da F&W eigenständig im Auftrag der FHH sozialen Wohnungsbau betreibt, bestehen Chancen, Menschen mit Unterstützungsbedarf tragereigenen Wohnraum zu vermieten und damit neue Betreuungsfälle zu akquirieren.

Hamburg, den 29. März 2024

F&W Fördern & Wohnen AöR

Dr. Arne Nilsson  
Sprecher der Geschäftsführung

Roberto Klann  
Geschäftsführer

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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, den ergänzenden Bestimmungen des Gesetzes über die Anstalt öffentlichen Rechts F&W Fördern & Wohnen AöR vom 3. April 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. März 2017, und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 Unternehmen 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 Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesetzes über die Anstalt öffentlichen Rechts F&W Fördern & Wohnen AöR vom 3. April 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. März 2017, 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit 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 der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesetzes über die Anstalt öffentlichen Rechts F&W Fördern & Wohnen AöR vom 3. April 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. März 2017, 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 Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesetzes über die Anstalt öffentlichen Rechts F&W Fördern & Wohnen AöR vom 3. April 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. März 2017, 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen 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 dieser Systeme der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 29. April 2024

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Nicolai Hansen  
Wirtschaftsprüfer

Andreas Wendland  
Wirtschaftsprüfer

