

Jahresabschluss und Lagebericht  
für das Geschäftsjahr 2021

Bestätigungsvermerk des unabhängigen  
Abschlussprüfers

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

## Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2021	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	Anlage 3
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021	Anlage 4
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	Anlage 5
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 6

**Bilanz der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg,**  
zum 31. Dezember 2021

A k t i v a	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software	590.536,00	430.860,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	378.113.668,82	408.390.101,51
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.450.779,80	6.412.538,33
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.701.416,59	12.786.514,44
	398.265.865,21	427.589.154,28
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	4.250,00	4.250,00
2. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	428.976,19	428.928,19
3. Rückdeckungsansprüche aus Versorgungsleistungen	177.436.907,00	175.865.785,00
	177.870.133,19	176.298.963,19
	576.726.534,40	604.318.977,47
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	269.403,24	143.592,52
2. Unfertige Leistungen	3.155.214,06	718.933,20
	3.424.617,30	862.525,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.633.362,83	8.386.346,36
2. Forderungen gegen den Träger der Anstalt öffentlichen Rechts	112.748.123,34	110.641.909,67
3. Sonstige Vermögensgegenstände	689.763,00	657.416,66
	122.071.249,17	119.685.672,69
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.034.612,76	2.761.648,00
	127.530.479,23	123.309.846,41
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	183.351,15	224.028,53
	704.440.364,78	727.852.852,41
	704.440.364,78	727.852.852,41

Passiva	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
	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	33.046.252,79	30.203.252,79
IV. Bilanzgewinn	4.856.210,36	4.262.379,43
	73.823.881,73	70.387.050,80
<b>B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens</b>		
1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln für Investitionen	105.163.969,04	115.026.809,04
2. Sonderposten für bedingt rückzahlungspflichtige Spenden zum Anlagevermögen	157.260,00	183.798,00
	105.321.229,04	115.210.607,04
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	213.672.806,23	208.514.373,23
2. Sonstige Rückstellungen	70.483.123,65	61.214.459,54
	284.155.929,88	269.728.832,77
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.752.716,73	159.821.443,10
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.069.077,33	10.835.070,21
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger der Anstalt öffentlichen Rechts	77.344.536,33	85.105.750,24
4. Sonstige Verbindlichkeiten	8.499.869,78	7.716.177,45
	233.666.200,17	263.478.441,00
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	7.473.123,96	9.047.920,80
	704.440.364,78	727.852.852,41

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg,**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021**

	<b>2 0 2 1</b>	<b>2 0 2 0</b>
	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Erlöse aus Eingliederungshilfen (BSHG)	19.536.949,91	19.412.521,67
b) Zuschüsse, Benutzergebühren und Mieten	251.070.768,38	247.379.787,40
c) Übrige Umsatzerlöse	3.356.770,93	9.357.978,80
	<u>273.964.489,22</u>	<u>276.150.287,87</u>
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.436.280,86	358.378,38
3. Sonstige betriebliche Erträge	22.081.661,91	23.563.624,56
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	23.411.370,93	23.510.621,27
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	113.857.860,52	101.834.108,77
	<u>137.269.231,45</u>	<u>125.344.730,04</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	70.390.524,21	68.726.662,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	15.284.344,16	14.940.943,93
- davon für Altersversorgung: EUR 1.149.631,04 (Vorjahr: EUR 1.482.393,68)		
	<u>85.674.868,37</u>	<u>83.667.606,48</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	38.857.408,73	55.694.654,90
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.685.781,73	22.168.227,16
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.951.559,26	13.008.364,29
- davon aus der Auf-/Abzinsung: EUR 14.933.554,45 (Vorjahr: EUR 12.989.666,20)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23.787.415,22	21.233.034,67
- davon aus der Aufzinsung: EUR 21.993.088,21 (Vorjahr: EUR 19.371.082,01)		
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<u>4.159.285,75</u>	<u>4.972.401,85</u>
11. Sonstige Steuern	722.454,82	743.354,87
<b>12. Jahresüberschuss</b>	3.436.830,93	4.229.046,98
13. Gewinnvortrag	4.262.379,43	33.332,45
14. Einstellung in die Gewinnrücklage	-2.843.000,00	0,00
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<u>4.856.210,36</u>	<u>4.262.379,43</u>

**F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg**

**ANHANG zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021**

**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 Vorschriften für große Kapitalgesellschaften auf.

**B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

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

Die Gliederung und der Ausweis des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 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, Forderungen gegen den Träger der Anstalt öffentlichen Rechts und Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger der Anstalt öffentlichen Rechts ergänzt.

Die Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sowie die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten für das Geschäftsjahr 2021 Verwahrgelder und Kautionen in Höhe von 1.269 T€ (Vorjahr 1.182 T€).

Gegenüber dem Vorjahr wurde der Ausweis der Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen angepasst. Der Ausweis erfolgt nunmehr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen und nicht wie bisher unter dem Personalaufwand. Der Vorjahresausweis wurde in Höhe von 857 T€ angepasst.

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

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 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. Selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 250 € (ohne Umsatzsteuer), aber nicht mehr als 1.000,00 € (ohne Umsatzsteuer) betragen, werden im Jahr des Zugangs als Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) 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 fremdem Grund bzw. Mietereinbauten werden bei der Nutzungsdauerschätzung die Laufzeiten der zugrundeliegenden Pacht- bzw. Mietverträge berücksichtigt.

Bauten auf eigenem Grund: im Wesentlichen 30 bis 50 Jahre

Bauten auf fremdem Grund: 5 bis 24 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 Abgänge 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 (Versorgungsaltslasten).

Sofern und soweit F&W Ansprüche auf Erstattung der Zahlung der vorgenannten Versorgungsaltslasten gegen Dritte zustehen, sind diese auf die Erstattungsverpflichtung des HVF anzurechnen. Zahlungen zur Erfüllung der Ansprüche werden als Abgang 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 31.12.2021 sind analog zur Bewertung der **Pensionsrückstellungen** nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines Zinssatzes von 1,87 % p. a., einer Tarifsteigerung von 1,8 % zum 01.04.2022 und 2,00 % p.a. ab 2023 sowie einer Rentenanpassung von 1,00 % p. a. mit dem Barwert bewertet. Die Rückdeckungsansprüche wurden analog zu den Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahres Durchschnittzinssatz bewertet. Der Unterschiedsbetrag des 7-Jahres-Durchschnittzinssatzes zum 10-Jahres-Durchschnittzinssatz betrug zum Stichtag 15,1 Mio. € zum 31.12.2021.

Weiterhin wurden **Forderungen gegen Dritte** in Höhe von 10,5 Mio. € berücksichtigt. Diese Ansprüche betreffen aktive und ehemalige Mitarbeiter, die Vordienstzeiten in anderen öffentlichen Unternehmen haben und von diesen öffentlichen Unternehmen als vorangegangene Arbeitgeber zu erstatten sind. Die Forderungen gegen Dritte wurden mit dem 10-Jahres Durchschnittzinssatz bewertet. Der Unterschiedsbetrag des 7-Jahres Durchschnittzinssatzes zum 10-Jahres-Durchschnittzinssatz betrug für diese Forderungen 0,7 Mio. € zum 31.12.2021.

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

Die **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und unfertigen Leistungen** werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die unfertigen Leistungen betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2021.



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 den Nennwerten).

Leistungen werden gegen den **Träger der Anstalt** belegungsabhängig auf Grundlage von festgelegten 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.

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 abgezinst wird.

Der Rechnungszins wurde für eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren angesetzt. Der Rechnungszins beträgt zum 31.12.2021 1,87 % p. a. Für Tarifsteigerungen sind 1,8 % zum 01.04.2022 und 2,00 % p.a. ab 2023 und für eine Rentenanpassung 1,00 % p. a. zu Grunde gelegt worden. Der Unterschiedsbetrag vom 7-Jahres zum 10-Jahres Durchschnittszinssatz betrug zum Stichtag 15,1 Mio. € und unterliegt grundsätzlich einer Ausschüttungssperre. Aufgrund der Höhe der frei verfügbaren Rücklagen ergeben sich bezüglich der Verwendung des Jahresergebnisses 2021 diesbezüglich aber keine Beschränkungen.

Die **Rückstellungen für Rückbau und Archivierung** sind mit einer Preissteigerung von 2,0 % p.a. und dem der Laufzeit entsprechenden Rechnungszins der Deutschen Bundesbank berechnet worden. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden nicht abgezinst. 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.

## 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 2021 einen Betrag von 177,9 Mio. € aus. In Höhe von 167,0 Mio. € betrifft der Ausweis Rückdeckungsansprüche aus Versorgungsleistungen gegen den HVF und mit 10,5 Mio. € gegen Dritte.

### 2. Umlaufvermögen

Die **Forderungen** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **Forderungen gegen den Träger der Anstalt öffentlichen Rechts** in Höhe von 112,7 Mio. € betreffen im wesentlichen Guthaben bei der Kasse.Hamburg (31,3 Mio. €), Erstattungsansprüche für Rückbaukosten (51,7 Mio. €) sowie Forderungen aus abgerechneten Leistungen (28,2 Mio. €).

### 3. Kapitalrücklage / Gewinnrücklagen

Die Kapitalrücklage der Anstalt entwickelt sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt:

<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>25.921.418,58 €</b>
Einstellung/Entnahme	0,00 €
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>25.921.418,58 €</b>

Im Geschäftsjahr 2021 entwickelten sich die Gewinnrücklagen der Anstalt wie nachfolgend dargestellt:

<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>30.203.252,79 €</b>
Einstellung	2.843.000,00 €
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>33.046.252,79 €</b>

#### **4. Pensionsrückstellungen**

Die Versorgungsverpflichtungen betragen zum Bilanzstichtag 213,7 Mio. € und umfassen alle Versorgungsansprüche. Der Unterschiedsbetrag aus der Bewertung mit dem Zins auf Basis des Durchschnitts-Zinszeitraumes von 7 zu 10 Jahren beträgt 15,1 Mio. €.

#### **5. Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen enthalten insbesondere die folgenden Posten:

Rückbaukosten (53,8 Mio. €), Beihilfeverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern und ehemaligen Mitarbeitern (4,0 Mio. €), Rückzahlung Kaufpreis Teilverkauf Farmsen SAGA (3,3 Mio. €), ausstehende Rechnungen (3,5 Mio. €) sowie Urlaubsansprüche (1,8 Mio. €).

## 6. Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich wie folgt:

	bis zu einem Jahr €	mehr als einem Jahr €	mehr als fünf Jahre €	Gesamt €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.303.469	18.160.395	116.288.852	<b>139.752.717</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>19.902.626</i>	<i>19.809.025</i>	<i>120.109.792</i>	<i>159.821.443</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.069.077	0	0	<b>8.069.077</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>10.835.070</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>10.835.070</i>
Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger der Anstalt öffentlichen Rechts	52.518.612	0	24.825.925	<b>77.344.537</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>60.279.825</i>	<i>0</i>	<i>24.825.925</i>	<i>85.105.750</i>
Sonstige Verbindlichkeiten				
a) aus Steuern	1.173.275	0	0	<b>1.173.275</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>1.192.865</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.192.865</i>
b) übrige Posten	7.326.595	0	0	<b>7.326.595</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>6.523.312</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>6.523.312</i>
<b>Gesamt</b>	<b>74.391.028</b>	<b>18.160.395</b>	<b>141.114.777</b>	<b>233.666.201</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>98.733.698</i>	<i>16.464.270</i>	<i>148.280.473</i>	<i>263.478.441</i>

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind durch Grundschulden besichert, die zum 31.12.2021 mit 67,9 Mio. € valutieren. Für die weiteren Verbindlichkeiten bestehen darüber hinaus im üblichen Umfang branchenübliche bzw. kraft Gesetz entstehende Sicherheiten (z. B. Sicherungsübereignungen, Eigentumsvorbehalte).

Bei den ausgewiesenen **Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger der Anstalt öffentlichen Rechts** in Höhe von 77,3 Mio. € handelt es sich im Wesentlichen um Entgelte für noch nicht abgerechnete Finanzierungskosten (32,4 Mio. €) sowie Verbindlichkeiten aus der Abrechnung der Finanzierungsvereinbarung (12,1 Mio. €). Daneben wird mit 24,8 Mio. € ein unbefristetes zinsloses Darlehen der FHH ausgewiesen, das im Verbindlichkeitspiegel als langfristig ausgewiesen ist, weil eine Tilgung erst nach Verkauf des damit finanzierten Immobilienvermögens erfolgt.

## **7. Bestandsveränderung**

Zum Bilanzstichtag werden unfertige Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten erstmals für alle Standorte des Geschäftsfelds Wohnungen (Vermietung) bilanziert. Durch die Änderung der Bilanzierungsmethode im Bereich der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung ergibt sich eine Verbesserung des Jahresergebnisses in Höhe von 2,4 Mio. € als Einmaleffekt, der zum Großteil einen periodenfremden Charakter hat.

## **8. Sonstige betriebliche Erträge**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens in Höhe von 10.605 T€ enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 9.833 T€, die im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen und Nachberechnungen für das Vorjahr betreffen.

## **9. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 4.150 T€ enthalten, die im Wesentlichen Forderungsverluste und Verluste aus Anlagenabgängen betreffen. Der Großteil der Aufwendungen aus Forderungsverlusten kann gegenüber 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
Sylvia Saß <sup>9)</sup>	stellvertretende Vorsitzende
Yvonne Nische <sup>2)</sup>	
Michael Terrey <sup>3)</sup>	
Johanna Westphalen <sup>4)</sup>	
Wilhelm Alms <sup>5)</sup>	
Astrid Kleist <sup>6)</sup>	
Tim Rüter <sup>7)</sup>	
Dr. Heike Opitz <sup>8)</sup> , bis 28.04.2021	
Maren Reder <sup>8)</sup> , ab 28.04.2021	
Sonja Mönkedieck <sup>9)</sup> , bis 28.04.2021	
Johanna Uffenwasser <sup>9)</sup> , ab 28.04.2021	
Mathias Schulze <sup>9)</sup>	
Rüdiger Gollhardt <sup>9)</sup>	

<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> Leiterin Amt für Innere Verwaltung und Planung in der Behörde für Inneres und Sport

<sup>5)</sup> Gesellschafter und Vorsitzender des Beirats der Assekurata GmbH

<sup>6)</sup> Hauptpastorin an der Hauptkirche Sankt Jacobi in Hamburg und Vizepräsidentin des Lutherischen Weltbundes

<sup>7)</sup> Referent Finanzbehörde Hamburg, Vermögens- und Beteiligungsmanagement

<sup>8)</sup> Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilungsleiterin im Amt für Wohnen, Stadtentwicklung und Bodenordnung

<sup>9)</sup> Arbeitnehmervertreter(in)

### 3. Organbezüge

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen in 2021:

Herr Dr. Nilsson 230 T€, davon erfolgsorientiert 30 T€

Herr Klann 193 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 in 2021 Sitzungsgelder in Höhe von 4.480,00 €.

### 4. Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2021 betrug die durchschnittliche Mitarbeiterzahl (ohne Auszubildende, geringfügig Beschäftigte und Praktikanten):

Mitarbeiter gesamt	1.614
davon Teilzeitbeschäftigte	490 (30,3 %)
davon weibliche Beschäftigte	910 (56,4 %)
davon männliche Beschäftigte	705 (43,6 %)
davon Beamte	0

### 5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus langfristigen Miet-, Pacht-, Dienstleistungs- und Wartungsverträgen resultieren nicht zu passivierenden sonstige finanzielle Verpflichtungen. Über die gesamte Vertragslaufzeit ergibt sich ein Betrag in Höhe von 523,5 Mio. €.

Diese verteilen sich auf folgende

Mietverträge für Wohnungen und Gebäude	418,8	Mio.	€
Mietverträge Container	2,6	Mio.	€
Dienstleistungsverträge	66,6	Mio.	€
Sonstige Verträge (Wartung, Leasing u. ä.)	35,5	Mio.	€
<b>Summe</b>	<b>523,5</b>	<b>Mio.</b>	<b>€</b>

## **6. Nachtragsbericht**

Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht beurteilt werden, inwieweit der am 24. Februar 2022 einsetzende großflächige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine sowie beschlossene Sanktionsmaßnahmen der EU Auswirkungen auf die weitere weltwirtschaftliche Entwicklung, die öffentlichen Haushalte und damit indirekt auch auf F&W haben werden. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Anhangs sind bereits mehr als 20.000 Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine in Hamburg eingetroffen. Vor diesem Hintergrund soll F&W zunächst 8.000 zusätzliche Plätze für die Unterbringung von Geflüchteten schaffen.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen im Lagebericht in Abschnitt 3.1. (Prognosebericht).

## **7. 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](http://www.foerdernundwohnen.de) veröffentlicht.

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

Für Leistungen des Abschlussprüfers des Jahresabschlusses 2021 sind im vorliegenden Jahresabschluss 68 T€ aufwandswirksam erfasst. Weitere Leistungen sind vom Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2021 nicht erbracht worden.

## **9. Konzernverhältnisse**

Dieser Abschluss wird in den Konzernabschluss der FHH Freie und Hansestadt Hamburg einbezogen. Die FHH veröffentlicht den Konzernabschluss auf der Homepage der Finanzbehörde unter folgendem Link: <https://www.hamburg.de/fb/geschaeftsbericht>.



## **10. Ergebnisverwendung**

Der Jahresüberschuss beträgt 3.436.830,93€.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 4.856.210,36 € auf neue Rechnung vorzutragen und aus diesem Gewinnvortrag den Betrag in Höhe von 4.856.210,36 € im Jahr 2022 in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Hamburg, den 31. März 2022

Dr. Arne Nilsson  
Sprecher der Geschäftsführung

Roberto Klann  
Geschäftsführer

**Entwicklung des Anlagevermögens  
der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg,  
im Geschäftsjahr 2021**

**Anschaffungs-/Herstellungskosten**

	<b>Stand am 1.1.2021</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Um- gliederungen</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Stand am 31.12.2021</b>
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene					
Software	3.336.155,91	729.979,51	0,00	0,00	4.066.135,42
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	783.581.833,90	2.998.674,07	5.979.441,08	37.678.770,91	754.881.178,14
2. Technische Anlagen und Maschinen	389.605,85	0,00	0,00	0,00	389.605,85
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.518.022,19	795.634,92	16.976,61	572.278,09	27.758.355,63
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	12.786.514,44	7.911.319,84	-5.996.417,69	0,00	14.701.416,59
	824.275.976,38	11.705.628,83	0,00	38.251.049,00	797.730.556,21
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.250,00	0,00	0,00	0,00	4.250,00
2. Sonstige Finanzanlagen	428.928,19	48,00	0,00	0,00	428.976,19
3. Rückdeckungsansprüche aus Versorgungsleistungen					
- Forderungen HVF	164.777.650,00	13.190.339,81	0,00	11.008.896,81	166.959.093,00
- Forderungen Pensionsansprüche FHH/ Dritte	11.088.135,00	817.138,00	0,00	1.427.459,00	10.477.814,00
	176.298.963,19	14.007.525,81	0,00	12.436.355,81	177.870.133,19
	1.003.911.095,48	26.443.134,15	0,00	50.687.404,81	979.666.824,82

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand am 1.1.2021	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.905.295,91	570.303,51	0,00	3.475.599,42	590.536,00	430.860,00
375.191.732,39	36.522.728,69	34.946.951,76	376.767.509,32	378.113.668,82	408.390.101,51
389.605,85	0,00	0,00	389.605,85	0,00	0,00
21.105.483,86	1.764.376,53	562.284,56	22.307.575,83	5.450.779,80	6.412.538,33
0,00	0,00	0,00	0,00	14.701.416,59	12.786.514,44
396.686.822,10	38.287.105,22	35.509.236,32	399.464.691,00	398.265.865,21	427.589.154,28
0,00	0,00	0,00	0,00	4.250,00	4.250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	428.976,19	428.928,19
0,00	0,00	0,00	0,00	166.959.093,00	164.777.650,00
0,00	0,00	0,00	0,00	10.477.814,00	11.088.135,00
0,00	0,00	0,00	0,00	177.870.133,19	176.298.963,19
399.592.118,01	38.857.408,73	35.509.236,32	402.940.290,42	576.726.534,40	604.318.977,47

Nachweis der Förderungen nach Landesrecht (Fördernachweis)  
der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg,  
im Geschäftsjahr 2021

Entwicklung der geförderten Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand am 1.1.2021	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2021
	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 Bauten auf fremden Grundstücken	225.602.649,99	697.840,79	3.015.757,00	223.284.733,78
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.771.277,82	13.378,94	26.881,85	3.757.774,91
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
	229.373.927,81	711.219,73	3.042.638,85	227.042.508,69
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Sonstige Finanzanlagen	153.387,56	0,00	0,00	153.387,56
	229.528.132,08	711.219,73	3.042.638,85	227.196.712,96

## Entwicklung der geförderten Abschreibungen

## Buchwerte

Stand am 1.1.2021	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
816,71	0,00	0,00	816,71	0,00	0,00
111.533.068,14	10.318.307,73	3.015.757,00	118.835.618,87	104.449.114,91	114.069.581,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.967.438,19	255.752,00	26.881,85	3.196.308,34	561.466,57	803.839,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
114.500.506,33	10.574.059,73	3.042.638,85	122.031.927,21	105.010.581,48	114.873.421,48
0,00	0,00	0,00	0,00	153.387,56	153.387,56
114.501.323,04	10.574.059,73	3.042.638,85	122.032.743,92	105.163.969,04	115.026.809,04

Nachweis der nicht öffentlichen Förderungen (Zweckgebundene Spenden)  
der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg,  
im Geschäftsjahr 2021

Entwicklung der geförderten Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand am 1.1.2021	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2021
	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 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	313.960,17	4.044,75	0,00	318.004,92
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
	545.508,36	4.044,75	0,00	549.553,11
	546.237,48	4.044,75	0,00	550.282,23

## Entwicklung der geförderten Abschreibungen

## Buchwerte

Stand am 1.1.2021	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
729,12	0,00	0,00	729,12	0,00	0,00
99.729,19	9.869,00	0,00	109.598,19	121.950,00	131.819,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
261.981,17	20.713,75	0,00	282.694,92	35.310,00	51.979,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
361.710,36	30.582,75	0,00	392.293,11	157.260,00	183.798,00
362.439,48	30.582,75	0,00	393.022,23	157.260,00	183.798,00

F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

<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.....	4
Erstaufnahme .....	4
Wohnunterkünfte .....	5
Spezialbereiche der Wohnungslosenhilfe.....	5
2.1.2 Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe .....	6
2.1.3 Geschäftsfeld Wohnungen.....	7
Wohnungsbau.....	7
Vermietung .....	7
2.2 Lage des Unternehmens.....	8
2.2.1 Ertragslage .....	8
2.2.2 Finanzlage .....	9
2.2.3 Vermögenslage.....	9
<b>3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht</b> .....	<b>10</b>
3.1 Prognosebericht.....	10
3.1.1 Geschäftsfeld Unterkünfte.....	11
3.1.2 Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe .....	12
3.1.3 Geschäftsfeld Wohnungen.....	13
3.2 Risikobericht .....	14
3.2.2 Risiken .....	15
Verlangsamte Organisationsentwicklung.....	15
3.3 Chancenbericht.....	18



## F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

#### 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 geförderten 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 Unterkünfte 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**

F&W baut vornehmlich geförderte Wohnungen und vermietet diese an vordringlich Wohnungssuchende. 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.

Neben diesen operativen Geschäftsfeldern bestehen bei F&W vorwiegend innerbetriebliche kaufmännische Dienstleistungsbereiche, die auch die Verwaltung der nicht betriebsnotwendigen Grundstücke des ehemaligen Pflegebereichs wahrnehmen. 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 betreibt insgesamt 154 Einrichtungen in Hamburg sowie zwei Einrichtungen außerhalb Hamburgs (Niedersachsen und Schleswig-Holstein).

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Geschäftsverlauf**

Im Jahr 2021 wurden bundesweit 148.233 Asyleranträge vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge entgegengenommen. Das waren 44,5 % mehr als im Vorjahr (102.581). Hamburg verzeichnete Gesamtzugänge von 8.548 Personen (Vorjahr 5.936), von denen 5.538 in Hamburg (Vorjahr 3.836) blieben. Davon mussten 3.565 Personen (Vorjahr 1.927) in einer öffentlich-rechtlichen Unterkunft untergebracht werden. Zum Jahresende 2021 lebten 22.403 Geflüchtete (Vorjahr 23.825) in Hamburger Erstaufnahmen und Folgeunterkünften. Zusammen mit den rd. 5.051 (Vorjahr 5.312) Wohnungslosen waren somit zum Jahresende 2021 27.454 Personen in Hamburg öffentlich-rechtlich untergebracht (Vorjahr 28.050).

Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie ist F&W wie im Vorjahr auch im Jahr 2021 personell und finanziell stark belastet worden. Pandemie bedingte Mehrkosten entstanden insbesondere durch die Ausweitung der Winternotprogramme (2020/21 sowie 2021/22) und durch den Betrieb der Quarantänestandorte. Hohe Kosten verursachte außerdem der Einsatz von Wachdienst- und Cateringleistungen im Rahmen von Quarantäne in den regulären Wohnunterkünften. In der Folge hat F&W neue Standorte für die öffentlich-rechtliche Unterbringung in Betrieb genommen und bestehende erweitert. Solche Mehrkosten wurden von der Sozialbehörde erstattet.

Die durchschnittliche Belegung der Wohnunterkünfte für Wohnungslose und Zuwanderer sank um rd. 2.215 Personen bzw. 7,7 % auf 26.405 Personen. Ein Vergleich der Stichtagsbelegungen zum 31.12. zeigt einen Zuwachs im Jahresverlauf von 368 auf 27.454 Personen im Dezember 2021.

Die Kapazität (planmäßig belegbare Plätze) der von F&W betriebenen Erstaufnahmen wurde um 120 auf insgesamt 1.307 Plätze zum Ende des Berichtsjahrs erhöht. Die durchschnittliche Belegung der Erstaufnahmen stieg um 230 auf 1.043 Plätze.

Das Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe entwickelte sich im Jahr 2021 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).

Die Entwicklung des Geschäftsfelds Wohnungen verlief weitgehend planmäßig. Der eigene Bestand an Mietwohnungen wuchs bis zum Jahresende 2021 auf 1.266 Wohneinheiten.

Das Geschäftsjahr 2021 konnte F&W insgesamt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.437 T€ (Vorjahr 4.229 T€) abschließen.

Im Einzelnen entwickelten sich die Geschäftsfelder wie folgt:

### 2.1.1 Geschäftsfeld Unterkünfte

#### Erstaufnahme

F&W betrieb Ende 2021 neben dem Ankunftszentrum Bargkoppelweg und der Zentralen Erstaufnahme Bargkoppelstieg vier dezentrale Erstaufnahmeeinrichtungen in Hamburg (Harburger Poststraße, Sportallee, Kaltenkirchener Straße, Schmiedekoppel 29 und 30) sowie einen Quarantäne-standort am Neuen Höltigbaum.

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

	2017 Plätze	2018 Plätze	2019 Plätze	2020 Plätze	2021 Plätze
Einrichtungen der Erstaufnahme (durchschnittliche Ist-Belegung)	2.649	990	1.103	813	1.043

## Wohnunterkünfte

Im Jahr 2021 wurden acht Standorte geschlossen. Neu von F&W eingerichtet und eröffnet wurden die Standorte Kollaustraße und Baurstraße (Unterkunft Perspektive Wohnen). An vier Standorten wurden die Kapazitäten und Belegungen abgebaut.

In diesem Geschäftsfeld wird auch das Einzugs- und Begleitteam (EBT) geführt. Das EBT unterstützte auch im Jahr 2021 vordringlich Wohnungssuchende sowie Vermieterinnen und Vermieter bei der Vermittlung privater Wohnungen, beim Umzug und bei Konflikten im Zusammenhang mit einem neuen Mietverhältnis.

Für die 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.

## 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 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, Schmiedekoppel, Kollaustraße, Horner Landstraße, Eiffestraße und in der Neustädter Straße. Die Standorte des WNP in der Friesenstraße und in der Kollaustraße wurden von April bis Juni 2021 weitergeführt, um obdachlosen Menschen eine Übernachtungsstätte während der Corona-Krise zu bieten. Die Standorte Kollaustraße und Horner Landstraße wurden Mitte des Jahres eingestellt. Stattdessen wurde Mitte Oktober ein Hotel in der Halskestraße als WNP angemietet.

## Untergebrachte Personen in Folgeunterbringungen (Wohnungslose und Zuwanderer) und in Spezialbereichen der Wohnungslosenhilfe (belegte Plätze)

	2017 Plätze	2018 Plätze	2019 Plätze	2020 Plätze	2021 Plätze
<b>Wohnunterkünfte für Wohnungslose und Zuwanderer</b> (durchschnittliche Ist-Belegung)	26.038	29.480	30.118	28.620	26.405
<b>Sonderbereiche (Übern., JEP, WNP, NUVP, FrauenWohnen)</b> (durchschnittliche Ist-Belegung)	493	457	453	814	716
<b>Gesamt durchschnittliche Ist-Belegung</b>	26.531	29.937	30.571	29.434	27.121

Das mit EU-Mitteln aus dem Europäischen Hilfsfonds geförderte zweijährige Projekt „Visite Sozial“, in dem aufsuchende Straßen-Sozialarbeit mit obdachlosen Menschen geleistet wird, ist seit 2021 verstetigt.

### 2.1.2 Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe

Die Finanzierung des Geschäftsbereichs Begleitung und Teilhabe erfolgt seit 2014 durch ein Trägerbudget, das mit der Sozialbehörde im Wege einer Rahmenvereinbarung zur Gestaltung des Leistungsangebots abgeschlossen wurde. Für die Jahre 2019 – 2023 wurde ein neues Trägerbudget mit der Sozialbehörde vereinbart. Aufgrund der Aufnahme von zwei neuen Leistungsfeldern (geschlossenes Wohnen und ambulante Betreuung von Suchterkrankten) wurde das Budget gegenüber den Vorjahren erhöht. Neben der festen Ertragssumme enthält die Rahmenvereinbarung konkrete Ziele zur fachlichen und strukturellen Weiterentwicklung der Leistungsangebote.

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.

Außerdem wurde zum Jahresbeginn 2020 die Zuständigkeit für die Leistungsträgerschaft geändert. Zuständiger Träger der Eingliederungshilfe ist nunmehr das Bundesland, auf dessen Gebiet die Einrichtung liegt. Von dieser Neuregelung betroffen sind die Einrichtungen Wohnhaus Huckfeld, Tagesstätte Huckfeld und Sozialtherapeutisches Zentrum Sachsenwaldau mit 223 Klientinnen und Klienten. 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.

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

	2017 Plätze/Fälle	2018 Plätze/Fälle	2019 Plätze/Fälle	2020 Plätze/Fälle	2021 Plätze/Fälle
<b>Stationäre Betreuung</b> (durchschnittliche Ist-Plätze/Fälle)	289	274	260	263	263
<b>Ambulante/Teilstationäre Betreuung</b> (durchschnittliche Ist-Plätze/Fälle)	244	258	296	296	297
<b>Gesamt</b> (durchschnittliche Ist-Plätze/Fälle)	533	532	556	559	560

## 2.1.3 Geschäftsfeld Wohnungen

### Wohnungsbau

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

In diesem Rahmen ging der Neubau Ihlestraße (19 WE) im Berichtsjahr in die Erstvermietung. Des Weiteren wurden insbesondere folgende Planungen für Wohnungsbauprojekte fortgesetzt: Hafensbainpark (ca. 346 WE), Lohkampstraße (46 WE), Jenfelder Allee (44 WE), Schenefelder Landstraße (18 WE), Stresemannstraße (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). Am Bloomkamp Bau Feld A werden die massiv hergestellten Unterkunftsgebäude zu Mietwohnungen umgebaut (55 WE).

### Vermietung

F&W vermietet an 18 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:

	2017 Wohnungen	2018 Wohnungen	2019 Wohnungen	2020 Wohnungen	2021 Wohnungen
<b>Mietwohnen für Wohnungslose und Zuwanderer</b> (durchschnittliche Ist-Wohnungen)	614	658	797	920	1.000
<b>Betreutes Wohnen für Senioren</b> (durchschnittliche Ist-Wohnungen)	221	218	218	205	193
<b>Gesamt durchschnittliche Ist-Wohnungen</b>	835	876	1.015	1.125	1.193

Der Zuwachs vermieteter Wohnungen resultiert i.W. aus zusätzlichen Vermietungen der Neubaugewohnungen in der Ihlestraße und der im Jahr 2021 erstmals vollständig vermieteten Wohnungen in Neubauten, die im Laufe des Vorjahres erstmals vermietet wurden. An zwei Standorten bietet F&W Seniorenwohnen an. In der Seniorenwohnanlage Borsteler Chaussee 301 wurde ein Gebäudeflügel für die Umwandlung in eine Pflegeunterkunft des Geschäftsfelds Unterkünfte hergerichtet, so dass sich die Anzahl der vermietbaren Seniorenapartments weiter verringerte.

Der eigene Wohnungsbestand von F&W beläuft sich Ende 2021 auf insgesamt 1.266 Wohneinheiten inkl. der Apartments für Klienten der Eingliederungshilfe (Begleitung und Teilhabe) und für Senioren.

Darüber hinaus vermietet F&W Flächen und Gebäude im Umfeld von Unterkünften und Wohnungen an Träger sozialer Einrichtungen und Kindertagesstätten. Solche gewerblichen Vermietungen wurden im Berichtsjahr erstmals wirtschaftlich vollständig diesem Geschäftsfeld zugeordnet.

## 2.2 Lage des Unternehmens

### 2.2.1 Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 3.437 T€ (Vorjahr 4.229 T€) ergibt sich aus folgenden wesentlichen Teilergebnissen auf Grundlage der Struktur des internen Berichtswesens:

- Im Geschäftsfeld Unterkünfte war ein Jahresüberschuss von 1.210 T€ zu verzeichnen. Dieser Überschuss entspricht rd. 0,8 % des Umsatzes dieses Geschäftsfelds.
- Das Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe erzielte einen Jahresüberschuss in Höhe von 113 T€. Dieser Überschuss entspricht rd. 0,6 % des Umsatzes dieses Geschäftsfelds
- Das Geschäftsfeld Wohnungen schloss mit einem Überschuss von 2.461 T€ ab, der bereinigt um einen einmaligen Ertragseffekt durch eine Bilanzierungsänderung zu einem ausgeglichenen Ergebnis führt.

Das Jahresergebnis des Geschäftsfelds Unterkünfte ist durch die periodenfremde Erstattung coronabedingter Mehrkosten des Jahres 2020 in Höhe von rund 2.979 T€ maßgeblich beeinflusst. Ohne diese Erstattung ergäbe sich ein Verlust von 1.769 T€, der im Wesentlichen auf einen höheren, noch nicht finanzierten, aber von der Sozialbehörde zugesagten Personaleinsatz in der Pandemiezeit zurückzuführen ist.

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

Geschäftsfeld Unterkünfte	210.371 T€	(Vorjahr 209.811 T€)
Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe	19.698 T€	(Vorjahr 19.327 T€)
Geschäftsfeld Wohnungen	14.253 T€	(Vorjahr 10.403 T€)

Die Umsatzerlöse des Geschäftsfelds Unterkünfte veränderten sich im Wesentlichen aufgrund des Abbaus der Kapazitäten und der Belegung der Wohnunterkünfte (-12,3 Mio. €) einerseits und eines Anstiegs der Umsätze in der Erstaufnahme (+7,0 Mio. €) sowie in den Spezialbereichen der Wohnungslosenhilfe (+5,8 Mio. €) andererseits, die insbesondere aus den zusätzlichen coronabedingten und finanzierten Maßnahmen resultieren.

Im Geschäftsfeld Unterkünfte liefen im Berichtsjahr coronabedingte Mehrkosten von insgesamt 32,6 Mio. € (Vorjahr 17,7 Mio. €) auf. Diese Mehrkosten werden von den Behörden erstattet. Ein Teilbetrag von rd. 22 Mio. € wurde bisher von der Sozialbehörde gezahlt.

Der Personalaufwand stieg um 2.007 T€ auf 85.675 T€. Dies ist i. W. bedingt durch den Anstieg der durchschnittlichen vergüteten Vollkräfte (VK) um 17 VK sowie Tarifsteigerungen und Erfahrungstufenaufstiege. Durchschnittlich waren im Berichtsjahr 1.479 VK (Vorjahr 1.448) beschäftigt. Die Anzahl der Mitarbeitenden betrug zum Stichtag 31.12.2021 1.630 (Vorjahr 1.606).

Der für das Jahr 2021 prognostizierte leichte Rückgang der Belegungszahlen und entsprechend auch der Umsatzerlöse wurde durch höhere Erlöse aus den zusätzlichen coronabedingten Maßnahmen überkompensiert. Der Geschäftsbereich Begleitung und Teilhabe entwickelte sich im Berichtsjahr wie erwartet stabil. Bereinigt um den Einmaleffekt im Geschäftsfeld Wohnungen und die

periodenfremden Corona-Erstattungen wurde die Prognose des Vorjahres für ein weitgehend ausgeglichenes Jahresergebnis nicht erreicht. Ursache ist im Wesentlichen der höhere noch nicht finanzierte Personaleinsatz in der Pandemie.

### 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 ggf. 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.

Die Finanzierung von Investitionen für Wohnunterkünfte der öffentlich-rechtlichen Unterbringung erfolgt i.d.R. durch Bankdarlehen oder in geringerem Umfang durch Investitionszuschüsse der Behörden. Der Mittelabfluss für den Kapitaleinsatz der Kredite wird durch Kostensätze der Sozialbehörde gedeckt. Neubauten im Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe werden ebenfalls kreditfinanziert.

Die Investitionen betreffen im Wesentlichen die vom Projekt- und Immobilienmanagement errichteten Gebäude (einschließlich Außenanlagen und Erschließungen) für den Betrieb der Geschäftsfelder Unterkünfte und Begleitung/Teilhabe sowie die Wohnungsneubauten zur Vermietung.

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.

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Anlagevermögen	576.727	604.319	-27.592
davon: Finanzanlagen	177.870	176.299	1.571
Eigenkapital	73.824	70.387	3.437
Sonderposten aus Zuschüssen und Zuwendungen für Investitionen	105.321	115.211	-9.890
Erweitertes Eigenkapital	179.145	185.598	-6.453
Erweiterte Eigenkapitalquote	25,43%	25,50%	-0,07%- Pkte.
Bankdarlehen	139.753	159.821	-20.068
Pensionsrückstellungen	213.673	208.514	5.159
Bilanzsumme	704.440	727.853	-23.413



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

Das Sachanlagevermögen mit einem Buchwert von 398.266 T€ enthält Grundstücke und Gebäude mit einem Buchwert in Höhe von 378.114 T€.

Die Zugänge bei den Sachanlagen im Jahr 2021 in Höhe von 11.706 T€ betreffen insbesondere Neubauprojekte. Schließungen und der damit verbundene Rückbau von Wohnunterkünften sind wesentliche Ursachen für den Abgang von Sachanlagevermögen zu Restbuchwerten in Höhe von 2.742 T€. Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen 38.287 T€ im Berichtsjahr. Da die Abschreibungen und Anlagenabgänge die Zugänge deutlich übersteigen, verringerten sich die Sachanlagen entsprechend gegenüber dem Vorjahr.

Die Finanzanlagen enthalten Rückdeckungsansprüche für Versorgungsleistungen gegen den Hamburgischen Versorgungsfonds AöR (HVF) in Höhe von 166.959 T€. 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 entfallen in Höhe von 81.448 T€ (Vorjahr 75.942 T€) auf Erstattungsansprüche für Rückbaukosten und Forderungen aus abgerechneten Leistungen. In Höhe von 31.300 T€ (Vorjahr 34.700 T€) bestehen Ansprüche gegen die Kasse Hamburg.

Die Bankdarlehen zur Finanzierung von Bauinvestitionen verminderten sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 20,1 Mio. € auf 139.753 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger der Anstalt in Höhe von 77.345 T€ betreffen im Wesentlichen mit 24.826 T€ das von der FHH im Zuge der Errichtung der Anstalt (1997) gewährte zinslose Darlehen. Weitere Verbindlichkeiten ergeben sich aus zeitlich abgegrenzten Zuschüssen und Zuwendungen der FHH (52.519 T€).

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

#### **3.1 Prognosebericht**

F&W hatte für den Wirtschaftsplan des Geschäftsjahres 2022 weiter leicht rückläufige Belegungszahlen Geflüchteter und entsprechend zurückgehende Umsätze einerseits sowie eine stabile Entwicklung des Geschäftsbereichs Begleitung und Teilhabe andererseits zugrunde gelegt. Die Aufwendungen und Erträge sind bisher auch im Geschäftsjahr 2022 unverändert durch die Coronapandemie beeinflusst, deren Auswirkungen die Entwicklungsmöglichkeiten der F&W-Organisation weiterhin beeinträchtigen. Für die durch Quarantäne-Maßnahmen bedingten Mehrkosten haben die Behörden entsprechende Erstattungszahlungen zugesagt. Damit ist ein weitgehend ausgeglichenes Jahresergebnis geplant.

Der am 24.02.2022 einsetzende großflächige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine stellt auch F&W vor Herausforderungen in gänzlich anderen Größenordnungen in Bezug auf Zugangszahlen Geflüchteter, Ressourcenbedarf und Mehrkosten, die die Ansätze des Wirtschaftsplans 2022 insbesondere im Geschäftsfeld Unterkünfte erheblich überschreiten werden.

Seit Beginn dieses Krieges sind bereits rd. 4 Mio. Menschen aus der Ukraine geflohen. Das Bundesinnenministerium meldete aktuell bereits über 300.000 gezählte Schutzsuchende aus der Ukraine in Deutschland, wobei nach Behördeneinschätzung deutlich mehr Geflüchtete, aber ungezählt im Land sein dürften. Entsprechend dem Königsteiner Schlüssel, der die Verteilung im Bundesgebiet festlegt, wären dies ca. 8.000 Personen, die in Hamburg kurzfristig unterzubringen wären. Aufgrund der weiteren Eskalation des Kriegs in der Ukraine geht Hamburg inzwischen von 1 Mio. Flüchtlingen aus, die nach Deutschland kommen werden. Nach dem Königsteiner Schlüssel wären das 26.000 Menschen, die in Hamburg unterkommen müssten. Auch wenn nur die Hälfte davon öffentlich unterzubringen wäre, müssten in einem solchen Szenario 13.000 Plätze geschaffen werden.

Zunächst soll F&W in Abstimmung mit den Behörden einen öffentlichen Unterbringungsbedarf von insgesamt etwa 8.000 Plätzen abdecken. Für diesen Bedarf hat F&W mehrere Messehallen und eine Großmarkthalle als Notunterbringung angemietet, die Errichtung von zwei Containerstandorten eingeleitet, diverse Hotels bzw. Hostels, Wohnungen und umzubauende Bürogebäude angemietet sowie die Herrichtung von zehn bisher als Reserve genutzte Standorte von F&W begonnen. Diese zeitlich gestaffelten Maßnahmen zum Kapazitätsausbau führen zu bisher nicht geplanten Investitionskosten von rd. 98 Mio. € und laufenden Kosten von monatlich rd. 20 Mio. €.

Die Sozialbehörde hat zu diesem Zweck im Vorwege eine generelle Finanzierungszusage gegeben, mit der sie F&W ermächtigt hat, umgehend auf der Basis des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes Maßnahmen zum Kapazitätsausbau zu ergreifen und die Finanzmittel entsprechend einzusetzen. Insofern kann F&W trotz der enormen zusätzlichen Unterbringungsanforderungen für das Geschäftsjahr 2022 weiter mit einem ausgeglichenen Wirtschaftsplanergebnis rechnen.

Die prognostizierte Entwicklung der Geschäftsbereiche wird im Einzelnen wie folgt dargestellt:

### **3.1.1 Geschäftsfeld Unterkünfte**

Im Geschäftsfeld Unterkünfte wurde vor Beginn des Kriegs gegen die Ukraine ein maßvoller Belegungsrückgang erwartet. Für den Wirtschaftsplan 2022 wurde angenommen, dass der erwartete Belegungsrückgang zu einem proportionalen Rückgang von Erträgen und Aufwendungen führen wird. Zum Jahreswechsel wurde auch ohne Geflüchtete aus der Ukraine eine Lücke der verfügbaren Kapazitäten von 2.000 bis 3.000 Plätzen identifiziert. Die vier zum Jahreswechsel 2021/22 bestehenden pandemiebedingten Quarantänestandorte und die Tagesstätte in der Markthalle werden bis etwa Ende April 2022 geschlossen oder danach für die Unterbringung von Ukrainer:innen genutzt.

Zur Erreichung des aktuellen Planungsszenarios mit 8.000 zusätzlichen Plätzen als öffentliche Unterbringung für geflüchtete Ukrainer:innen werden zunächst überwiegend Not- und Interimsunterbringungen mit externen, von F&W beauftragten Betreibern (insbesondere Hilfsorganisationen wie DRK und AWO) sowie mit angemieteten Hotelkontingenten geschaffen. Mobile Teams aus Sozialmanager:innen von F&W bieten Orientierungsberatung in den Hotels und anderen Standorten.

F&W verstärkt die Personalakquise, um zusätzliche Standorte auch mit eigenem Personal ausstatten zu können, und beauftragt Personaldienstleister zur Unterstützung des Stammpersonals.

Die Vorhaltekapazitäten der Erstaufnahmestandorte betragen im Planungsjahr 2022 rd. 2.055 Plätze in sechs Einrichtungen inkl. des Ankunftsentrums in Rahlstedt. Für 2022 wird eine Anpassung der Finanzierungsvereinbarung mit der BIS verhandelt.

Die Kapazität der Erstaufnahmeeinrichtungen erhöht sich durch die Standorte Neuer Höltigbaum mit einer Kapazität von rd. 560 und Schmiedekoppel mit einer Kapazität von rd. 600 unterzubringenden Personen. Der Standort Schmiedekoppel wird nun aktuell unplanmäßig mit Geflüchteten aus der Ukraine belegt, die Unterkunft am Neuen Höltigbaum wird als Quarantänestandort für ukrainische Geflüchtete und für solche aus anderen Herkunftsländern genutzt.

Für dieses Geschäftsfeld wurden bereits im letzten Jahr Planungen für vier Neubauvorhaben mit folgenden Investitionsvolumina aufgenommen: ein Ersatzbau bzw. eine Teilsanierung der bestehenden Gebäude der Unterkunft Tessenowweg (ca. 27 Mio. €), ein Erweiterungs- und Neubau für „Lebensplätze“ am Achterdwar (ca. 10 Mio. €), Neubau „Care Campus“ Borsteler Chaussee (ca. 16 Mio. €) und ein Ersatzneubau für die Übernachtungsstätte Neustädter Straße (ca. 13 Mio. €).

Zum Jahresende 2021 wurden eine Hotelimmobilie (Hein-Hoyer-Straße) und ein Bürogebäude (Alte Königstraße) als Wohnunterkünfte erworben sowie Anfang 2022 ein weiteres Bürogebäude für das Winternotprogramm (Kieler Straße). Aufgrund der inzwischen vordringlichen Unterbringung von Ukrainer:innen werden die Hein-Hoyer-Straße und die Alte Königstraße zunächst schnell mit geringem Bauaufwand als Unterkünfte für Ukrainer:innen umgebaut.

Darüber hinaus sollen nun im Zuge des Kapazitätsaufbaus für ukrainische Schutzsuchende an zehn Standorten schnell temporäre Unterkunftsstandorte mit Wohncontainern, Pavillons oder Modulgebäuden für ca. 4.900 Plätze hergestellt werden. Ergänzt werden die Kapazitäten durch ca. 600 Plätze in gemieteten Gewerbe- bzw. Bürogebäuden.

Für die kurzfristigsten Unterbringungen mietete F&W befristet mehrere Messehallen und eine ehemalige Großhandels Halle mit ca. 2.600 Plätzen und Hotels bzw. ähnliche Immobilien mit ca. 4.000 Plätzen.

Das Wettbewerbsumfeld für den Geschäftsbereich Wohnen von F&W ist dadurch gekennzeichnet, dass im Jahr 2022 lediglich zwei Wohnunterkünfte der Folgeunterbringung von anderen Trägern aus der Wohlfahrtspflege betrieben werden, die von der FHH beauftragt sind.

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

Im Jahr 2022 sollen die Verhandlungen für den Abschluss einer Leistungs- und Vergütungsvereinbarung auf Grundlage der jeweiligen landesrechtlichen Regelungen abgeschlossen werden. Insbesondere für das Leistungsangebot von F&W im Landkreis Harburg (Wohnhaus und Tagesstätte Huckfeld) ist eine Absenkung der Vergütungssätze zu erwarten. Die konzeptionelle Anpassung der einrichtungsspezifischen Leistungsstrukturen und -angebote befindet sich in Vorbereitung. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung werden Überlegungen zur Verlagerung von Plätzen auf hamburgisches Gebiet für die Einrichtung Haus Huckfeld fortgesetzt.

Von den für das Jahr 2022 geplanten 605 Plätzen/Fällen in Begleitung und Teilhabe werden 526 Plätze/Fälle über das mit der Hamburger Sozialbehörde vereinbarte Trägerbudget finanziert. 79 Plätze/Fälle werden mit sonstigen Kostenträgern über die vereinbarten Kostensätze pro Platz und Tag abgerechnet. Außerdem sind niedrigschwellige Angebote mit 152 Fällen im Wohnverbund Farmsen, in der ambulanten Sozialpsychiatrie Meilerstraße und im Betreuten Wohnen geplant.

Mit dem Bundesteilhabegesetz (BTHG) und dem Pflegestärkungsgesetz (PSG) II/III bekommt die Schnittstelle Pflege und Eingliederungshilfe für den ambulanten Bereich eine neue Bedeutung. Aufgrund dieser Entwicklungen verfolgt F&W die Integration ambulanter Pflegeleistungen in das eigene Leistungsportfolio. Im Wesentlichen sollen Pflegedienstleistungen im Rahmen von SGB XI und V angeboten werden. Der F&W-eigene ambulante Pflegedienst soll im Jahr 2022 seinen Betrieb aufnehmen, sobald ausreichend Personal eingestellt werden konnte. Dieser Aufbau konnte 2021 noch nicht vollständig umgesetzt werden, da sich die Akquise von Fachpersonal im Bereich der Pflege als äußerst schwierig darstellt. Sollte der Start dieses Angebots allerdings auch in 2022 nicht erfolgen können, ist eine Aufgabe dieses strategischen Ziels zu prüfen.

Die Ermittlung der Bedarfe besonderer Zielgruppen, die Identifikation von Angebotslücken sowie die laufende Orientierung und die Positionierung am Markt mit neuen Fachleistungen sind für das Geschäftsfeld unverzichtbar. Vor diesem Hintergrund wird der am Standort Farmsen geplante Ersatzbau für das bisherige Wohnhaus Meilshof neben einem kleinen Spezialangebot für Menschen mit intensivem Betreuungsangebot auch ein ambulantes, auf mehr Selbstbestimmung ausgerichtetes Wohnsetting vorsehen.

Im Jahr 2021 konnten die Einzelmaßnahmen der Instandhaltung lediglich angefangen, aber nicht vollständig abgeschlossen werden. Diese Maßnahmen werden 2022 fortgeführt.

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

### **3.1.3 Geschäftsfeld Wohnungen**

Im Bereich des Mietwohnens ist die voraussichtliche Übernahme des Georgswerder Rings mit 45 Wohneinheiten geplant (Inbetriebnahme III. Quartal 2022). 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 nun für den Standort ein Betriebs- sowie ein Sanierungs- bzw. Neubaukonzept unter sozialpolitischen Gesichtspunkten entwickeln.

Wohnungsneubauten wie Moosberg, Lohkampstraße, Heidschnuckenring, Maronenhof, Ladenbeker Furtweg, Blomkamp und Daimlerstraße werden voraussichtlich 2023 in den Betrieb gehen und den Bereich des Mietwohnens ergänzen. Für die Planung 2022 wird von einem stabilen Vermietungsstand mit durchschnittlich 1.223 vermieteten Wohnungen ausgegangen.

Im Rahmen gewerblicher Vermietungen vermietet F&W am Standort Farmsen ab dem Jahr 2022 einen Neubau am Marie-Bautz-Weg und zwei umgebaute Bestandsgebäude an der August-Krogmann-Straße an andere Sozialunternehmen. Außerdem ist nun für 2022 die Inbetriebnahme einer zweiten Kita an der Ohlendiekshöhe geplant. Am UPW-Standort Am Gleisdreieck wurden 2021 drei Kita-Flächen an die SAGA zurückgegeben, weil die Anzahl der UPW-Plätze an diesem

Standort planmäßig erheblich reduziert wurde und damit deutlich weniger Kinder an dem Standort leben.

## **3.2 Risikobericht**

### **3.2.1 Risikomanagement**

Im Rahmen des Risikomanagementsystems, das als Frühwarn- und Steuerungssystem fungiert, wird ein unternehmensweites Risikoinventar in fortgeschriebener Form geführt, das die Unternehmensrisiken vollständig erfasst sowie die Risikoauswirkungen, die Risikobewertung und die Risikosteuerung durch Hinterlegung von Maßnahmen dokumentiert. Die Risikoerhebung und -fortschreibung erfolgt in einem halbjährlichen Rhythmus. Für die bei F&W identifizierten bedeutendsten Risiken werden nach Abschluss des Erhebungsprozesses Maßnahmen- und Handlungsprioritäten vom Risikoausschuss festgelegt. Der Risikomanagementprozess wird in Art und Umfang kontinuierlich evaluiert und an die veränderten Bedarfe aufgrund von Kapazitäts- und Strukturveränderungen angepasst. Zudem wurde der Prozess auf die besonderen Anforderungen durch die Coronapandemie zugeschnitten. Die Risikoquantifizierung wird methodisch fortlaufend weiterentwickelt.

Die Implementierung des Compliance Management Systems (CMS) bei F&W - als Umsetzung der Compliance-Rahmenrichtlinie für die öffentlichen Unternehmen der FHH - wurde Ende 2021 vom Aufsichtsrat beschlossen. Das Risikomanagement ist seit Anfang 2022 in dieses System integriert. Die Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat erfolgt künftig mit einer Schnittstelle zur Compliance-Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Die jährliche externe Risikoberichterstattung an den Träger FHH erfolgt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat. Die angemessene und wirksame Implementierung des internen Kontrollsystems wird regelmäßig durch die Interne Revision überprüft.

Im Zuge des deutlichen Wachstums des Unternehmens in den Jahren 2015/2016 wurde 2017 ein Konzept zur Korruptionsprävention bei F&W implementiert. Die Korruptionsprävention ist ebenfalls seit Anfang 2022 in das neu geschaffene CMS bei gleichzeitiger personeller Verstärkung integriert. Das Konzept zur Korruptionsprävention ist Gegenstand des neuen Compliance-Konzeptes und wurde dementsprechend in 2021 fortgeschrieben, weiterentwickelt und Ende 2021 mit dem Gesamtkonzept vom Aufsichtsrat beschlossen.

Ein Antikorruptionsbeauftragter ist als interne und externe Ansprechperson von der F&W-Geschäftsführung seit 2017 bestellt. Ein professionelles Hinweisgebersystem mit Einbindung eines externen Ombudsmanns ist seit Anfang 2022 implementiert. Ein F&W-Compliance-Kodex und ein Verhaltenskodex, u.a. gegen Korruption, sind vorhanden. Schulungen für Mitarbeitende zu Compliance und zur Korruptionsprävention sind Gegenstand des Compliance-Konzeptes. Ein alle zwei Monate tagendes Compliance-Komitee wurde eingerichtet und dient künftig der Koordination der wesentlichen Compliance-Aufgaben in der Organisation F&W

### **3.2.2 Risiken**

#### **Verlangsamte Organisationsentwicklung**

Neben den direkten finanziellen Folgen der Corona-Krise sind auch die soziologischen und organisatorischen Folgen weiterhin dynamisch. Der Transformationsprozess, der durch das erhebliche Unternehmenswachstum in der Flüchtlingskrise ausgelöst wurde und zahlreiche Entwicklungsprozesse und Projekte in Gang gesetzt hat, konnte nicht im erforderlichen Maß fortgesetzt werden. Dieser Umsetzungsstau belastet das Unternehmen und sein Personal zusätzlich zu den direkten Corona-Bedingungen. Wie bereits zum Wirtschaftsplan 2021 befürchtet, ist nun eingetreten, dass weite Teile der Belegschaft in einer kritischen Phase der Personalbelastung stehen.

Aufgrund der sich stark wandelnden Organisation von F&W müssen die bisherigen Geschäftsprozesse und Regularien weiterentwickelt werden. Hierzu wurden im Jahr 2021 mehrere weitreichende Projekte verfolgt, um die Implementierung geeigneter Organisationsformen und -prozesse zu realisieren. Durch die Herausforderungen zum Umgang mit der Corona-Pandemie und der jüngsten Herausforderungen aus enormen Zuwanderungen aus der Ukraine haben sich manche Projekte z.T. verzögert bzw. erstrecken sich über einen verlängerten Zeitraum.

#### **Zusätzliche Personalbelastung durch vakante Stellen**

Die reelle Gefahr besteht, dass die Organisation dieser Überlastungssituation nicht mehr lange standhalten wird. Der Fachkräftemangel als ein bereits länger bestehender übergeordneter Trend tritt erschwerend hinzu. Bislang ist es F&W im Großen und Ganzen noch gut gelungen, vakante Stellen in den operativen Bereichen nach zu besetzen. Aber die Indizien verdichten sich, dass Nachbesetzungen auch hier immer schwerer fallen. Das bedeutet, dass die Corona-Belastungssituation zusätzlich dadurch verstärkt werden könnte, dass vakante finanzierte Stellen unbesetzt bleiben. Insbesondere im Bereich der Erstaufnahme erweist sich die Personalakquise als schwierig; bereits im Jahr 2021 konnten nicht alle offenen Stellen besetzt werden. Dies führt zu einer erheblichen Arbeitsverdichtung und –belastung für die Mitarbeitenden.

#### **Personelle Ressourcen für die Krisenfestigkeit noch nicht gesichert**

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 in 2022 hohe Priorität haben.

Zur organisatorischen Aufstellung als krisenfesten Unternehmen gehört auch, bestimmte Leistungen im Krisenmanagement an Dritte zu vergeben und zu steuern. Die Ukraine-Krise seit Ende Februar 2022 verschärft nicht nur das Problem der Personalressourcen, sondern zeigt zusätzlich auf, dass F&W eine Art Betreibermanagement aufbauen muss. Auch deswegen hat F&W in Abstimmung mit den Behörden für schnell verfügbare UnterkunftsKapazitäten bevorzugt Hotelkontingente gebucht und Hilfsorganisationen mit dem Betrieb von großen Notunterkünften beauftragt, insbesondere solche, die bereits Betreibererfahrung aus der letzte Flüchtlingskrise ab 2015 ff. haben.

## **Nachholbedarf bei der Gebäudeinstandhaltung**

Der Gebäudebestand konnte seit den Krisenjahren ab 2015 nicht in dem geplanten Umfang instandgehalten werden. Die vorhandenen Personalkapazitäten im Baubereich waren weitestgehend mit dem Kapazitätsaufbau ausgelastet. Insoweit besteht an bestimmten Standorten ein Instandhaltungsrückstand. Eine Nachholung von solchen Maßnahmen ist aus zwei Gründen in dieser Zeit schwierig. Zum einen sind in der gegenwärtigen Arbeitsmarktsituation zusätzliche geeignete Mitarbeitende im Baubereich schwer zu finden, zum anderen erschwert die sehr hohe Auslastung in der Baubranche zeitgerecht Baumaßnahmen durchführen zu lassen. Sollten Instandsetzungen zu lange aufgeschoben werden, könnte dies später zu deutlich höheren Sanierungskosten führen.

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

Im Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe ist die Umsetzung der Neuregelungen des BTHG mit großen Herausforderungen verbunden. Die Finanzierung der Instandhaltung wird zukünftig im Rahmen der Kosten der Unterkunft erfolgen müssen. Dadurch erhöht sich das Finanzierungsrisiko von F&W, da die fixen Unterkunftskosten im Gegensatz zum bisherigen Trägerbudget bei Nichtbelegung von Plätzen durch F&W zu tragen sind. Damit ist eine Absenkung des Finanzierungsniveaus für die stationären Angebote verbunden. Eine Finanzierung großer und umfassender Sanierungsmaßnahmen, die insbesondere für die Einrichtung „Sozialtherapeutisches Zentrum Sachsenwaldau“ in den nächsten Jahren erwartet werden, ist infolgedessen nicht möglich. Deswegen erstellt F&W derzeit ein Entwicklungskonzept für diese Einrichtung und die Liegenschaft.

F&W hat die technische Anpassung der Leistungsangebote der Eingliederungshilfe an das BTHG in den integrierten Wohnangeboten 2020 erfolgreich umgesetzt. Die „Fachleistung“ wird finanziell von der „Wohnleistung“ entkoppelt. Die „Wohnleistung“ wird auf eine KDU-basierte Finanzierung umgestellt. Dies stellt insbesondere für die stationären Angebote in Sachsenwaldau und Huckfeld ein Problem dar, da eine KDU-basierte Finanzierung nicht ausreichend ist, um die großflächigen Liegenschaften zu betreiben. Die Kosten können zwar theoretisch auch als „Fachleistung“ berechnet werden, durch den Wechsel der Trägerschaft werden diese Leistungsbestandteile nun aber mit den zuständigen Stellen in Schleswig-Holstein und Niedersachsen zu verhandeln sein. Inwieweit die neuen Kostenträger zu einer hinreichenden Finanzierung bereit sind, wird sich in den Verhandlungen zeigen. Da die Gestaltung der Leistungsvereinbarungen auf länderspezifischen Landesrahmenverträgen beruht, gibt es hier kein einheitliches Verfahren. Beide Regelwerke unterscheiden sich zudem gravierend von den uns bekannten Hamburger Regularien.

Mittelfristig ist auch eine Absenkung des Leistungs- und Finanzierungsniveaus aufgrund der Leistungskataloge der beiden Nachbarbundesländer zu befürchten. Im Jahr 2021 konnten bisher keine Leistungs- und Finanzierungsvereinbarungen abgeschlossen werden. Somit müssen weitere Übergangsregelungen für 2022 mit Schleswig-Holstein und Niedersachsen vereinbart werden. Die Hamburger Sozialbehörde hat bereits signalisiert, dass sie bei Verlängerung der bestehenden Übergangsvereinbarung das Trägerbudget für Sachsenwaldau in 2022 weiter zahlen würde.

Neben den Finanzierungsrisiken gilt die Aufmerksamkeit im Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe weiterhin dem Generationswechsel in den Führungsebenen, der durch den Ruhestand von Leitungskräften bedingt ist. Die inzwischen erfolgten Nachbesetzungen müssen gut begleitet werden.

Die Wohnungsakquise für Klienten der Eingliederungshilfe mit ambulanter Betreuung gestaltet sich weiter sehr schwierig. Hamburgweit sind über 100 freigemeinnützige und private Träger am Markt tätig. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung investiert F&W zur Steigerung der Fallzahlen gezielt in den Wohnungsbau für Menschen mit Behinderung.

### **Weitere Risiken**

Beim geförderten Wohnungsbau für vordringlich Wohnungssuchende ist im Jahr 2021 das Risiko tatsächlich eingetreten, dass 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. Inwieweit dies noch weiter formalisiert sichergestellt werden kann – etwa durch eine Drucksache – bleibt abzuwarten. Auch die stark steigenden Baupreise stellen eine Herausforderung dar.

Betriebswirtschaftlich problematisch bleibt die wirtschaftliche Situation des Seniorenwohnens. Für die Sanierung der Wohnanlage Groß-Borstel sind Instandsetzungsaufwendungen von über 10 Mio. € zu veranschlagen. Da die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen mit dem bisherigen Betriebskonzept nicht finanzierbar sind, wurde ein Teil der Apartments in Abstimmung mit der Sozialbehörde zu einer Pflege-Wohnunterkunft umgewandelt, was die Ertragslage verbessert. F&W und Sozialbehörde bemühen sich um eine weitere Finanzierungsquelle.

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 von einer Rückstellungsbildung im Jahresabschluss zum 31.12.2021 abgesehen.

Zur Finanzierung der Altersversorgung ist zu berücksichtigen, dass die aus den operativen Erträgen jährlich zu leistenden Rückstellungszuführungen aufgrund der sinkenden Zinsen kontinuierlich überproportional ansteigen. 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. Es ist zu erwarten, dass die Betriebsprüfung noch bis Mitte des Jahres 2022 andauern wird.

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



### 3.3 Chancenbericht

Trotz der genannten Herausforderungen hat das Unternehmen seine Angebotsstrukturen in 2021 in Abstimmung mit der Sozialbehörde weiter verbreitert und wird dies auch 2022 fortsetzen. 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.

Dass das Unternehmen die Corona-Krise für die Öffentlichkeit bisher nahezu geräuschlos gemeistert hat und darüber hinaus zusätzliche Aufgaben für die FHH übernommen hat, ist insbesondere der hohen intrinsischen Motivation und der Professionalität der Mitarbeiterschaft zu verdanken. Diese Stärke von F&W und seinen Mitarbeitenden ermöglicht auch die Bewältigung der neuen aktuellen Krise durch die große Fluchtbewegung aus der Ukraine. Vor diesem Hintergrund hat F&W mit Beginn der neuen Krise weitergehende Aufgaben im Krisenmanagement in Hamburg übernommen, wie die Ad-hoc-Akquisition von zusätzlichen Immobilien und die Steuerung beauftragter Betreiber.

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.

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.

Des Weiteren sollen aufgrund des demografischen Wandels die Entwicklung von Wohn- und Betreuungsformen für ältere behinderte Menschen mit einem pflegerischen Versorgungsbedarf vorangetrieben werden. Für diesen Personenkreis plant F&W im Rahmen seiner weiteren Konzeptentwicklung den Aufbau von Wohn-Pflegegemeinschaften.

Sollte es F&W gelingen, einen ambulanten Pflegedienst für pflegebedürftige Klienten der Eingliederungshilfe und Bewohner der öffentlichen Unterbringung im Bezirk Wandsbek einzurichten, wäre dies ein sehr gutes Instrument, um die Marktstellung im Bereich der Eingliederungshilfe abzusichern.

Infolge der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt wird F&W im Rahmen des neuen Programms für den sozialen Wohnungsbau auch Menschen mit Behinderung Wohnungen zur Verfügung stellen. Damit verbunden ist eine qualitative, quartiersorientierte Weiterentwicklung der Betreuungsangebote.

Hamburg, den 31. März 2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 28. April 2022

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Nicolai Hansen  
Wirtschaftsprüfer

Andreas Wendland  
Wirtschaftsprüfer

