

F&W Fördern & Wohnen AöR Hamburg

Jahresabschluss und Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2025
Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2025	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2025	Anlage 3
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025	Anlage 4
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025	Anlage 5
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 6

**Bilanz der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg,
zum 31. Dezember 2025**

Aktiva	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2024
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software	852.193,00	983.909,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		
	832.206.082,11	734.875.065,33
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		
	12.892.636,80	11.452.964,80
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		
	79.338.243,50	122.770.150,41
	924.436.962,41	869.098.180,54
III. Finanzanlagen		
1. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		
	428.976,19	428.976,19
2. Rückdeckungsansprüche aus Versorgungsleistungen		
	147.158.692,00	157.120.142,00
	147.587.668,19	157.549.118,19
	1.072.876.823,60	1.027.631.207,73
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		
	599.191,45	524.002,43
2. Unfertige Leistungen		
	5.811.830,09	5.700.587,03
	6.411.021,54	6.224.589,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
	48.078.500,00	56.132.900,96
2. Forderungen gegen den Träger der Anstalt öffentlichen Rechts		
	236.988.544,14	225.299.178,10
3. Sonstige Vermögensgegenstände		
	2.773.140,71	1.967.635,67
	287.840.184,85	283.399.714,73
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	99.847.114,76	67.984.645,72
	394.098.321,15	357.608.949,91
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	1.994.171,71	1.420.496,42
	1.468.969.316,46	1.386.660.654,06

Passiva	Stand am 31.12.2025 EUR	Stand am 31.12.2024 EUR
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage	125.921.418,58	125.921.418,58
III. Gewinnrücklagen	48.356.700,41	37.499.162,66
IV. Bilanzgewinn	10.820.656,49	10.857.537,75
	195.098.775,48	184.278.118,99
B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens		
1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln für Investitionen	86.600.640,04	86.831.737,04
2. Sonderposten für bedingt rückzahlungspflichtige Spenden zum Anlagevermögen	100.443,00	113.188,00
	86.701.083,04	86.944.925,04
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	187.512.417,00	197.548.734,00
2. Sonstige Rückstellungen	95.057.779,78	89.763.285,07
	282.570.196,78	287.312.019,07
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	781.918.016,49	705.692.467,70
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.735.534,44	37.638.451,15
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger der Anstalt öffentlichen Rechts	47.337.402,39	43.237.439,30
4. Sonstige Verbindlichkeiten	26.997.293,17	22.436.634,64
	883.988.246,49	809.004.992,79
E. Rechnungsabgrenzungsposten	20.611.014,67	19.120.598,17
	1.468.969.316,46	1.386.660.654,06

Gewinn- und Verlustrechnung
der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	2 0 2 5	2 0 2 4
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Erlöse aus Eingliederungshilfen	22.447.613,93	21.516.850,32
b) Zuschüsse, Benutzergebühren und Mieten	721.776.352,95	714.743.261,02
c) Übrige Umsatzerlöse	3.275.172,43	13.314.847,02
	747.499.139,31	749.574.958,36
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	111.243,06	1.607.265,34
3. Sonstige betriebliche Erträge	17.734.261,52	15.313.924,40
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	41.489.439,13	49.956.013,49
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	409.875.380,46	437.573.621,55
	451.364.819,59	487.529.635,04
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	115.876.297,14	103.779.746,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	25.179.623,25	23.402.579,08
- davon für Altersversorgung: EUR 787.970,73 (Vj. EUR 2.063.079,72)		
	141.055.920,39	127.182.325,37
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	85.634.130,24	78.823.240,06
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	59.289.632,85	44.337.044,58
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.872.791,43	7.425.599,79
- davon aus der Auf-/Abzinsung: EUR 10.048.081,53 (Vj. EUR 6.438.999,40)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	29.222.781,95	24.372.910,56
- davon aus der Aufzinsung: EUR 8.004.888,85 (Vj. EUR 6.092.079,40)		
10. Ergebnis nach Steuern	11.650.150,30	11.676.592,28
11. Sonstige Steuern	829.493,81	819.054,53
12. Jahresüberschuss	10.820.656,49	10.857.537,75
13. Gewinnvortrag (Vj. Verlustvortrag)	10.857.537,75	-574.785,51
14. Entnahme aus den Gewinnrücklagen	0,00	574.785,51
15. Einstellung in die Gewinnrücklagen	-10.857.537,75	0,00
16. Bilanzgewinn	10.820.656,49	10.857.537,75

F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg

ANHANG zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die AöR wurde zum 1. August 1997 errichtet.

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

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

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

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

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

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

2. Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Bauten auf eigenem Grund:	im Wesentlichen 30 bis 50 Jahre
Bauten auf fremdem Grund:	im Wesentlichen 2 bis 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 Buchwertabgänge der damit finanzierten Gegenstände des Sachanlagevermögens ertragswirksam aufgelöst. In Höhe der noch nicht verwendeten Zuwendungen und Spenden werden entsprechende Verbindlichkeiten gebildet. Die Zusammensetzung und Entwicklung der Zuwendungen aus öffentlicher Förderung ist dem Fördernachweis zu entnehmen, der in diesem Anhang enthalten ist.

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

Sofern und soweit F&W Ansprüche auf Erstattung der Zahlung der vorgenannten Versorgungsaltlasten 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 31.12.2025 sind analog zur Bewertung der Pensionsrückstellungen nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines Zinssatzes von 2,06 % (Vorjahr 1,90 %), Tarifsteigerungen von 2,8 % im Jahr 2026, 2,5 % im Jahr 2027 und 2,0 % p.a. ab 2028 (Vorjahr 2,5 % p.a. in den Jahren 2025/2026 und 2,0 % p.a. ab 2027) sowie einer Rentenanpassung von 1,0 % p.a. (Vorjahr 1,0 % p.a.) mit dem Barwert bewertet. Die Rückdeckungsansprüche wurden, analog zu den Pensionsrückstellungen, mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz bewertet,

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

Die **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und die unfertigen Leistungen** werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die unfertigen Leistungen betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2025.

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

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten in Höhe von 46,9 Mio. € (Vorjahr 55,0 Mio. €) Gebührenforderungen gegen Bewohner, die nach der Gebührenordnung für die öffentlich veranlasste Unterbringung erhoben werden. Ausfälle dieser Forderungen werden der Anstalt durch den Träger erstattet, so dass es sich nach wirtschaftlichen Maßstäben insoweit um versicherte Forderungen handelt. Diese unterliegen aus Sicht der Anstalt insofern keinem Werthaltigkeitsrisiko.

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

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

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

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

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

Der Rechnungszins beträgt zum Stichtag 2,06 % (Vorjahr 1,90 %). Für Tarifsteigerungen sind 2,8 % im Jahr 2026, 2,5 % im Jahr 2027 und 2,0 % p.a. ab 2028 sowie Rentenanpassungen von 1,0 % p.a. zu Grunde gelegt worden (Vorjahr 2,5 % p.a. in den Jahren 2025/2026 und 2,0 % p.a. ab 2027 sowie Rentenanpassungen 1,0 % p.a.).

Die **Rückstellung für Rückbau** wird zeitanteilig über die Laufzeit der zugrundeliegenden Mietverträge angesammelt und entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst. Bei der Bewertung sind für die geschätzten Rückbaukosten Preissteigerungen von 3,2 % (Vorjahr 2,9 %) p.a. bis zum jeweiligen Laufzeitende berücksichtigt und die Barwerte werden mit dem der jeweiligen Restlaufzeit entsprechenden Rechnungszins der Deutschen Bundesbank ermittelt. Die Schätzungen der Rückbaukosten werden in regelmäßigen Zeitabständen aktualisiert.

Die **Rückstellungen für Archivierung** sind mit einer Preissteigerung von 3,0 % (Vorjahr 3,0 %) p.a. und dem der Restlaufzeit entsprechenden Rechnungszins der Deutschen Bundesbank berechnet worden. Effekte aus Zinssatzänderungen sowie geänderten Restlaufzeiten werden in den Zinserträgen bzw. Zinsaufwendungen ausgewiesen.

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

Die **Verbindlichkeiten** werden zu Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Anlagevermögen

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

Die **Finanzanlagen** weisen zum Bilanzstichtag einen Betrag von 147,6 Mio. € aus. Mit 138,1 Mio. € betrifft der Ausweis Rückdeckungsansprüche aus Versorgungsleistungen gegen den HVF und mit 9,1 Mio. € gegen Dritte. Der Unterschiedsbetrag aus der Bewertung mit dem 7-Jahres-Durchschnittzinssatz bzw. mit dem 10-Jahres-Durchschnittzinssatz betrug zum Stichtag 2,4 Mio. €. Um diesen Betrag übersteigt die mit dem 10-Jahres-Durchschnittzinssatz bewertete Forderung die Forderung, die sich bei der Bewertung mit dem 7-Jahres-Durchschnittzinssatz ergeben würde.

2. Umlaufvermögen

Die **Forderungen gegen den Träger der AÖR** betreffen Forderungen aus abgerechneten Leistungen in Höhe von 72,5 Mio. € (Vorjahr 61,4 Mio. €). Die Forderungen gegen den Träger der AÖR haben in Höhe von 71,3 Mio. € eine voraussichtliche Fälligkeit von über einem Jahr (Vorjahr 63,5 Mio. €).

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

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** enthalten einer Verfügungsbeschränkung unterliegende Verwahrgelder und Mietkautionen in Höhe von 1,9 Mio. € (Vorjahr 1,8 Mio. €).

3. Gewinnrücklagen

Bei den Gewinnrücklagen der Anstalt gab es folgende Veränderungen:

Stand 01.01.2025	37.499.162,66 €
Einstellung (+)	10.857.537,75 €
Stand 31.12.2025	48.356.700,41 €

4. Pensionsrückstellungen

Die Versorgungsverpflichtungen betragen zum Bilanzstichtag 187,5 Mio. € (Vorjahr 197,5 Mio. €) und umfassen alle Versorgungsansprüche. Der Unterschiedsbetrag aus der Bewertung mit dem Zins auf Basis des Durchschnitts-Zinszeitraumes von 7 zu 10 Jahren beträgt 3,5 Mio. €. Um diesen Betrag übersteigt die mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz bewertete Verpflichtung die Verpflichtung, die sich bei einer Bewertung mit dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz ergeben würde.

5. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten insbesondere die folgenden Posten: Rückbaukosten (72,4 Mio. €), ausstehende Rechnungen (11,8 Mio. €), Beihilfe-Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern und ehemaligen Mitarbeitern (3,4 Mio. €), Urlaubsansprüche (2,7 Mio. €) sowie Überstunden (1,1 Mio. €).

6. Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich wie folgt:

	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.819.565	173.260.836	551.837.616	781.918.017
<i>Vorjahr</i>	49.694.467	161.189.379	494.808.622	705.692.468
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.735.534	0	0	27.735.534
<i>Vorjahr</i>	37.638.451	0	0	37.638.451
Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger der Anstalt öffentlichen				
Rechts	22.511.477	0	24.825.925	47.337.402
<i>Vorjahr</i>	18.411.514	0	24.825.925	43.237.439
Sonstige Verbindlichkeiten				
a) aus Steuern	1.944.312	0	0	1.944.312
<i>Vorjahr</i>	1.634.190	0	0	1.634.190
b) übrige Posten	25.052.981	0	0	25.052.981
<i>Vorjahr</i>	20.802.445	0	0	20.802.445
Gesamt	134.063.869	173.260.836	576.663.541	883.988.246
<i>Vorjahr</i>	128.181.067	161.189.379	519.634.547	809.004.993

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind durch Grundschulden besichert, die zum Bilanzstichtag mit 97,7 Mio. € valutieren. Für die weiteren Verbindlichkeiten bestehen darüber hinaus im üblichen Umfang branchenübliche bzw. kraft Gesetz entstehende Sicherheiten (z. B. Eigentumsvorbehalte).

Bei den ausgewiesenen **Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger der Anstalt öffentlichen Rechts** handelt es sich zum einen um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (12,4 Mio. €, Vorjahr 4,7 Mio. €). Zum anderen wird wie im Vorjahr mit 24,8 Mio. € ein unbefristetes zinsloses Darlehen der FHH ausgewiesen, welches im Verbindlichkeitspiegel als langfristig (Laufzeit über 5 Jahre) ausgewiesen ist, weil eine Tilgung erst nach Verkauf des damit finanzierten Immobilienvermögens erfolgt.

7. Umsatzerlöse

Sämtliche Umsatzerlöse werden im Inland erzielt.

8. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 5,1 Mio. € aus Zahlungseingängen für ausgebuchte Forderungen und aus der Auflösung von Rückstellungen. Die nachträglichen Zahlungseingänge mindern die dem Träger der Anstalt in Rechnung gestellten Beträge, so dass die Anstalt aus den Zahlungseingängen insoweit keinen eigenen wirtschaftlicher Vorteil hat.

9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 24,1 Mio. € enthalten, die Forderungsverluste betreffen. Der Großteil der Aufwendungen aus Forderungsverlusten kann dem Träger der Anstalt in Rechnung gestellt werden, so dass der Anstalt aus den Forderungsverlusten insoweit kein wirtschaftlicher Schaden erwächst.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Geschäftsführung

Dr. Arne Nilsson (Sprecher), Doktor der Philosophie, Hamburg ^{a)}

Roberto Klann, Diplom-Ingenieur, Hamburg ^{b)} (bis 30.06.2025)

Dr. Kathrin Sommer, Doktor der Wirtschaftswissenschaft, Klein-Zecher ^{c)}
(01.01.2025 bis 23.05.2025)

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

^{b)} Roberto Klann war im Hauptberuf Geschäftsführer der Anstalt

^{c)} Dr. Kathrin Sommer war im Hauptberuf Geschäftsführerin der Anstalt

2. Aufsichtsrat

Staatsrätin Petra Lotzkat ¹⁾, Vorsitzende bis 25.06.2025
Staatsrätin Funda Gür ¹⁾, Vorsitzende ab 26.06.2025
Sigrid Ebel ²⁾, stellvertretende Vorsitzende ab 26.06.2025
Michael Terrey ³⁾
Yvonne Nische ⁴⁾
Maren Reder ⁵⁾
Dr. Franziska Kriener ⁶⁾
Jan Quast ⁷⁾
Dr. Jens-Martin Kruse ⁸⁾
Wilhelm Alms ⁹⁾ bis 25.06.2025
Falk Schnurbusch ¹⁰⁾ ab 26.06.2025
Rüdiger Gollhardt ¹¹⁾ bis 25.06.2025
Ole Flakus ¹¹⁾ ab 26.06.2025
Miriam Freiling ¹¹⁾ bis 25.06.2025
Frank Stolzenburg ¹¹⁾ ab 26.06.2025
Lisa Kieselbach ¹¹⁾ ab 26.06.2025

- ¹⁾ Staatsrätin der Behörde für Gesundheit, Soziales und Integration
- ²⁾ Vertreterin von ver.di, Fachbereich Gesundheit, Soziale Dienste, Bildung und Wissenschaft Hamburg
- ³⁾ Abteilungsleiter für Beteiligungen, Zentrale Zuwendungsaufgaben, Verwaltungsservice / Z 1, in der Behörde für Gesundheit, Soziales und Integration
- ⁴⁾ Dezernentin für Soziales, Jugend und Gesundheit im Bezirksamt Hamburg-Nord
- ⁵⁾ Abteilungsleiterin im Amt für Wohnen, Stadtentwicklung und Bodenordnung, in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen,
- ⁶⁾ Leiterin Amt für Innere Verwaltung und Planung in der Behörde für Inneres und Sport
- ⁷⁾ Abteilungsleiter Unternehmensbeteiligungen und Verwendungsnachweisprüfungen in der Behörde für Gesundheit, Soziales und Integration
- ⁸⁾ Hauptpastor an der ev.-luth. Hauptkirche St. Petri in Hamburg
- ⁹⁾ Gesellschafter und Vorsitzender des Beirats der Assekurata GmbH
- ¹⁰⁾ Partner WAYES GmbH & Co. KG Hamburg
- ¹¹⁾ Arbeitnehmervertreter(in)

3. Organbezüge

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen im Berichtsjahr:

Dr. Arne Nilsson 315 T€; eine erfolgsabhängige Komponente wurde nicht gewährt

Roberto Klann 117 T€, davon erfolgsorientiert 27 T€

Dr. Kathrin Sommer 453 T€, davon erfolgsorientiert 25 T€ und 200 T€ Abfindung

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen Sitzungsgelder in Höhe von 6.230,00 €.

4. Anzahl der Mitarbeiter und Auszubildende

Im Geschäftsjahr 2025 betrug die durchschnittliche Mitarbeiterzahl (ohne Auszubildende, geringfügig Beschäftigte und Praktikanten):

Mitarbeiter gesamt	2.228
davon Teilzeitbeschäftigte	753 (34 %)
davon weibliche Beschäftigte	1.239 (56 %)
davon männliche Beschäftigte	989 (44 %)
davon Beamte	0
Auszubildende	20

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus langfristigen Miet-, Pacht-, Dienstleistungs- und Wartungsverträgen sowie abgeschlossenen Kaufverträgen resultieren nicht zu passivierende sonstige finanzielle Verpflichtungen. Über die gesamte Vertragslaufzeit ergibt sich ein Betrag in Höhe von 601,6 Mio. € (Vorjahr: 614,7 Mio. €). Diese verteilen sich auf folgende Verträge:

Mietverträge für Wohnungen und Gebäude	356,7	Mio.	€
Mietverträge Container	77,5	Mio.	€
Dienstleistungsverträge	133,8	Mio.	€
Sonstige Verträge (Wartung, Leasing u. ä.)	33,7	Mio.	€
Summe	601,7	Mio.	€

6. Entsprechenserklärung zum Hamburger Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung zum Hamburger Corporate Governance Kodex i. S. d. § 161 AktG wurde abgegeben und ist auf der Internetseite von F&W veröffentlicht.

7. Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für die Abschlussprüfungsleistungen des Abschlussprüfers sind im vorliegenden Jahresabschluss 122 T€ (ohne Umsatzsteuer) aufwandswirksam erfasst, davon 25 T€ für das Vorjahr. Für sonstige Leistungen wurden 10 T€ aufwandswirksam erfasst.

8. Konzernverhältnisse

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

9. Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss beträgt 10.820.656,49 €

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 10.820.656,49 € in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Hamburg, den 31. März 2026

Dr. Arne Nilsson
Geschäftsführer

**Entwicklung des Anlagevermögens
der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg,
im Geschäftsjahr 2025**

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand am 1.1.2025 EUR	Zugänge EUR	Um- buchungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2025 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene					
Software	4.175.034,50	14.990,23	0,00	0,00	4.190.024,73
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.229.991.852,45	112.254.726,93	67.344.105,47	24.152.402,60	1.385.438.282,25
2. Technische Anlagen und Maschinen	389.605,85	0,00	0,00	0,00	389.605,85
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.541.900,19	4.706.010,56	0,00	609.626,48	43.638.284,27
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	122.770.150,41	23.912.198,56	-67.344.105,47	0,00	79.338.243,50
	1.392.693.508,90	140.872.936,05	0,00	24.762.029,08	1.508.804.415,87
III. Finanzanlagen					
1. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	428.976,19	0,00	0,00	0,00	428.976,19
2. Rückdeckungsansprüche aus Versorgungsleistungen					
- Forderungen HVF	147.766.997,00	4.171.957,00	0,00	13.882.473,00	138.056.481,00
- Forderungen Pensionsansprüche FHH/ Dritte	9.353.145,00	865.438,28	0,00	1.116.372,28	9.102.211,00
	157.549.118,19	5.037.395,28	0,00	14.998.845,28	147.587.668,19
	1.554.417.661,59	145.925.321,56	0,00	39.760.874,36	1.660.582.108,79

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand am 1.1.2025	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2024
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
3.191.125,50	146.706,23	0,00	3.337.831,73	852.193,00	983.909,00
495.116.787,12	82.242.481,45	24.127.068,43	553.232.200,14	832.206.082,11	734.875.065,33
389.605,85	0,00	0,00	389.605,85	0,00	0,00
28.088.935,39	3.244.942,56	588.230,48	30.745.647,47	12.892.636,80	11.452.964,80
0,00	0,00	0,00	0,00	79.338.243,50	122.770.150,41
523.595.328,36	85.487.424,01	24.715.298,91	584.367.453,46	924.436.962,41	869.098.180,54
0,00	0,00	0,00	0,00	428.976,19	428.976,19
0,00	0,00	0,00	0,00	138.056.481,00	147.766.997,00
0,00	0,00	0,00	0,00	9.102.211,00	9.353.145,00
0,00	0,00	0,00	0,00	147.587.668,19	157.549.118,19
526.786.453,86	85.634.130,24	24.715.298,91	587.705.285,19	1.072.876.823,60	1.027.631.207,73

Nachweis der Förderungen nach Landesrecht (Fördernachweis)
der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg,
im Geschäftsjahr 2025

Entwicklung der geförderten Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand am 1.1.2025	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software	816,71	0,00	0,00	816,71
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	223.894.211,54	6.170.812,12	8.497.058,42	221.567.965,24
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.686.792,01	1.471.699,80	98.874,96	13.059.616,85
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
	235.581.003,55	7.642.511,92	8.595.933,38	234.627.582,09
III. Finanzanlagen				
Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	153.387,56	0,00	0,00	153.387,56
	235.735.207,82	7.642.511,92	8.595.933,38	234.781.786,36

Entwicklung der geförderten Abschreibungen

Buchwerte

Stand am 1.1.2025	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2024
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
816,71	0,00	0,00	816,71	0,00	0,00
143.869.583,63	6.634.702,12	8.505.422,42	141.998.863,33	79.569.101,91	80.024.627,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.033.070,44	1.238.906,80	90.510,96	6.181.466,28	6.878.150,57	6.653.721,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
148.902.654,07	7.873.608,92	8.595.933,38	148.180.329,61	86.447.252,48	86.678.349,48
0,00	0,00	0,00	0,00	153.387,56	153.387,56
148.903.470,78	7.873.608,92	8.595.933,38	148.181.146,32	86.600.640,04	86.831.737,04

Nachweis der nicht öffentlichen Förderungen (Zweckgebundene Spenden)
der F&W Fördern & Wohnen AÖR, Hamburg,
im Geschäftsjahr 2025

Entwicklung der geförderten Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand am 1.1.2025	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software	729,12	0,00	0,00	729,12
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	231.548,19	0,00	0,00	231.548,19
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	320.595,77	0,00	8.966,66	311.629,11
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
	552.143,96	0,00	8.966,66	543.177,30
	552.873,08	0,00	8.966,66	543.906,42

Entwicklung der geförderten Abschreibungen

Buchwerte

Stand am 1.1.2025	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2024
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
729,12	0,00	0,00	729,12	0,00	0,00
135.459,19	6.413,00	0,00	141.872,19	89.676,00	96.089,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
303.496,77	6.332,00	8.966,66	300.862,11	10.767,00	17.099,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
438.955,96	12.745,00	8.966,66	442.734,30	100.443,00	113.188,00
439.685,08	12.745,00	8.966,66	443.463,42	100.443,00	113.188,00

F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

1. Grundlagen des Unternehmens	2
Geschäftsmodell.....	2
Geschäftsfelder.....	2
Organisatorische Struktur.....	3
2. Wirtschaftsbericht	4
2.1 Geschäftsverlauf.....	4
2.1.1 Geschäftsfeld Unterkünfte.....	5
Erstaufnahme.....	5
Wohnunterkünfte.....	5
Spezialbereiche der Wohnungslosenhilfe.....	6
2.1.2 Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe.....	7
2.1.3 Geschäftsfeld Wohnungen, Vermietung.....	8
Wohnungsbau.....	8
Vermietung.....	8
2.2 Lage der Anstalt.....	9
2.2.1 Ertragslage.....	9
2.2.2 Finanzlage.....	10
2.2.3 Vermögenslage.....	11
2.2.4 Gesamteinschätzung.....	12
3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	12
3.1 Prognosebericht.....	12
3.1.1 Geschäftsfeld Unterkünfte.....	12
3.1.2 Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe.....	13
3.1.3 Geschäftsfeld Wohnungen, Vermietung.....	14
3.2 Risikobericht.....	14
3.2.1 Risikomanagement.....	14
3.2.2 Korruptionsprävention.....	15
3.2.3 Risiken.....	15
3.3 Chancenbericht.....	18

F&W Fördern & Wohnen AÖR, Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

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

Geschäftsfelder

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

- **Unterkünfte**

F&W betreibt im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung Einrichtungen der Erstaufnahme für Geflüchtete, Wohnunterkünfte für Geflüchtete und Wohnungslose einschließlich Unterkünften Perspektive Wohnen sowie Spezialbereiche der Wohnungslosenhilfe.

- **Begleitung und Teilhabe**

F&W bietet Menschen mit geistiger oder mehrfacher Behinderung, mit psychischen Erkrankungen oder Suchterkrankungen Begleitung und Teilhabe. Dabei erhalten die Menschen mit Behinderungen Leistungen der Eingliederungshilfe.

- **Wohnungen, Vermietung**

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

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

Organisatorische Struktur

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

- Geschäftsbereiche Unterkünfte:
 - Geschäftsbereich Erstaufnahme sowie Unterkunft und Orientierung West
 - Geschäftsbereich Unterkunft und Orientierung Nord/Ost
 - Geschäftsbereich Unterkunft und Orientierung Mitte/Süd
 - Geschäftsbereich Unterkunft und Orientierung Betreibermanagement
 - Geschäftsbereich Aufnahme und Perspektive
 - Geschäftsbereich Begleitung und Teilhabe
- Projekt- und Immobilienmanagement
- Kaufmännisches Management (einschließlich Vermietung)
- Geschäftsführung, Stäbe der Geschäftsführung

F&W hat zum Ende des Berichtsjahres insgesamt 164 (Vorjahr 169) Einrichtungen in Hamburg betrieben (139 Wohnunterkünfte, 7 Erstaufnahmeeinrichtungen, 4 Übernachtungsstätten, 1 Tagesaufenthaltsstätte, 1 Beratungs- und Begegnungsstätte), sowie UnterkunftsKapazitäten in 47 Hotels/ Hostels gebucht. 2 Einrichtungen werden außerhalb Hamburgs (Niedersachsen und Schleswig-Holstein) betrieben.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäftsverlauf

Im Jahr 2025 wurden bundesweit 113.236 Asylerstanträge vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge entgegengenommen. Das waren 50,7 % weniger als im Vorjahr (229.751). Weiterhin gab es außerhalb des Asylsystems Zugänge Schutzsuchender aus der Ukraine. Die Anzahl der in Deutschland gezählten Schutzsuchenden aus der Ukraine wuchs im Berichtsjahr um rd. 90.000 auf rd. 1,33 Mio. Personen.

Hamburg verzeichnete Gesamtzugänge (Asyl- bzw. Schutzsuchende aus der Ukraine) von 12.328 Personen (Vorjahr 16.188), von denen 9.359 (Vorjahr 12.639) in Hamburg blieben. Davon mussten 7.015 (Vorjahr 10.001) Personen in einer öffentlich-rechtlichen Unterkunft untergebracht werden. Zum Jahresende 2025 lebten 42.259 Geflüchtete bzw. Schutzsuchende (Vorjahr 46.954) in Hamburger Erstaufnahmen (inkl. Ankunfts-zentrum) und Folgeunterkünften (inkl. Interims- und Notstandorte).

Die durchschnittliche Belegung der Wohnunterkünfte für Wohnungslose und Zuwanderer (inkl. Menschen aus der Ukraine) sank um 1.596 rd. Personen bzw. um 3,7 % auf 41.579 Personen (Vorjahr 43.175). Ein Vergleich der Stichtagsbelegungen zum 31.12. zeigt im Jahresverlauf einen Rückgang um 3.495 auf 39.625 Personen, also 8,1 % im Dezember 2025.

Die durchschnittliche Belegung der von F&W betriebenen Erstaufnahme-Standorte inkl. Ankunfts-zentrum sank um 1.091 auf 2.865 Plätze, also um 27,6 %. Zum Ende des Berichtsjahrs betrug die Zahl der belegten Plätze hier 2.634.

Das Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe entwickelte sich im Jahr 2025 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 (2024 – 2028). Für den Standort Huckfeld in Niedersachsen gibt es seit 2023 eine eigenständige Leistungsvereinbarung. Der Standort Sachsenwaldau in Schleswig-Holstein bleibt bis 2025 im Hamburger Trägerbudget.

Die Entwicklung des Geschäftsfelds Wohnungen, Vermietungen war im Wesentlichen geprägt durch Betriebsverluste von noch nicht vollvermieteten Wohngebäuden und aus zwei Sonderimmobilien mit vielfältigen Vermietungskonstellationen bzw. noch abschließend zu klärenden Nutzungskonzepten. Ergebniserhöhend wirkten Zinserträge von 2,8 Mio. € aus Bankguthaben im Zusammenhang mit der Eigenkapitalerhöhung, die die Anstaltsträgerin Ende 2024 für die Ziele des Wohnungsbaus geleistet hatte.

Das Geschäftsjahr 2025 wird insgesamt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 10.821 T€ (Vorjahr Überschuss 10.858 T€) abgeschlossen.

Im Einzelnen entwickelten sich die Geschäftsfelder wie folgt:

2.1.1 Geschäftsfeld Unterkünfte

Erstaufnahme

F&W betrieb Ende 2025 neben dem Ankunftszentrum Bargkoppelweg und der Zentralen Erstaufnahme Bargkoppelstieg 6 dezentrale Erstaufnahmeeinrichtungen in Hamburg (Harburger Poststraße, Sportallee, Kaltenkirchener Straße, Schmiedekoppel 29 und 30 sowie Neuer Höltigbaum inkl. Quarantänebereich). Außerdem wurden 2 Notstandorte für die Erstaufnahme betrieben (Stengelestraße und Schlachthofstraße).

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

	2021 Plätze	2022 Plätze	2023 Plätze	2024 Plätze	2025 Plätze
Einrichtungen der zentralen Erstaufnahme (durchschnittliche Ist-Belegung)	1.043	1.716	3.760	3.956	2.865

Wohnunterkünfte

Im Jahr 2025 wurden 9 Standorte mit einer Kapazität von 1.916 Plätzen in Betrieb genommen (davon ein Interim-Standort mit 378 Plätzen, ein IZW-Standort mit 304 Plätzen, ein Standort für psychisch Erkrankte mit 41 Plätzen, ein Lebensplätze-Standort mit 36 Plätzen und ein Notstandort mit 115 Plätzen) und an 13 Standorten Kapazitäten um 713 Plätze erweitert (davon 4 in Interim-Standorten mit 243 Plätzen und 1 Hotel mit 60 Plätzen). Für einen Standort endete die temporäre Reduzierung der Kapazität (28 Plätze). Gleichzeitig wurden 21 Standorte mit 2.576 Plätzen geschlossen (davon 14 Hotels mit 1.103 Plätzen und 3 Interim-Standorte mit 543 Plätzen) sowie 16 Standorte um insgesamt 1.628 Plätze reduziert (davon 6 Hotels mit 333 Plätzen, 2 Interim-Standorte mit 950 Plätzen und 2 UPW-Standorte mit 134 Plätzen). Aufgrund temporärer Reduzierungen verringert sich die Kapazität an 4 Standorten um 182 Plätze (davon ein Lebensplätze-Standort mit 6 Plätzen). Im Saldo verringerte sich die Kapazität um 1.729 Plätze.

Die Fluktuation der Geflüchteten und Schutzsuchenden (ohne Wohnungslose) ist im Berichtsjahr durch 9.871 Einzüge und 11.586 Auszüge gekennzeichnet. Dies bedeutet im Saldo einen Belegungsrückgang von 1.715 Personen.

F&W hat zum Ende des Berichtsjahres 8 externe Betreiber mit der Führung von 14 Wohn- bzw. Interimsunterkünften und 2 Notstandorten beauftragt. (Die Belegungsverteilung innerhalb Hamburgs und das Gebührenmanagement werden jedoch für alle Unterkünfte von F&W vorgenommen.) Für die Steuerung dieser externen Betreiber besteht im Geschäftsfeld Unterkünfte seit 2024 ein Geschäftsbereich Betreibermanagement als Ergänzung zu bestehenden Geschäftsbereichen, der insbesondere die Vorbereitung der Ausschreibungen der externen Betreiberleistungen bzw. der Rahmenvereinbarungen und die Steuerung der externen Betreiber wahrnimmt. Das Betreibermanagement umfasst auch ein Mobiles Einsatzteam (MET), das den Bewohner:innen, die in den von F&W gebuchten 47 Hotels untergebracht sind, Orientierungsberatung anbietet und die Zusammenarbeit mit den Hotelbetreibern sicherstellt.

In dem Geschäftsfeld Unterkünfte wird auch das Einzugs- und Begleiteteam (EBT) geführt. Das EBT unterstützt vordringlich Wohnungssuchende sowie Vermieterinnen und Vermieter bei der Vermittlung privater Wohnungen, beim Umzug und bei Konflikten im Zusammenhang mit einem neuen Mietverhältnis. F&W hat im Berichtsjahr den Betrieb eines „Streetwork Mobils“ aufgenommen, mit dessen Hilfe aufsuchende Sozialarbeit im gesamten Hamburger Stadtgebiet wahrgenommen wird. Schwerpunkte sind weniger stark versorgte Gebiete sowie aktuell hochbelastete Sozialräume. Als neues Angebot wurde auch eine Wohnunterkunft für psychisch erkrankte wohnungslose Frauen (PEB) in Betrieb genommen. Zum Jahresende waren 33 von 41 verfügbaren Plätzen belegt.

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, die Straßensozialarbeit Visite Sozial sowie eine Beratungs- und Begegnungsstätte (Tagesaufenthalt) in Kooperation mit Palette e.V.

Das jährliche Winternotprogramm (WNP) bietet als Schutz vor dem Winterwetter zwischen dem 1. November und dem 31. März Übernachtungsmöglichkeiten für obdachlose Frauen und Männer in Gemeinschaftsunterkünften an den Standorten Friesenstraße und Châu-und-Lân-Straße. In dieser Zeit wird auch eine Wärmestube in der Hinrichsenstraße betrieben. Die Standorte Friesenstraße und Châu-und-Lân-Straße wurden im Sommer auch für die Unterbringung von besonders schutzbedürftigen vulnerablen Obdachlosen genutzt.

Untergebrachte Personen in Folgeunterbringungen (Wohnungslose, Zuwanderer, seit 2022 auch Schutzsuchende aus der Ukraine) und in Spezialbereichen der Wohnungslosenhilfe (belegte Plätze)

	2021 Plätze	2022 Plätze	2023 Plätze	2024 Plätze	2025 Plätze
Wohnunterkünfte für Wohnungslose und Zuwanderer (durchschnittliche Ist-Belegung)	26.405	36.500	39.188	43.175	41.579
Sonderbereiche (Übern., JEP, WNP, NUVP, FrauenWohnen) (durchschnittliche Ist-Belegung)	716	651	629	746	868
Gesamt durchschnittliche Ist-Belegung	27.121	37.151	39.817	43.921	42.447

2.1.2 Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe

Das Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe bietet in den Regionen Hittfeld, Wilhelmsburg, Wandsbek und Reinbek Leistungen der Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderungen an.

Für Menschen mit einer geistigen oder mehrfachen Behinderung werden in Hittfeld und Wilhelmsburg „Assistenzleistungen in der besonderen Wohnform oder im eigenen Wohnraum“ für insgesamt 78 Plätze angeboten. Darüber hinaus betreibt F&W in Hittfeld eine Tagesförderstätte mit 22 Plätzen sowie ein „Angebot einer Tagesstruktur in der besonderen Wohnform“ mit 22 Plätzen.

In Wandsbek Ost wurden im Berichtsjahr 70 Plätze in der besonderen Wohnform im offenen Wohnen und 7 Plätze im geschlossenen Wohnen angeboten. Das Angebot „Assistenz in der Sozialpsychiatrie“ hat 2025 Leistungen für durchschnittlich 211 Klienten angeboten. Im Bereich der Teilhabe am Arbeitsleben hat das Projekt „PIA“ 37 Plätze angeboten.

In der Region Reinbek hat F&W im „Sozialtherapeutischen Zentrum Sachsenwaldau“ 2025 insgesamt 130 Plätze im „offenen“ und 16 Plätze im „geschlossenen Wohnen“ vorgehalten.

Die Finanzierung des Geschäftsbereichs Begleitung und Teilhabe erfolgt seit 2014 durch ein Trägerbudget, das mit der Sozialbehörde in Form einer Rahmenvereinbarung zur Gestaltung des Leistungsangebots abgeschlossen worden ist und die Angebote, die in der Zuständigkeit von Hamburg liegen finanziert. Die Folgevereinbarung des Trägerbudgets konnte für den Zeitraum 2024 - 2028 verhandelt werden.

Die Angebote des Standortes Haus Huckfeld in Hittfeld sind über Leistungsvereinbarungen mit dem Land Niedersachsen finanziert. Die insgesamt vier Leistungsangebote sichern die Finanzierung des Standortes. Für den Standort Sachsenwaldau konnte F&W die Finanzierung des offenen Wohnens erfolgreich mit der KOSOZ AÖR, Kiel, verhandeln. Das geschlossene Angebot wird bisher noch in Hamburger Kostenträgerschaft finanziert.

Betreute Personen in den Einrichtungen für Begleitung und Teilhabe:

	2021	2022	2023	2024	2025
	Plätze/Fälle	Plätze/Fälle	Plätze/Fälle	Plätze/Fälle	Plätze/Fälle
Besondere Wohnform (durchschnittliche Ist-Plätze/Fälle)	263	265	263	264	264
Ambulante Leistungen der Eingliederungshilfe (durchschnittliche Ist-Plätze/Fälle)	297	295	303	308	321
Gesamt (durchschnittliche Ist-Plätze/Fälle)	560	560	566	572	585

2.1.3 Geschäftsfeld Wohnungen, Vermietung

Wohnungsbau

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

Im Berichtsjahr wurden folgende Neubaumaßnahmen bzw. Planungen für Wohnungsbauprojekte fortgesetzt: Hafenspark (379 WE), Jenfelder Allee (44 WE), Rennbahnstraße (23 WE), Ladenbeker Furtweg (10 WE), Daimlerstraße 1. und 2. Bauabschnitt (32+45 WE), Björnsonweg (38 WE), Mesterkamp (24 WE), Dorothea-Buck-Str. 7 (40 WE), Buxtehuder Str. (62 WE), Moosberg (80 WE), Rappoltweg (53 WE), Schmalkaldener Str. (35 WE), Wandsbeker Zollstr. (59 WE), Bekkampweg 91-13 (39 WE), Ochsenweber Str. (36 WE), Höhenstieg (45 WE), Georgswerder Kirchenwiese (18 WE), Große Horst (57 WE), Östlich Hohensasel (53 WE), Fischbeker Heuweg (123 WE), Doggerbankweg (29 WE), Otto-Grot-Str. (73 WE) sowie Wilhelmsburger Rathausviertel BF 09 (64 WE).

Vermietung

F&W vermietet an 31 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:

	2021 Wohnungen	2022 Wohnungen	2023 Wohnungen	2024 Wohnungen	2025 Wohnungen
Mietwohnen für Wohnungslose, Zuwanderer, Mieter (durchschnittliche Ist-Wohnungen)	1.000	1.006	1.073	1.331	1.467
Servicewohnen für Senioren (durchschnittliche Ist-Wohnungen)	193	180	179	180	197
Gesamt durchschnittliche Ist-Wohnungen	1.193	1.186	1.252	1.511	1.664

An 3 Standorten bietet F&W Servicewohnen für Senioren an. An 4 Standorten werden Apartments an Klient:innen des Geschäftsfelds Begleitung und Teilhabe vermietet, deren Wohnungsanzahl in der ersten Zeile der Tabelle enthalten sind.

Der eigene Wohnungsbestand von F&W beläuft sich Ende 2025 auf insgesamt 1.665 Wohneinheiten inkl. der Apartments für Klienten der Eingliederungshilfe (Begleitung und Teilhabe) und für Senioren. Ferner vermietete F&W zusätzlich Wohnungen in selbst angemieteten Wohnimmobilien (u.a. ehemalige UPW-Standorte) an 4 Standorten mit insgesamt 75 WE.

Die eigenen F&W-Neubauten Stresemannstraße (20 WE), Schenefelder Landstraße (18 WE), Elfenwiese (36 WE), Günter-Püstow-Str. 2 (18 WE) sowie Dorothea-Buck-Str. 1 (41 WE) gingen im Laufe des Jahres 2025 in die Vermietung. Die Immobilien Hermannstal (44 WE) und Bekkampweg 15 (20 WE) hat F&W mit neuen Geschosswohnungsbauten schlüsselfertig erworben und ebenfalls vermietet.

Zusätzlich hat das Miet- und Liegenschaftsmanagement von F&W im Berichtsjahr die Zwischenvermietung von 92 Wohnungen anderer Vermieter fortgesetzt.

Darüber hinaus vermietet F&W Flächen und Gebäude im Umfeld von Unterkünften und Wohnungen an Träger sozialer oder medizinischer Einrichtungen und Kindertagesstätten. F&W hat im Vorjahr auf Weisung der Sozialbehörde ein Bürogebäude in der Repsoldstraße erworben, das nach Abschluss der fachlichen Planung der Arbeitsgruppe „Drogen Sucht Obdachlosigkeit“ der Sozialbehörde von F&W für niedrighschwellige Angebote im Bereich des Hauptbahnhofs saniert und umgebaut wird. F&W wird die Gebädeflächen entsprechend dem Fachkonzept an unterschiedliche Träger bzw. Betreiber vermieten. Im Berichtsjahr konnte ein Mietvertrag für eine Teilfläche mit Jugendhilfe e.V. geschlossen werden.

2.2 Lage der Anstalt

2.2.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 10.821 T€ (Vorjahr Jahresüberschuss 10.858 T€), der sich aus folgenden wesentlichen Teilergebnissen auf Grundlage der Struktur des internen Berichtswesens ergibt:

- Im Geschäftsfeld Unterkünfte war ein Überschuss von 10.375 T€ (Vorjahr Überschuss 9.628 T€) zu verzeichnen.
- Das Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe erzielte einen Überschuss in Höhe von 1.975 T€ (Vorjahr Überschuss 691 T€).
- Das Geschäftsfeld Wohnungen, Vermietung schloss mit einem Fehlbetrag von -1.529 T€ (Vorjahr Überschuss 539 T€) ab.

Die Umsatzerlöse der Geschäftsfelder stellen sich in der Struktur des internen Berichtswesens¹ wie folgt dar:

Geschäftsfeld Unterkünfte	694.560 T€	(Vorjahr 699.512 T€)
Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe	22.935 T€	(Vorjahr 22.244 T€)
Geschäftsfeld Wohnungen, Vermietung	22.434 T€	(Vorjahr 21.955 T€)
Umsatzerlöse der Geschäftsfelder gesamt	739.929 T€	(Vorjahr 743.711 T€)

Die Umsatzerlöse im Geschäftsfeld Unterkünfte sanken im Vergleich zum Vorjahr trotz geringerer Belegung in Wohnunterkünften kaum. Ursächlich sind u.a. Leistungsausweitungen in der Erstaufnahme und in der Wohnungslosenhilfe sowie die mit der Sozialbehörde abgerechneten gestiegene Betriebskostensätze. Die Betriebskostensätze berücksichtigen Tarifsteigerungen und Inflation.

Trotz der weitgehend konstanten Umsatzerlöse verringerte sich der Materialaufwand um 36.165 T€. auf 451.365 T€. In Folge des Rückgangs der Belegungszahlen verminderten sich die

¹ Die Darstellung von Erträgen im internen Berichtswesen wurde im Jahr 2025 geändert. Die Erträge aus dem Verwaltungsbudget aus der Finanzierungsvereinbarung örU wurden im Berichtsjahr vollständig dem Geschäftsfeld Unterkünfte zugeordnet. Diese Darstellung wurde zur Vergleichbarkeit für den Vorjahreswert entsprechend angepasst.

belegungsabhängigen Aufwendungen primär für Hotels und Catering, wobei vorzugsweise teure Standorte und nicht mehr unbedingt notwendige Dienstleistungsaufträge abgebaut wurden.

Der Personalaufwand von F&W stieg um 13.874 T€ auf 141.056 T€. Dies ist i.W. bedingt durch den Anstieg der durchschnittlich vergüteten Vollkräfte (VK) um rd. 129 VK sowie Tarifsteigerungen und Erfahrungsstufenaufstiege. Im Vorjahr noch offene Stellen konnten im Berichtsjahr weitgehend besetzt werden. Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 2.033 VK (Vorjahr 1.904 VK) beschäftigt. Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeitenden betrug 2.228 (Vorjahr 2.098).

Mit dem Wirtschaftsplan 2025 war insgesamt ein ausgeglichenes Ergebnis angestrebt worden. Der im Berichtsjahr erzielte Überschuss im Geschäftsfeld Unterbringung ist insbesondere durch niedrigere Energiekosten bedingt (geringerer Verbrauch durch milden Winter), als für die Bemessung des finanzierenden Betriebskostensatzes erwartet. Die Kosten für Energie lagen somit um rd. 5,3 Mio. € unter dem angesetzten Wert aus der Finanzierungsvereinbarung 2025. Zudem wirken sich geplante, aber nicht umgesetzte Instandhaltungsmaßnahmen sowie periodenfremde Erträge positiv auf das Ergebnis 2025 aus. Die Kosten für Instandhaltungen lagen somit um rd. 5,1 Mio. € unter dem angesetzten Wert aus der Finanzierungsvereinbarung 2025. Der Effekt aus den periodenfremden Erträgen beträgt 2,1 Mio. €.

Die Entwicklung des Geschäftsfelds Begleitung und Teilhabe lag im Berichtsjahr im Rahmen der Erwartungen, wobei im Rahmen des Wirtschaftsplan 2025 ein ausgeglichenes Ergebnis angenommen worden war. Der 2025 erzielte Überschuss ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Höhe des Personal- und des Instandhaltungsaufwands unterhalb der Ansätze des Trägerbudgets lagen.

Das Ergebnis des Geschäftsfelds Wohnungen, Vermietung liegt mit einem Defizit in Höhe von 1.529 T€ auf dem Planniveau für das Jahr 2025. Das Ergebnis umfasst jedoch Zinserträge in Höhe von 2,8 Mio. €, die nicht geplant waren. Die wesentlichen Ursachen für die operativen Verluste liegen in verspäteten Vollvermietungen diverser Standorte sowie in defizitären Sonderimmobilien.

2.2.2 Finanzlage

Die Finanzlage ist vornehmlich bestimmt durch die Zahlungsmittelzuflüsse

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

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

Bei Wohnungsbauvorhaben, die durch die IFB gefördert werden, muss F&W mindestens 20 % der Investitionssumme durch Eigenmittel decken. Dieser Eigenmittelanteil wird durch nicht geförderte Darlehen sowie durch Eigenkapital finanziert.

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

2.2.3 Vermögenlage

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

	Betrag in T€		
	2025	2024	Veränderung
Anlagevermögen	1.072.877	1.027.631	45.246
davon Sachanlagen	924.437	869.098	55.339
davon Finanzanlagen	147.588	157.549	-9.961
Forderungen gegen Träger der Anstalt	236.989	225.299	11.690
davon Guthaben bei Kasse.Hamburg	92.518	100.404	-7.886
Eigenkapital	195.099	184.278	10.821
Sonderposten aus Zuschüssen und Zuwendungen für Investitionen	86.701	86.945	-244
Erweitertes Eigenkapital	281.800	271.223	10.577
Erweiterte Eigenkapitalquote	19,18%	19,96%	-0,78%
Pensionsrückstellungen	187.512	197.549	-10.037
Bankdarlehen	781.918	705.692	76.226
Verbindlichkeiten ggü. Träger der Anstalt	47.338	43.237	4.101
Bilanzsumme	1.468.969	1.386.661	82.308

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

Das Sachanlagevermögen einschließlich Anzahlungen und Anlagen im Bau mit einem Buchwert von insgesamt 924,4 Mio. € (Vorjahr 869,1 Mio. €) enthält Grundstücke und Gebäude mit einem Buchwert in Höhe von 832,2 Mio. € (Vorjahr 734,9 Mio. €).

Die Zugänge bei den Sachanlagen im Jahr 2025 in Höhe von 140,9 Mio. € betreffen im Wesentlichen Grundstückskäufe sowie Neubau- und Umbauprojekte. Die Abschreibungen auf Sachanlagen betrugen 85,5 Mio. € im Berichtsjahr. Da die Zugänge die Abschreibungen und Anlagenabgänge deutlich übersteigen, erhöhten sich die Sachanlagen entsprechend gegenüber dem Vorjahr.

Die Finanzanlagen enthalten Rückdeckungsansprüche für Versorgungsleistungen gegen den Hamburgischen Versorgungsfonds AöR (HVF) in Höhe von 138,1 Mio. € (Vorjahr 147,8 Mio. €). Diesen Ansprüchen von F&W stehen Pensionsrückstellungen gegenüber, die Anwartschaften der Personen betreffen, die vor dem 1. August 1997 bei der Rechtsvorgängerin von F&W beschäftigt waren, in dem Umfang, wie sie bis zum 31. Dezember 2005 entstanden sind, soweit sie nach dem 1. Januar 2006 fällig geworden sind (Versorgungsaltslasten). Des Weiteren werden Ansprüche gegen Dritte auf Erstattung vorgenannter Versorgungsleistungen bilanziert. Diese Ansprüche betreffen aktive und ehemalige Mitarbeiter, die Vordienstzeiten in der FHH und/oder in öffentlichen Unternehmen haben und von diesen als vorherige Arbeitgeber zu erstatten sind. Diese mindern die Erstattungsverpflichtung des HVF.

Die Forderungen gegen den Träger der Anstalt betreffen im Wesentlichen Forderungen aus abgerechneten Leistungen in Höhe von 72,5 Mio. €, Guthaben bei der Kasse:Hamburg von 92,5 Mio. € sowie Erstattungsansprüche für Rückbaukosten in Höhe von 71,3 Mio. €.

Für die Finanzierung von Bauinvestitionen stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 76,2 Mio. € auf 781,9 Mio. € durch die Aufnahme von Darlehen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger der Anstalt in Höhe von 47,3 Mio. € betreffen im Wesentlichen mit 24,8 Mio. € das von der FHH im Zuge der Errichtung der Anstalt (1997) gewährte zinslose Darlehen. Weitere Verbindlichkeiten ergeben sich aus vor allem aus zeitlich abgegrenzten Zuschüssen und Zuwendungen der FHH.

2.2.4 Gesamteinschätzung

Der gesetzliche Vertreter beurteilt die Entwicklung und die Lage der Anstalt im Berichtsjahr als gut und stabil.

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1 Prognosebericht

Für das Jahr 2026 wird ausgehend von den bestehenden Finanzierungsstrukturen insgesamt ein Fehlbetrag von 8,8 Mio. € für die Anstalt geplant. Die prognostizierte Entwicklung der Geschäftsfelder wird im Einzelnen wie folgt dargestellt:

3.1.1 Geschäftsfeld Unterkünfte

F&W erwartet für die öffentlich-rechtliche Unterbringung (örU) 2026 einen sinkenden Unterbringungsbedarf. Damit werden erstmals seit Beginn des russischen Überfalls auf die Ukraine 2022 abnehmende Belegungszahlen geplant. Aufgrund der Kapazitätsentwicklung der vorhandenen Standorte ist jedoch ein erheblicher Ersatzbedarf für temporäre und auslaufende Standorte abzusehen.

Grundlage der Belegungsplanung ist die mit der Sozialbehörde abgestimmte kurzfristige Belegungs- und Kapazitätsprognose, die monatlich aktualisiert wird. Auf deren Basis hat F&W den Belegungsbedarf für das Planjahr geschätzt. Die F&W-Schätzung erfolgte nach intensiven Beratungen auch mit der Sozialbehörde und bildet die fachlich fundierten Erwartungen ab.

Soweit die tatsächlichen Zugänge vom Planungsszenario abweichen, wird dies für F&W aufgrund der aktuellen Finanzierungsstruktur (Trennung von belegungsunabhängigen und belegungsabhängigen Kosten) kaum Ergebnisauswirkungen haben.

Für die Wohnunterkünfte (Folgeunterbringung) wird mit einer durchschnittlichen Belegung von 40.497 Plätzen gerechnet, von denen 4.831 Plätze durch externe Betreiber betrieben werden und sich 5.018 Plätze in Hotels befinden. Zudem sind darin 1.046 Plätze in Notstandorten enthalten, die zwar mit Personen aus der Erstaufnahme belegt werden, aber der Folgeunterbringung zugeordnet sind, weil die Notstandorte der Erstaufnahme von der Sozialbehörde finanziert sind. Die Personalplanung der entsprechenden Organisationseinheiten erfolgt auf Basis der geltenden Schlüssel und stellt eine kalkulatorische Annahme dar. Der Kapazitätsabbau erfolgt gleichmäßig über das Jahr, die Personalplanung wird entsprechend schrittweise angepasst. F&W rechnet für die Wohnunterkünfte mit einem Überschuss von rd. 1,8 Mio. €

Für das Jahr 2026 wird in den Erstaufnahmestandorten eine geplante Belegung von durchschnittlich rd. 2.500 Plätzen angesetzt, was dem Niveau des Jahres 2025 entspricht. Die Ertrags- und Kostenplanung erfolgte auf Basis der bestehenden Leistungs- und Finanzierungsvereinbarungen. F&W rechnet mit einem ausgeglichenen Ergebnis für Erstaufnahme.

Für die Wohnungslosenhilfe und deren Spezialbereiche wird für 2026 mit einer durchschnittlichen Platzbelegung von 930 Plätzen gerechnet, das sind 42 mehr als 2025. Die Finanzierung der Standorte der Wohnungslosenhilfe wird überwiegend in Form von Einzelvereinbarungen mit der Sozialbehörde sichergestellt. Dabei handelt es sich hauptsächlich um aufwandsfinanzierte Angebote. Für die Wohnungslosenhilfe rechnet F&W für 2026 mit einem ausgeglichenen Ergebnis.

Als neues Angebot ist die Eröffnung der Tagesaufenthaltsstätte Stresemannstraße im ersten Quartal 2026 erfolgt. Der Betrieb der Übernachtungsstätte Pik As ist im März 2026 an den Traditionsstandort in die Neustädter Straße zurückgezogen, weil dort die umfangreichen Sanierungs- und Umbauarbeiten abgeschlossen werden konnten. Neben der Übernachtungsstätte für obdachlose Männer werden zusätzlich 33 Lebensplätze in dem von F&W errichteten Neubau in der Neustädter Straße angeboten.

Das Geschäftsfeld Unterbringung wird demnach insgesamt einen Überschuss von rd. 1,8 Mio. € erreichen.

3.1.2 Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe

Die Planung für das Geschäftsfeld Begleitung und Teilhabe legt die Rahmenvereinbarung für die Jahre 2024 bis 2028 zum Trägerbudget für die Hamburger Standorte zu Grunde. Für die Leistungsangebote an den Standorten Huckfeld und Sachsenwaldau wurden Fortschreibungen der bestehenden Vereinbarungen angenommen. Die Angebote des Standortes Haus Huckfeld in Hittfeld sind über Leistungsvereinbarungen mit Niedersachsen finanziert.

Das bestehende Angebot des Sozialtherapeutischen Zentrums Sachsenwaldau wird zukünftig im Rahmen des schleswig-holsteinischen Leistungsrecht finanziert. Für das geschlossene Angebot strebt F&W in Verhandlungen mit der KOSOZ AÖR die Finanzierung einer Aufstockung des Personalkörpers an. Bis dahin bleibt das geschlossene Angebot in der Hamburger Kostenträgerschaft.

Von den für das Jahr 2026 geplanten 610 Plätzen/Fällen in Begleitung und Teilhabe werden 326 Plätze/Fälle über das mit der Sozialbehörde vereinbarte pauschale Trägerbudget finanziert.

Vor diesem Hintergrund wird für dieses Geschäftsfeld mit einem Überschuss von rd. 0,5 Mio. € im Jahr 2026 gerechnet.

3.1.3 Geschäftsfeld Wohnungen, Vermietung

Die Neubauten Wichmannstraße (Teil 18 WE), Stresemannstraße (20 WE), Daimlerstr. I. BA (33 WE), Björnsonweg (38 WE) sowie Jenfelder Allee (40 WE) gehen 2026 in die Erstvermietung.

Im Jahresdurchschnitt wird für 2026 mit rd. 1.735 vermieteten Wohneinheiten gerechnet, was einem Zuwachs von 137 WE entspricht.

In der Wohnungsvermietung wird 2026 voraussichtliches ein Defizit in Höhe von rd. 8,5 Mio. € entstehen. Dieses wird primär durch größere Einzelsanierungsmaßnahmen verursacht.

Für gewerbliche Vermietungen ist 2026 ein Defizit in Höhe von rd. 1 Mio. € ebenfalls durch mehrere größere Sanierungsvorhaben absehbar.

Insgesamt rechnet F&W für das Geschäftsfeld Wohnungen, Vermietungen 2026 mit einem Defizit von 9,5 Mio. €.

3.2 Risikobericht

3.2.1 Risikomanagement

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

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

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

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

3.2.2 Korruptionsprävention

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

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

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

3.2.3 Risiken

Die Geschäftsführung beurteilt die folgenden Risiken als besonders bedeutsam:

- I. **Leistungsangebote:** Das Top-Risiko „Kapazitätsengpässe“ besteht durch die weiterhin hohe Anzahl ukrainischer Flüchtlinge sowie von Migrant:innen und Asylbewerber:innen anderer Herkunftsländer. Dieses Risiko hat sich zwar verändert, weil die Zugänge von Flüchtlingen inzwischen abnehmen. Gleichzeitig nehmen aber auch die Platzkapazitäten überproportional ab, weil laufend Einrichtungen oder Hotels „vom Netz“ gehen. Verstärkend und konkretisierend wirkt hier auch das neue Top-Risiko „fehlende adäquate Grundstücke für die örU“: Erforderliche Platzkapazitäten können nicht geschaffen werden, weil geeignete Grundstücke und Gebäude fehlen. Trotz Rückgang der Zugänge bleibt der Kapazitätsdruck also hoch. Auswirkungen sind unzureichende Platzkapazitäten und Sanierungen, die aufgrund fehlender Umzugsmöglichkeiten nicht umgesetzt werden können.

Um diesen Aufgaben gerecht zu werden, hat F&W inzwischen ein gut funktionierendes Baumanagement etabliert. Mit dem Einsatz externer Betreiber und dem Aufbau des Managements dieser Einsätze kann F&W auch die Risiken im Betrieb besser steuern. Regelmäßige „Betreiberkonferenzen“ sichern die professionelle Zusammenarbeit ab.

- II. **Politik:** Aufgrund von unvorhersehbaren innen- und außenpolitischen Umständen unterliegt F&W mit der Kernaufgabe der Flüchtlingsunterbringung per se einer kurzfristigen Veränderung der Auftragslage seitens der Sozialbehörde. Im Themenfeld Außenpolitik schlagen sich die Angriffe der US-amerikanischen und israelischen Streitkräfte auf den Iran im neuen Top-Risiko „Verteuerung durch Ölpreissteigerung“ für F&W als soziales Dienstleistungsunternehmen deutlich nieder. Sowohl eigene Bautätigkeiten als auch Lieferanten und Dienstleister entlang der Lieferkette sind davon betroffen. Die Möglichkeiten risikomindernder Maßnahmen, etwa der verstärkte Einsatz regenerativer Energien, sind beschränkt.

Im Geschäftsfeld Unterkünfte (inkl. Erstaufnahme) bleibt die „Verzögerung des Amts für Migration bei der Bewilligung von Asylbewerberleistungen“ als Top-Risiko bestehen.

Ähnlich wirkt das anhaltende Top-Risiko „Hochschwelliger Zugang zum behördlichen Hilfesystem (durch Digitalisierung)“, von dem die Geschäftsbereiche Aufnahme und Perspektive sowie das Betreibermanagement besonders betroffen sind.

Angesichts nicht beeinflussbarer Einflüsse durch politische Entwicklungen stabilisiert F&W seine Krisenfestigkeit durch eine Reihe von organisatorischen Weiterentwicklungen. Dazu gehören die Professionalisierung der Standortentwicklung, das Vorhalten eines eigenen Handwerkteams, der Ausbau von Projektcontrolling und Technischer Aufsicht, aber auch der weitere Ausbau des Wohnungsbaus. Auf Seiten der Behörden ist ein Projekt „Institutionenübergreifendes Fallmanagement“ gestartet, das sowohl Leistungsbewilligungen als auch die Zugänglichkeit der Klientel zu den Behörden verbessern soll.

III. **Markt / Kunde:** Das Top-Risiko „Veränderung der Klientel“ besteht in einer zunehmenden Multimorbidität, z.B. durch Alter, Sucht, Krankheit, psychische Instabilität oder Behinderung. Der Gesundheitszustand insbesondere Geflüchteter und Obdachloser ist bei Eintritt in die örU vorgegeben; der Spielraum, hier durch bedarfsgerechte Belegungssteuerung entgegenzuwirken, ist durch fehlende Kapazitäten und die hohe Belegungsquote begrenzt. Hier soll eine realistischere Kapazitätsplanung in Folge der ergriffenen Maßnahmen zur verbesserten Disposition belegbarer Plätze Entspannung bringen. Als neue Maßnahme lässt sich auch die Einführung eines Vulnerabilitätserkennungssystems in der Erstaufnahme nennen.

IV. **Image:** Die Top-Risiken „Kapazitätsengpässe“ mit der Folge einer hohen Belegungsquote sowie die „Veränderung der Klientel“ mit zunehmender Multimorbidität befördern das Top-Risiko „Soziale Spannungen“. Soziale Spannungen und die Beeinträchtigung des sozialen Friedens können das Image von F&W beschädigen. Das neue Top-Risiko „unsachliche Berichterstattung in Presse und sozialen Medien“ erzeugt zusätzlich eine falsche, tendenziöse oder verzerrte Wahrnehmung von F&W.

Einerseits soll auch hier eine realistischere Kapazitätsplanung entgegenwirken. Andererseits sollen Maßnahmen wie reaktive Medienarbeit (z.B. Richtigstellungen), enge Verzahnung mit der FHH und Informationen für Mitarbeitende zum Problemumgang (z.B. Anleitungen, Argumentationshilfen) entgegenwirken.

V. **Finanzen:** Einzelne Standorte sind ein TOP-Risiko für die wirtschaftliche Stabilität von F&W. Diese Immobilien sind unter den gegebenen strukturellen und politischen Rahmenbedingungen nur schwer wirtschaftlich zu führen (vgl. auch Ausführungen unter Punkt VIII) Immobilien).

„Fehlende Finanzierungszusagen der Sozialbehörde“ entstehen durch Aufträge der Sozialbehörde an F&W ohne gesicherte Finanzierung. Diese entstehen oft schrittweise über einzelne Maßnahmen, bevor ein Projektzusammenhang beschrieben, ein Projektauftrag erteilt und dessen Finanzierung geklärt ist.

F&W analysiert die betriebenen Standorte, übernommene Aufträge und (Immobilien-)Projekte laufend mittels der verschiedenen implementierten Controlling-Instrumente. Es erfolgt ein regelmäßiger Austausch mit der Sozialbehörde zur Lösung von identifizierten Finanzierungserfordernissen.

- VI. **Personal:** Auch aufgrund des Arbeitskräftemangels besteht weiterhin das Top-Risiko „Strukturelle Überforderung der Mitarbeiterschaft von F&W durch die Gleichzeitigkeit von Krisendruck und Anpassungen der Organisationsstruktur“ (ehemals „Personalengpässe / massive Arbeitsbelastung der Fach- und Verwaltungsbereiche“). Verstärkt wird dieses Risiko durch parallellaufende Innovationsprojekte (Digitalisierung), welche die Arbeitsbedingungen zwar positiv verändern, aber die Mitarbeitenden zunächst zur Anpassung und Umgewöhnung zwingen und daher in der Transformationszeit eine zusätzliche Belastung darstellen.

Wichtige Maßnahmen, wie der Ausbau der Vertretungsfunktionen für Führungskräfte sowie die Verstärkung von Schlüsselfunktionen, konnten größtenteils abgeschlossen werden. Im Themenfeld Personalrekrutierung wurde das neue Top-Risiko „Schwierigkeiten in der Rekrutierung von Fachpersonal“ benannt. Insbesondere im Bereich der originären Obdachlosenhilfe („Aufnahme und Perspektive“ (AP)), in der Eingliederungshilfe, im Projekt- und Immobilienmanagement sowie in einigen Abteilungen des Zentralen Managements (Beschaffungsmanagement, IT und Vermietung) wird es schwieriger, qualifiziertes Personal für offene Stellen zu finden.

- VII. **Prozesse/Organisation:** Im Themenfeld Prozesse / Qualitätsmanagementprozesse wurde das neue Top-Risiko „Nicht sachgerechte Ausübung der Instandhaltung von Immobilien aufgrund von fehlender fachlicher Kompetenz“ erfasst. Für die Instandhaltung notwendiges Budget wird ggf. nicht fachgerecht eingesetzt, weil Kostenstellenverantwortung (betriebliche Bereichsleitung) und Fachlichkeit (Objektmanager des Projekt- und Immobilienmanagements) nicht in einer Hand liegen. Auswirkungen sind die nicht fachgerechte Immobilienbewirtschaftung, aufwändige Prozessabläufe mit vermeidbaren Schnittstellen, Qualitätsverluste, Nichteinhaltung gesetzlicher Vorgaben und Fehlsteuerung von Budgets. Maßnahmen zur Vereinheitlichung von Fachlichkeit und Kostenstellenverantwortung werden geprüft.

- VIII. **Immobilien:** Im Themenfeld Immobilien zählen „Hoher Instandhaltungsaufwand und hohe Instandhaltungskosten durch Pavillondörfer der 1. Generation und Interims- und Containergebäude“ auch weiterhin zu den Top-Risiken. Die Pavillondörfer weisen einen sprunghaft gestiegenen Instandhaltungsbedarf auf. Zusätzlich zu den Geschäftsbereichen der Unterbringung und zu „Aufnahme und Perspektive“ ist davon erstmalig auch das Betreibermanagement betroffen, insbesondere durch mangelhafte Zustände bei angemieteten Interims-Objekten. Punktuell kann F&W mit Ersatzunterkünften und laufenden bzw. geplanten Maßnahmen gegensteuern. Mittelfristig ist aber eine strategische Standortentwicklung mit mehrjährig angelegter Instandhaltungsplanung erforderlich.

Als zweites TOP-Risiko im Themenfeld Immobilien bestehen anhaltend „drohende Brandschäden durch Bewohnerverhalten und/oder techn. Defekte“, aufgrund von Belegungsverdichtung und unsachgemäßem Verhalten von Bewohner:innen. F&W steuert hier mit Aufklärung und Maßnahmen zum betrieblichen Brandschutz massiv gegen. Grundsätzlich sind Brandschäden versichert. Deswegen sind finanzielle Schäden übertragen. Die Kooperationsbereitschaft der Versicherung (Erhalt der Prämienhöhe) steigt mit Nachweis zu Maßnahmen im präventiven Brandschutz.

Ein weiteres wirtschaftliches Risiko im Immobilienbereich stellen einzelne Standorte dar, die laufende Verluste in der Vermietung erzeugen, weil insbesondere die Umbau- bzw. Sanierungskosten nicht mit den begrenzten Miethöhen für die Mietergruppen von F&W dauerhaft gedeckt werden können oder Nutzungskonzepte noch nicht abschließend geklärt sind. Für einzelne Standorte werden auch Verkaufsmöglichkeiten evaluiert, die die bilanzierten Restbuchwerte möglicherweise nicht realisieren und die politisch nicht ohne Weiteres umgesetzt werden können. F&W steht mit der Sozialbehörde im Austausch, um für diese Standorte eine entsprechende finanzielle Unterstützung zu erhalten.

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

3.3 Chancenbericht

Trotz der genannten Risiken und Herausforderungen hat das Unternehmen seine Angebotsstrukturen in den letzten Jahren in Abstimmung mit der Sozialbehörde weiter erfolgreich verbreitert. Dieser Wachstumsprozess bietet weiterhin Chancen, weil die Differenzierung der Angebote spezifischer auf bestehende Problemlagen der Klientel reagiert.

F&W ist auf dem Weg, die IT-Infrastruktur und die digitale Zusammenarbeit im Unternehmen neu aufzustellen. Die Umsetzung des Gesamtkonzeptes IT-Strategie von F&W läuft und befindet sich gegenwärtig am Scheitelpunkt der Entwicklung. Wichtige Projekte wie die Vergabe und Fortführung des umfangreichen IT-Outsourcing an einen leistungsstarken IT-Dienstleister, ein neues IT-Service-Tool und der Einstieg in MS 365 sowie die Schaffung eines Intranets sind weitgehend abgearbeitet bzw. werden 2026 vollständig implementiert. Die Umstellung auf SAP S4 HANA ist in Vorbereitung und soll 2026 starten.

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 trügereigenen Wohnraum zu vermieten und damit neue Betreuungsfälle zu akquirieren.

Auf Basis der intensiven Krisenerfahrung insbesondere der vergangenen sechs Jahre (Corona 2020 – 2022, Ukraine ab 2022), der gestärkten Eigenkapitalbasis im Jahr 2024 und der nunmehr stattfindenden Konsolidierung des Unternehmens ist F&W zuversichtlich, auf mittlere Sicht und eine stabile, existentielle Daseinsvorsorge leisten zu können – sei es außerhalb des Krisenmodus oder sei es bei neuerlich auftretenden Krisen. Bei der Umsetzung dieses Auftrags kann F&W von einer Refinanzierung durch die Sozialbehörde ausgehen.

Hamburg, den 31. März 2026

F&W Fördern & Wohnen AÖR

Dr. Arne Nilsson
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 2025 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und 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 Anstalt zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Anstalt. 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 des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist 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 Anstalt vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Anstalt zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Anstalt 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 Anstalt zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Anstalt vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesetzes über die Anstalt öffentlichen Rechts F&W Fördern & Wohnen AöR vom 3. April 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. März 2017, entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Anstalt bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Anstalt 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 Anstalt ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Anstalt vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Anstalt.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, 30. April 2026

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Nicolai Hansen
Wirtschaftsprüfer

Andreas Wendland
Wirtschaftsprüfer

