

IFB HAMBURG JAHRESBERICHT 2024

WIR FÖRDERN
HAMBURGS ZUKUNFT

IFB
HAMBURG | Hamburgische
Investitions- und
Förderbank



AUF EINEN BLICK IFB HAMBURG

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) wurde 1953 als Hamburgische Wohnungsbaukasse gegründet und zum 1. August 2013 im Rahmen ihrer Aufgabenerweiterung umbenannt. Sie besitzt eine Bankerlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts ist sie vollständig im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die IFB Hamburg ist das zentrale Förderinstitut der Freien und Hansestadt Hamburg. Ihre Schwerpunkte liegen in der Wohnraum- und Stadtentwicklungsförderung sowie in der Förderung von Wirtschaft, Innovation und Umwelt. Sie fördert im staatlichen Auftrag Investitionsvorhaben in Hamburg durch die Gewährung von Darlehen, Zuschüssen und Beteiligungen sowie die Übernahme von Sicherheitsleistungen.

	2023	2024
Bilanzsumme	6.991,8 Mio. €	7.163,9 Mio. €
Bewilligungsvolumen		
• Darlehen	860,0 Mio. €	1.055,5 Mio. €
• Zuschüsse	523,9 Mio. €	792,2 Mio. €
Forderungen an		
• Kunden	5.504,3 Mio. €	5.535,1 Mio. €
• Kreditinstitute	574,4 Mio. €	658,5 Mio. €
Treuhandvermögen	111,8 Mio. €	121,6 Mio. €
Verbindlichkeiten gegenüber		
• Kreditinstituten	2.891,6 Mio. €	2.593,3 Mio. €
• Kunden	398,1 Mio. €	407,5 Mio. €
Eigenmittel gem. KWG/CRR	816,1 Mio. €	817,4 Mio. €
Eigenkapitalquote (CRR)	25,02 %	24,99 %
Mitarbeiter (Stand am 31.12.)	344	360



IFB HAMBURG JAHRESBERICHT 2024

Grußwort der Verwaltungsratsvorsitzenden.....	4
Vorwort des Vorstands.....	6
Übersicht Förderangebote	8

FÖRDERBERICHT

Wirtschaft.....	10
Innovation.....	14
Umwelt & Energie	18
Wohnraum	22
Weitere Angebote.....	32
10 Jahre Innovationsförderung.....	34

JAHRESABSCHLUSS

Lagebericht	37
Jahresabschluss	66
Bestätigungsvermerk	94

WEITERE INFORMATIONEN

Entlastungserklärung	99
Organe und Gremien	100
Impressum	104
Anfahrt	105



„2024 startete unsere Kommunikationskampagne ‚Jedes Haus kann Klimaschutz‘, um den Fokus gezielt auf die umfangreichen Modernisierungsförderungen zu lenken. Wir haben noch viel vor, damit Hamburg klimaneutral wird!“

KAREN PEIN

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

2024 hat sich erneut gezeigt, dass die Wohnraumförderung mit unserer Partnerin, der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg), wirkt. Sie ist ein Garant für bezahlbares Wohnen und maßgeblich dafür verantwortlich, dass die Freie und Hansestadt Hamburg beim Pro-Kopf-Vergleich hinsichtlich der bewilligten Sozialwohnungen mit weitem Abstand an der Spitze aller Bundesländer steht. In unserer Stadt ist Wohnen kein Privileg für Besserverdienende. Die aktuelle Durchschnittsmiete liegt bei 9,16 Euro pro Quadratmeter. Damit zahlt mit rund 84 Prozent der weitaus größte Anteil der Hamburgerinnen und Hamburger eine Miete unterhalb oder gleich dem Niveau des geförderten Wohnungsbaus. Das wissen die meisten zu schätzen. In einer Studie zum Wohnverhalten gaben aktuell rund 85 Prozent der Hamburger Haushalte an, mit ihrer Wohnsituation eher zufrieden bis sehr zufrieden zu sein.

Gemeinsam haben wir vieles in Angriff genommen, damit Hamburg entgegen dem allgemeinen Trend im Wohnungsbau eine positive Bilanz ziehen kann. Durch passgenaue Förderung setzte sich 2024 die Trendwende des Vorjahres in den Bewilligungszahlen von Sozialwohnungen fort. Mit 3.092 Bewilligungen wurde die gesetzte Zielmarke des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg deutlich übertroffen. Der Anstieg um 30 Prozent gegenüber 2023 ist ein großer Erfolg. Besonders hervorheben möchte ich, dass sich mit 511 Wohnungsbewilligungen die Zahl in der Zielgruppe vordringlich Wohnungssuchender fast verdoppelt hat.

Einen wichtigen Impuls setzten wir im April 2024 mit der Einführung des dritten Förderweges, der den Bau

preisgünstiger Mietwohnungen für Menschen mit mittleren Einkommen voranbringt. Der dritte Förderweg berechtigt rund 65 Prozent der Hamburger Haushalte, eine geförderte Wohnung anzumieten, und ermöglicht vor allem Familien, Menschen ab 60 Jahren und Menschen mit Behinderungen den Zugang zu erschwinglichen Mieten, die für sie im frei finanzierten Wohnungsmarkt schwer zu bekommen sind. Dies ist ein weiterer wichtiger Schritt, um bezahlbaren Wohnraum in Hamburg für alle zugänglich zu machen.

Eine positive Bilanz lässt sich auch bei den Modernisierungsförderungen ziehen. Mit 4.557 Modernisierungen verzeichnet die IFB Hamburg einen Anstieg von 10 Prozent in diesem Bereich, der durch die energetische Sanierung von Gebäuden – etwa durch den Einbau von Wärmepumpen oder eine den Energieverbrauch reduzierende Dämmung – unmittelbar auf die Umsetzung des Hamburger Klimaplanes einzahlt. 2024 startete unterstützend unsere Kommunikationskampagne „Jedes Haus kann Klimaschutz“, um den Fokus gezielt auf die umfangreichen Modernisierungsförderungen zu lenken. Wir haben noch viel vor, damit Hamburg klimaneutral wird!

Um mit vereinten Kräften der Krise im Wohnungsbau etwas entgegenzusetzen, erarbeitete die „Initiative kostenreduziertes Bauen“ als breite Allianz aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft einen neuen „Hamburg-Standard“ als Grundlage für eine zukunftsorientierte Baukultur, der im Februar der Öffentlichkeit vorgestellt werden konnte. Der neue IFB-Basisstandard für die Wohnraumförderung ist ebenfalls ein Ergebnis dieser wertvollen Zusammenarbeit. Kein anderes deutsches Bundesland steht so vorbehaltlos für den sozialen Wohnungsbau wie Hamburg. Um unsere Stadt auch 2025 als lebenswerte und stetig wachsende Metropole voranzubringen, haben wir mit der IFB Hamburg seit über einem Jahrzehnt eine verlässliche Partnerin zur Seite. Dieser Jahresbericht ermöglicht Ihnen einen kompakten Überblick über das vielfältige Wirken der Förderbank. Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Karen Pein

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg | Vorsitzende des Verwaltungsrats der Hamburgischen Investitions- und Förderbank



Ralf Sommer, Vorstandsvorsitzender (rechts),
und Wolfgang Overkamp, Vorstand

**Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,**

die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist und bleibt eine der zentralen Herausforderungen unserer Zeit. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus war auch im Geschäftsjahr 2024 eine der dringlichsten Aufgaben der IFB Hamburg. Trotz der Engpässe ist unsere Stadt hier gut aufgestellt. Kein anderes Bundesland setzte in den letzten Jahren mehr Fördermittel ein als Hamburg, und in keinem anderen Bundesland gibt es im Verhältnis zur Bevölkerung so viele Sozialwohnungen wie bei uns.

Gerade für Familien mit mittleren Einkommen sind die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau oftmals zu hoch. Um sie zu unterstützen und mit geförderten Mietwohnungen zu versorgen, haben wir 2024 unser Förderangebot um einen 3. Förderweg ergänzt. Damit ermöglichen wir eine anfängliche Netto-Kaltmiete von 12,10 Euro pro Quadratmeter, die deutlich unter den

freifinanzierten Mietpreisen liegt. Von dem neuen Förderangebot versprechen wir uns langfristig wichtige Impulse für bezahlbares Wohnen in Hamburg.

Die Ausweitung unserer Förderung ist eine Reaktion auf die weiterhin krisenhaften Marktbedingungen. Die Baukosten und Grundstückspreise sind erneut deutlich gestiegen, die Zahl der Baugenehmigungen ging zurück. Dennoch ist es gelungen, den sozialen Wohnungsbau zu stabilisieren, nicht zuletzt durch eine erneute Verbesserung der Förderbedingungen. Verbessert wurden auch die Fördermöglichkeiten zur Modernisierung von Bestandsgebäuden im Sinne des Klimaschutzes.

Ein wichtiges Ereignis für uns im Berichtsjahr war die erstmalige Evaluation unserer inzwischen zehnjährigen Innovationsförderung. Die Ergebnisse belegen die Bedeutung und Wirkung unserer Förderung für den Innovationsstandort Hamburg. So haben unsere Maßnahmen zur Schaffung von mehr als 3.000 Arbeitsplätzen und zur Freisetzung von Folgeinvestitionen für innovative Vorhaben in Höhe von rund 200 Mio. Euro geführt. Das entspricht 1,76 Euro je Förder-Euro.

Ein wichtiger Träger von Innovationen sind Hamburgs Sozialunternehmen, da sie sich für eine lebenswerte Stadt engagieren. Mit unserem Förderaufruf #UpdateHamburg im Rahmen von PROFI Impuls unterstützen wir ihre gesellschaftlich relevante Arbeit. Im Jahr 2024 haben wir erneut zehn Projekte, die Lösungsansätze für die Dachthemen soziale Teilhabe, Gesundheit, Klima und Umwelt sowie Bildung anbieten, mit insgesamt 1,5 Mio. Euro unterstützt.

Aufgestockt wurden auch die Mittel für Umweltinnovationen. Im Rahmen der Förderinitiative Green Potential Screening haben wir erneut Fördergelder für innovative Machbarkeitsstudien bereitgestellt. Auch hier geht es um Innovationen und neue Denkansätze, zielgerichtet auf den Umwelt- und Klimaschutz. Mithilfe des Screenings können Unternehmen ihre innovativen Potenziale in diesen Bereichen identifizieren und optimal nutzen. Dafür wurde 1 Mio. Euro zur Verfügung gestellt.

Unternehmen und Existenzgründenden unverändert zur Seite. Traditionsbetriebe unterstützen wir mit unseren umfassenden Beratungsangeboten und passgenauen Förderprogrammen ebenso wie Gründerinnen und Gründer von Start-ups mit innovativen Ideen.

Wichtigstes Instrument der Wirtschaftsförderung bleiben unsere Hamburg-Kredite, die wir kontinuierlich ausgebaut haben. Mit ihnen unterstützen wir beispielsweise Investitionen von kleineren Unternehmen oder Selbstständigen, Neugründungen und Übernahmen oder Investitionen in Digitalisierungsvorhaben.

Die folgenden Seiten vermitteln einen Einblick in unsere Aktivitäten, getreu unserem Motto „Wir fördern Hamburgs Zukunft“. Das werden wir auch künftig tun, und zwar so, wie Sie es von uns gewohnt sind: partnerschaftlich, verlässlich sowie orientiert an den Bedürfnissen der Stadt und unserer Kundinnen und Kunden.

Wir wünschen eine anregende Lektüre!

Ralf Sommer und Wolfgang Overkamp

Vorstand der Hamburgischen Investitions- und Förderbank

„Kein anderes Bundesland setzte in den letzten Jahren mehr Fördermittel ein als Hamburg, und in keinem anderen Bundesland gibt es im Verhältnis zur Bevölkerung so viele Sozialwohnungen wie bei uns.“

Ralf Sommer und Wolfgang Overkamp,
Vorstand IFB Hamburg

Den Schutz des Klimas und der Umwelt wollen wir weiter voranbringen. Den Zielen der nachhaltigen Entwicklung, wie sie von den Vereinten Nationen festgelegt wurden, fühlen wir uns besonders verpflichtet. Ob durch Zuschüsse für hohe energetische Standards im Wohnungsneubau und bei Bestandswohnungen oder für Maßnahmen zur Ressourceneinsparung bei Unternehmen – mit unseren vielfältigen Programmen unterstützen wir eine nachhaltige Lebensweise in Hamburg.

Die Basis all dieser Aktivitäten ist der wirtschaftliche Erfolg. Mit unserer Wirtschaftsförderung stehen wir Un-

DIE FÖRDERUNG DER IFB HAMBURG: DAMIT AUS CHANCEN ERFOLGE WERDEN

Die IFB Hamburg ist die zentrale Anlaufstelle für Privatpersonen, Unternehmen und Institutionen zu allen Förderfragen. Sie berät zu allen Förderangeboten der Stadt Hamburg, des Bundes und der Europäischen Union.

Die IFB Hamburg unterstützt die Freie und Hansestadt bei der Struktur- und Wirtschaftspolitik, der Sozialpolitik und bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Sie ist Partner von Banken, Kammern und Verbänden. Das Aufgabenspektrum reicht von der Wohnraumförderung über die Wirtschafts- und Innovationsförderung bis hin zur Förderung von Aktivitäten im Bereich Umwelt und Energie.

Zu den Angeboten der IFB Hamburg gehören Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie kostenlose Beratung. Vorhaben in Hamburg können mit Zuschüssen, Darlehen und Bürgschaften gefördert werden. Innovative Unternehmen können auch von Beteiligungen profitieren.

Das Ziel ist es, den Standort in vielfältiger Weise durch bestehende und neue Förderangebote zu stärken. Dies ist ein Beitrag, um Wachstum zu ermöglichen und nicht zuletzt Arbeitsplätze zu sichern. Gemäß dem Motto „Wir fördern Hamburgs Zukunft“.



WOHNRAUM

- > Neubau, Kauf und Modernisierung von Wohneigentum
- > Neubau und Modernisierung von Mietwohnungen
- > Stadtentwicklung

KONTAKT

Neubau Mietwohnungen

040 / 248 46 - 478

i.trompeter@ifbhh.de

Neubau Wohneigentum

040 / 248 46 - 480

privatkunden@ifbhh.de

Modernisierung

040 / 248 46 - 356

energie@ifbhh.de



UMWELT

- > Energiesparendes Bauen
- > Energetische Modernisierung von Wohn-/Nichtwohngebäuden
- > Umweltschutz in Unternehmen
- > Weiterbildungen zu Nachhaltigkeit

KONTAKT

IFB Beratungcenter Wirtschaft
040 / 248 46 - 533
foerderlotsen@ifbhh.de



INNOVATION

- > Innovative Start-ups
- > Forschungs- und Entwicklungsprojekte
- > Technologie- und Wissenstransfer
- > Cross-Cluster-Innovationen

KONTAKT

Innovationsagentur
040 / 248 46 - 566
innovationsagentur@ifbhh.de



WIRTSCHAFT

- > Unternehmensgründungen und -übernahmen
- > Wachstum von kleinen, mittleren und großen Unternehmen

KONTAKT

IFB Beratungcenter Wirtschaft
040 / 248 46 - 533
foerderlotsen@ifbhh.de

WIRKUNGSVOLLE IMPULSE FÜR HAMBURGS WIRTSCHAFT

Das Jahr 2024 brachte neue Herausforderungen und Chancen für die Hamburger Wirtschaft. Die IFB Hamburg stand den Existenzgründenden und Unternehmen weiterhin mit umfassenden Förderangeboten zur Seite, um sie bei der Bewältigung dieser Herausforderungen zu unterstützen. Trotz der Krisen der vergangenen Jahre – die Corona-bedingten Förderprogramme werden weiterhin mit hohem Umfang über die IFB Hamburg abgewickelt – konnte die bewährte Wirtschaftsförderung fortgeführt werden.

Der Hamburger Mittelstand bildet das wirtschaftliche Fundament der Metropole. Als aktiver und verlässlicher Partner sieht die IFB Hamburg ihre Aufgabe darin, die Bedürfnisse der Unternehmenden zu erkennen und sowohl eine passende Förderung auf Landes- und Bundesebene als auch Fördermittel der Europäischen Union zu vermitteln. Die Wirtschaftsförderung gibt unternehmerischen Ideen eine Zukunft und den Unternehmerinnen und Unternehmern den Rückhalt für eine langfristige finanziell abgesicherte Entwicklung.

Zentrale Beratung zu Förderfragen

Erste Anlaufstelle für die Unternehmenden ist das IFB Beratungscenter Wirtschaft. Es hat sich mit seinen Förderlotsen als zentraler Partner des Mittelstands in Förderfragen etabliert und steht durch sein tief verwurzeltes Netzwerk zudem als Ansprechpartner für Multiplikatoren und Förderinstitutionen zur Verfügung. Darüber hinaus koordiniert das IFB Beratungscenter Wirtschaft das Fördernetzwerk Hamburg, das sich mit über 40 Mitgliedsorganisationen als ganzheitliche Plattform der Wirtschaftsförderung versteht. Fördersprechstunden und Informationsveranstaltungen online durchzuführen hat sich aufgrund der zeitlichen und örtlichen Flexibilität für

die Beteiligten bewährt. Daher wurden diese Formate auch 2024 überwiegend angeboten.

Hamburg-Kredite für wirtschaftliche Stabilität

Im Zentrum der Wirtschaftsförderung steht die Produktfamilie der Hamburg-Kredite. In den vergangenen Jahren wurde die vielschichtige Vergabe von Fremdkapital für Unternehmen, Existenzgründungen und Betriebsübernahmen kontinuierlich ausgebaut. Die IFB Hamburg fungiert dabei als Finanzierungspartner der Geschäftsbanken – die enge Kooperation mit den Banken am Standort Hamburg sichert kurze Abstimmungswege und ermöglicht schnelle Bewilligungen.

Mit einem Fördervolumen von rund 25,1 Mio. Euro konnten Investitionen von über 39,4 Mio. Euro realisiert werden.

Aus der Produktfamilie der Hamburg-Kredite sticht insbesondere der Hamburg-Kredit Gründung und Nach-

140

Unternehmen konnten mit dem Hamburg-Kredit Gründung und Nachfolge unterstützt werden.

folge heraus. Im Berichtsjahr 2024 wurden rund 140 Unternehmen sowohl bei Neugründungen als auch bei Übernahmen bereits bestehender Unternehmen von der IFB Hamburg unterstützt. Mit einem Fördervolumen von rund 25,1 Mio. Euro konnten Investitionen von über 39,4 Mio. Euro realisiert werden. Darüber hinaus profitierten 27 Handwerksunternehmen im Geschäftsjahr 2024 bei Schaffung eines Ausbildungsplatzes von einem Tilgungszuschuss von bis zu 5.000 Euro. Durch den Hamburg-Kredit Gründung und Nachfolge und den Hamburg-Kredit Wachstum konnten insgesamt rund 890 Arbeitsplätze erhalten bzw. neu geschaffen werden. Auch in der von unterschiedlichen Krisen bewegten Zeit wagen weiterhin viele den Schritt in die Selbstständigkeit.

Darüber hinaus vergibt die IFB Hamburg in Beratungskoope-ration mit weiteren Partnern Darlehen an kleine Unternehmen, Selbstständige und Angehörige der freien Berufe. Der Hamburg-Kredit Mikro ist besonders wertvoll für kleine Unternehmen und Selbstständige, die flexible Finanzierungsmöglichkeiten benötigen, um Investitionen zu tätigen oder Betriebsmittel zu finanzieren. Er bietet eine schnelle und unkomplizierte Unterstützung, um finanzielle Engpässe zu überbrücken und Geschäftsaktivitäten zu stabilisieren.

Investitionen in die Zukunft der Stadt

Investitionen bilden einen weiteren wesentlichen Baustein für die Zukunftsfähigkeit der Stadt. Auch diese werden über die IFB Hamburg realisiert. Als zinsgünstiges Refinanzierungsinstrument für größere Unternehmensinvestitionen richtet sich der Hamburg-Kredit Global an die Hausbanken.

Der Hamburg-Kredit Investition ermöglicht es der IFB Hamburg, Beteiligungen an Konsortialfinanzierungen einzugehen. Abgerundet wird das Angebot durch den Hamburg-Kredit Universal, mit dem die IFB Hamburg bei Investitions- und Betriebsmittelbedarfen unterstützt. Das Förderprogramm Hamburg Digital ermöglicht die Förderung von Digitalisierungsvorhaben, sobald Unternehmen eine Umstellung auf neue digitale Systeme und Geschäftsmodelle vornehmen, um dadurch eine Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit und eine Erhöhung der Sicherheit beim Einsatz von Informations- und Kommunikationstechnologien zu erreichen.

Gemeinsam wirtschaftliche Herausforderungen meistern

Die IFB Hamburg bietet Förder- und Finanzierungslösungen von der Existenzgründung bis zur Unternehmensnachfolge, insbesondere für die Bedarfe von Hamburger KMU. Des Weiteren bieten Zuschüsse den Anreiz, Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu schaffen. Die umfassenden Förderangebote werden 2025 auch im Hinblick auf die andauernden wirtschaftlichen Herausforderungen weiter verstetigt und diversifiziert werden. Der Anspruch, ganzheitliche sowie passgenaue Förderprogramme anzubieten, bleibt bestehen.

I ZEITLOSE MODE MIT TRADITION

Mit ihrem Modelabel „Chasho“ greift die Gründerin Masoumeh Shariatnaseri auf traditionelle Handwerkskunst aus ihrem Heimatland Iran zurück. Die Förderung durch die IFB Hamburg ermöglichte der Designerin, ihre neue Kollektion jetzt auch in Hamburg zu entwerfen – mit regionalen Stoffen.

Der Name „Chasho“ stammt von einem karierten, handgewebten farbigen Stoff, der aus rohen Seidenfäden gefertigt und mit natürlichen Farben gefärbt wird. Schon die beiden Großmütter von Masoumeh Shariatnaseri arbeiteten mit diesem Material. So lag es nahe, ihre erste Kollektion unter diesem Namen zu präsentieren. Das war in Teheran, im Jahr 2010.

In Hamburg hat die Modedesignerin kürzlich ihre erste Herbst-Winter-Kollektion unter dem Namen „moonlight“ gezeigt, nach einer mehrjährigen Pause, bedingt durch ihren Umzug nach Deutschland. „Ich hatte zunächst nur einen befristeten Aufenthaltstitel, war nicht geübt im Umgang zum Beispiel mit Banken und musste erst mal das Leben hier kennenlernen“, erzählt sie. Die Gründung ihres Labels war alles andere als einfach. Doch Masoumeh Shariatnaseri verfolgte hartnäckig ihr Ziel. Inzwischen ist sie deutsche Staatsbürgerin.

Eine der Hürden, die es zu überwinden galt, war die Finanzierung ihres Labels. „Der Kredit durch die IFB Hamburg war absolut existenziell. Auch die Beratung hat mir sehr geholfen“, sagt sie. Mit 25.000 Euro aus dem Programm Hamburg-Kredit Mikro förderte die Bank



Mit zertifizierter Baumwolle und wenig Abfall setzt das Modelabel auf Nachhaltigkeit und greift auf traditionelle Ansätze zurück.

den Geschäftsaufbau. Das Programm stellt Selbstständigen, Kleinunternehmen sowie Freiberuflerinnen und Freiberuflern zur Finanzierung von Investitionen und Betriebsmitteln bis zu 40.000 Euro zu günstigen Konditionen zur Verfügung.



Masoumeh Shariatnaseri,
Gründerin des Modelabels „Chasho“.

Als Verbindung zwischen traditionellem Handwerk und modernem Denken beschreibt Masoumeh Shariatnaseri ihren Ansatz. Zwar arbeitet sie nicht mit roher Seide, sondern mit zertifizierter Baumwolle und Wolle, aber die Schnittmuster und Nähte greifen traditionelle Ansätze auf. Dazu gehört für sie etwa, möglichst wenig Abfall zu produzieren und nachhaltig zu arbeiten, wie es schon ihre Vorfahren taten.

So bietet sie auch Redesign an, wandelt zum Beispiel eine alte Bluse in eine kurze Hose um. Und sie verfolgt das Prinzip des „Pre to order“, also produziert erst, wenn sie eine Bestellung erhalten hat. „Meine Kundinnen und Kunden müssen ein bisschen Geduld mitbringen“, sagt sie lächelnd.

Menschen, die Wert auf Qualität legen, gutes Handwerk schätzen und an Mode interessiert sind, seien ihre Kundinnen und Kunden, erzählt Masoumeh Shariatnaseri. Zu sehen ist ihre Mode dauerhaft in ihrem Onlineshop www.chasho.de und immer wieder mal im „FABRIC – Future Fashion Lab“, einem Ort für nachhaltige Mode, der von der Stadt, der Hamburg Kreativ Gesellschaft und dem Design Zentrum Hamburg getragen wird. Dort, in der Galeria-Passage an den Großen Bleichen, produziert sie auch ihre Kreationen.

„Der Kredit durch die IFB Hamburg war absolut existenziell. Auch die Beratung hat mir sehr geholfen.“

Masoumeh Shariatnaseri,
Gründerin des Modelabels „Chasho“

In der FABRIC wird auch ihre zweite Kollektion gezeigt werden, aber nicht nur dort. Masoumeh Shariatnaseri möchte ihre Sichtbarkeit erhöhen, sie will ihre Präsenz auf den sozialen Medien verbessern und zudem auf Messen unterwegs sein. Und sie möchte ihre Mode günstiger herstellen, sodass mehr Menschen sie tragen können. Ihre Frühling-Sommer-Kollektion greift in ihrem Design unter anderem Naturphänomene auf, mit hellen, freundlichen Farben. Erstmals wird sie einige Kleidungsstücke für Männer anbieten, darunter einen Trenchcoat. „Ich denke, der passt sehr gut zu Hamburg.“

INNOVATIONSKRAFT FÖRDERN UND IN HAMBURGS ZUKUNFT INVESTIEREN

Regelprogramme der Innovationsförderung für Start-ups und innovative Vorhaben von Unternehmen konnten erfolgreich umgesetzt und um zusätzliche Beteiligungsprogramme ergänzt werden.

Auch 2024 haben etablierte Unternehmen und innovative Start-ups in Hamburg mithilfe unserer Förderung neue und wettbewerbsfähige Lösungen entwickelt. Für den Standort Hamburg sind diese qualitativen Sprünge in Richtung Innovationsfähigkeit, Digitalisierung und Nachhaltigkeit von entscheidender Bedeutung. Gemäß dem Leitmotiv der regionalen Innovationsstrategie der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) „Mit Innovation gemeinsam für eine lebenswerte Stadt“ wird dabei vermehrt auch auf die Entwicklung innovativer und nachhaltiger Lösungen für wichtige Gesellschafts- und Zukunftsbereiche gesetzt. So wurden etwa soziale Innovationen gefördert, ein neuer Risikokapitalfonds für wachstumsstarke Start-ups aufgelegt und weitere Bewilligungen im Bereich Quantencomputing vorgenommen.

Innovative Start-ups auf Erfolgskurs

Innovative Start-ups sind auch in Hamburg in vielen Branchen wichtige Taktgeber der Digitalisierung, der Geschäftsmodellentwicklung und des technologischen Wandels. 2024 haben die IFB Hamburg und ihre Tochtergesellschaft, die IFB Innovationsstarter GmbH, mit ihren Programmen rund 80 innovative Start-ups mit aussichtsreichen Ideen gefördert. Damit ist die IFB Hamburg weiterhin der aktivste Kapitalgeber für innovative Gründungsvorhaben in Hamburg.

Mit den Programmen InnoFounder, InnoRampUp, InnoFinTech und dem 2023 gestarteten InnoImpact für gemeinwohlorientierte Start-ups wurden 2024 insgesamt 63 innovative Start-ups mit einem Gesamtvolumen von rund 6,9 Mio. Euro gefördert.

63

innovative Start-ups
wurden 2024 mit
rund 6,9 Mio. Euro Zu-
schüssen gefördert.

Der von der Tochtergesellschaft IFB Innovationsstarter GmbH gemanagte InnoStarterFonds unterstützt als Seed-Fonds Start-ups aller Branchen in einer sehr frühen Unternehmensphase. 2024 wurde hieraus Risikokapital in Höhe von 2,4 Mio. Euro in Form von offenen Beteiligungen bzw. Wandeldarlehen bereitgestellt. Mit dem Auflegen des InnoVentureFonds (IVF) wurde 2024 das Beteiligungsangebot der Tochtergesellschaft erweitert und eine bedeutende Förderlücke geschlossen. Nun kann auch Start-ups, die die Seed-Phase erfolgreich absolviert haben, weiteres Wachstumskapital zur Verfügung gestellt werden. 2024 hat der ebenfalls von der IFB Innovationsstarter GmbH gemanagte InnoVentureFonds neun

Investments getätigt und so mehr als 22 Mio. Euro Risikokapital in Form von offenen Beteiligungen bzw. Wandelanleihen bereitgestellt.

Wissens- und Technologietransfer als Wachstumsmotor

Mit dem Programm für Innovation (PROFI) fördert die IFB Hamburg Forschungs- und Entwicklungsvorhaben (FuE) und stärkt auch den Transfer von wissenschaftlichen Erkenntnissen in wirtschaftlich verwertbare innovative Produkte. Angesichts der anziehenden öffentlichen Investitionen in zusätzliche Forschungskapazitäten am Standort Hamburg kommt dieser Aufgabe eine erhöhte Bedeutung zu. Hier setzt die Förderung mit den verschiedenen Strängen der PROFi-Programmfamilie an. Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2024 Zuschüsse für FuE-Vorhaben in Rekordhöhe von über 17 Mio. Euro mit 59 Bewilligungen für Hamburger Unternehmen sowie Hochschulen und Forschungseinrichtungen mit einem Projektvolumen von 24,6 Mio. Euro zugesagt werden. Zusätzlich wurden im nun verstetigten PROFi Impuls #UpdateHamburg 16 Zusagen über 1,6 Mio. Euro Förderung für soziale Innovationen erteilt.

Im Programm PROFi Umwelt wurde erneut eine Förderinitiative mit dem Namen Green Potential Screening erfolgreich umgesetzt, um umweltrelevante Innovationsvorhaben in frühen Phasen durch die Förderung von Machbarkeitsstudien unterstützen zu können.

EFRE-Fördermittel für Innovationen und die grüne Transformation

Hamburg nutzt seine Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in der laufenden Förderperiode 2021 bis 2027, um Innovationen und die

grüne Transformation voranzubringen. EFRE-Mittel sind in den IFB-Programmen PROFi Transfer Plus und InnoStarterFonds enthalten. Darüber hinaus konnten 2024 weitere 15 Bewilligungen im Gesamtvolumen von rund 9 Mio. Euro für Projekte wie den Cross Innovation Hub und die Clusterbrücken zugesagt werden.

2024 konnte die IFB Hamburg Forschungs- und Entwicklungsvorhaben in Rekordhöhe von über 17 Mio. Euro fördern.

Hamburg Investors Network

Das von der IFB Innovationsstarter GmbH koordinierte Hamburg Investors Network (HIN) hat 2024 seine Aktivitäten weiter ausgebaut. So wurden 27 Veranstaltungen mit 120 Live-Pitches von Start-ups vor mehr als 1.800 Besucherinnen und Besuchern durchgeführt. Ein Highlight war der Female StartAperitivo, ein bundesweiter Pitch-Wettbewerb für von Frauen geführte Start-ups mit einer großen Abschlussveranstaltung in Hamburg mit mehr als 400 Besucherinnen und Besuchern. Dadurch und durch die regelmäßige Vorstellung interessanter Start-ups in Investoren-Newslettern und die gezielte 1:1-Vermittlung gelang es, eine ganze Reihe erfolgreicher Finanzierungsrunden mit privaten Investorinnen und Investoren zu ermöglichen. Außerdem wurde mit der Female StartAperitivo Academy die 2022 gestartete Veranstaltungsreihe zur Mobilisierung von Startup-Gründerinnen und -Investorinnen weiterentwickelt und ausgebaut.

I HIGHTECH AUS HAMBURG

Comet Xylon ist ein weltweit führender Hersteller von industriellen Röntgenprüf- und Computertomographiesystemen. Gefördert von der IFB Hamburg hat das Unternehmen eine Technologie entwickelt, die ihm den Zugang zu einer Schlüsselbranche ermöglichen soll: der Halbleiterindustrie.



Für Projektleiter Kai Morgener hat die IFB-Förderung die Entscheidung für die Zukunftsinvestition sehr erleichtert.

Christian Driller, Vizepräsident der Forschungs- und Entwicklungsabteilung von Comet Xylon, und Projektleiter Kai Morgener erinnern sich gut an den Moment, als die Entscheidung für die Entwicklung des „CA20“ fiel. 2021 war das, in der Corona-Zeit, als viele mit Investitionen sehr, sehr zurückhaltend waren. „Die technischen Eintrittsbarrieren in die Chipindustrie sind hoch, ein Investment ist risikoreich. Die Förderung der

IFB Hamburg hat geholfen zu sagen: Ja, wir machen das“, erzählt Morgener. Auch eine strategische Entscheidung sei das gewesen, ergänzt Driller: „Der Markt verlangt nach spezifischen Lösungen. Wir wollen in diesen Markt rein, und wir wollen ihn gewinnen.“

Mit 300 Mitarbeitenden, davon gut ein Drittel in der Forschung, entwickelt, produziert, wartet und vertreibt

„Die technischen Eintrittsbarrieren in die Chipindustrie sind hoch, ein Investment ist risikoreich. Die Förderung der IFB Hamburg hat geholfen zu sagen: Ja, wir machen das.“

Kai Morgener, Projektleiter bei Comet Yxlon

Comet Yxlon Röntgensysteme für Kunden in der Automobilindustrie, Luft- und Raumfahrt oder auch in der Elektronikindustrie. Vertriebs- und Servicestandorte bestehen unter anderem in China, Japan, den USA und Taiwan. „Unsere Kernaufgabe besteht darin, Fehler zu erkennen und zu verhindern, dass Ausschuss produziert wird“, beschreibt Driller das Geschäftsfeld.

Diese Leistung will Comet Yxlon auch für die großen Player der Halbleiterindustrie etablieren. Die Anforderungen für Chips werden immer individueller, die Strukturen komplexer, die Produktionszyklen kürzer und schneller. Gerade in der Anfangsphase einer Produktion kann die Fehlerquote hoch sein. „Unsere Technologie hilft, sie deutlich zu senken“, meint Driller. „Wir machen Dinge sichtbar, die vorher niemand sehen konnte.“ Um unvorstellbar winzige mikrometerkleine Strukturen geht es dabei. Das Produkt mit dem Namen „CA20“ verbessert die Sichtbarkeit von Fehlern gegenüber bisherigen Lösungen um das Fünffache, die Scangeschwindigkeit hat sich verdoppelt, die Auflösung verdreifacht.

Mit ihrem Programm PROFI Standard hat die IFB Hamburg die Entwicklung des neuartigen Röntgensystems ge-

fördert. Das Modul unterstützt die Forschungs- und Entwicklungsvorhaben von Unternehmen jeglicher Größe und Branche mit Zuschüssen von bis zu 500.000 Euro. Ziel ist, die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der Hamburger Wirtschaft zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen.



Christian Driller, Vizepräsident der Forschungs- und Entwicklungsabteilung von Comet Yxlon.

Inzwischen hat Comet Yxlon einen Fuß in die Tür der Halbleiterindustrie bekommen. Der erste Vertrag für das in Hamburg hergestellte „CA20“ ist unterzeichnet, 15 Mitarbeitende wurden eingestellt, weltweit waren es 30. Driller ist sicher, mit diesem Produkt im Wettbewerb mit internationalen Großunternehmen bestehen zu können. „Wir sind technologisch an ihnen vorbeigezogen und arbeiten intensiv an der Weiterentwicklung.“

NACHHALTIGE LÖSUNGEN FÜR HAMBURG UND DEN KLIMASCHUTZ

Auch in Zeiten andauernder Krisen sind die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen und das Übereinkommen von Paris wesentliche Bestandteile in der Förderstrategie der IFB Hamburg. Es gilt, den Klima- und Umweltschutz trotz und gerade wegen dieser Krisen weiter voranzubringen. Öffentliche Förderung unterstützt dabei breit gefächerte Projekte, die dem Wohl der nachkommenden Generationen dienen.

Durch eine Vielzahl von Förderprogrammen können verschiedene Bereiche, ob Immobilienwirtschaft, Unternehmen oder Privatpersonen, profitieren. So gibt es Zuschüsse für das Erreichen hoher energetischer Standards, für den Einsatz von nachhaltigen Dämmstoffen und Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft im Bauwesen sowie für die Installation von Regenwasserzisternen und vieles mehr. Die IFB Hamburg fördert da, wo eine nachhaltige Lebensweise zum Alltag wird.

Einsparpotenziale durch eine nachhaltige Wohnraumförderung

Im Geschäftsjahr 2024 wurden mehr als 3.000 neue Wohnungen mit zeitgemäßer technischer Ausstattung bewilligt und energetische Modernisierungen für mehr als 2.000 Wohnungen genehmigt. Im Eigenheim-Sektor erfolgte mit rund 2.100 Wohneinheiten im Programm Wärmeschutz im Gebäudebestand und Geringinvestive Maßnahmen ein Beitrag zur CO₂-Einsparung. Ohne den Ausbau erneuerbarer Energien sind die Ziele des Hamburger Klimaplanes nicht zu erreichen: Die Förderung von Heizungsumstellung bzw. -modernisierung ist überdurchschnittlich gut in Anspruch genommen worden.

Ressourcen schonen, Zukunft sichern

Über das energieeffiziente Wohnen hinaus fördert die IFB Hamburg Maßnahmen, die für langfristige Einsparungen beim Verbrauch von Energie, Wasser und Material sorgen. Die attraktiven Angebote des Förderprogramms Unternehmen für Ressourcenschutz (UfR), die mit der letzten Novellierung der UfR-Förderrichtlinie vom 07.10.2024 in Kraft getreten sind, werden von der Zielgruppe der Hamburger Unternehmen sehr gut angenommen. Neu hinzugekommen ist ein Förderschwerpunkt zum Ausgleich der Betriebsmehrkosten bei der Dekarbonisierung von Prozesswärmeerzeugung mithilfe von Wärmepumpen oder Fernwärme. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Zuschussvolumen in Höhe von 6,8 Mio. Euro für den Einsatz ressourcenschonender Technologien und EffizienzChecks bewilligt. Dadurch werden jährlich 37.717 t CO₂, 2.017 t Material/Rohstoffe und 2.375 m³ Trinkwasser eingespart.

Die Nachfrage nach EffizienzChecks zur Ermittlung von Einsparpotenzialen nach Grundlagenermittlung und Umweltstudien besteht ebenfalls ungebrochen, insbesondere durch ihre vorbereitende Funktion für Großprojekte zur Energieeffizienz und Dekarbonisierung. Innovationen sind auch und gerade beim Umweltschutz wichtig. Daher wird die Entwicklung von umwelt- und

ressourcenschonenden Produkten im Rahmen anwendungsbezogener Forschungs- und Entwicklungsvorhaben gefördert – hier kommt das Modul Umwelt des Programms für Innovation (PROFI) zum Einsatz.

E-Mobilität auf der Alster

Seit 2022 unterstützt die IFB Hamburg die an der Alster aktiven Wassersport- und Umweltschutzvereine, Hilfsorganisationen sowie sonstige Vereine bei der Umstellung ihrer Fahrzeuge auf E-Betrieb. Gefördert wird die Umrüstung im Einsatz befindlicher Boote mit Verbrennungsmotoren auf emissionsfreie Antriebe (Batterie oder Brennstoffzelle) oder die Ersatzbeschaffung von neuen, nachhaltigen Motorbooten. 2024 konnten acht Anträge mit einem Zuschussvolumen von rund 320.000 Euro für Umrüstungen und Ersatzbeschaffungen bewilligt werden.

Mit unserer Förderung zur Wärmewende

Negativ beeinflusst durch Unsicherheiten, andererseits aber wesentlich verbesserter Bonusförderungen für niedrige Einkommensgruppen liegen die Bewilligungen im Programm Erneuerbare Wärme mit 278 unter den Planwerten. Wärmepumpen wurden als wichtiger Baustein der Wärmewende am stärksten nachgefragt. In Kombination mit der Bundesförderung konnten Antragstellende von erheblichen Zuschüssen profitieren.

Holzbau für den Klimaschutz

Im Rahmen des Förderprogramms Verwendung von Holz beim Neubau von Nichtwohngebäuden wird nunmehr seit 2018 die Verwendung von Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft in der Gebäudekonstruktion gefördert, wodurch klimaschädliche Baustoffe ersetzt werden

sollen. Trotz weiter gestiegener Baukosten und einer insgesamt angespannten Lage in der Baubranche wurden 2024 fünf Projekte mit einem Fördervolumen von rund 1 Mio. Euro bewilligt.

Nachhaltige Mobilität

Die Bereitstellung von bedarfsgerechten Fahrradabstellplätzen ist ein bedeutender Baustein zur Förderung des Radverkehrs als wichtiger Bestandteil einer zukunftsgerichteten Mobilität. Im Rahmen der 2022 gestarteten Förderrichtlinie Nachrüstung von Fahrradabstellanlagen im Bestand wurden Fördermittel für rund 350 hochwertige und nutzerfreundliche Fahrradstellplätze bewilligt.

Gründachförderung für das Stadtklima

Um den Auswirkungen des Klimawandels in Hamburg entgegenzutreten, wird die Begrünung von Dächern gefördert – Dachbegrünung wirkt als Regenwasserspeicher genauso wie als Hitzeschutz. 2024 wurden Bewilligungen für rund 5.000 m² grüne Dächer ausgesprochen und rund 100 m² Fassadenbegrünungen gefördert.

Regenwasser umweltbewusst nutzen

Mit den Förderprogrammen zur Regen-Infrastruktur-Anpassung (RISA) werden Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung unterstützt, darunter etwa Regenwasserzisternen zur Schonung der Trinkwasservorräte. Dank des weiterhin hohen Interesses wurden mit rund 138.500 Euro 98 Zisternen mit einem Gesamtspeichervolumen von 498 m³ gefördert. Zudem wurde die Familie der RISA-Programme 2024 um die Module Versickerung und Entsiegelung erweitert, wodurch weitere Maßnahmen zur Grundwasserneubildung und Verbesserung der Klimaresilienz umgesetzt werden.

I EIN STÜCK NATUR AUF DEM DACH

Für den Bauverein Reiherstieg war es eine Premiere. Für ihr Bauprojekt am Reeseberg 115 in Harburg hat die Wohnungsbaugenossenschaft, die im kommenden Jahr ihr 125-jähriges Bestehen feiert, erstmals eine Dachbegrünung verwirklicht – mit Förderung durch die IFB Hamburg.



Ein echter Hingucker: Die geförderten Gründächer werten die „Drei Schwestern“ optisch und ökologisch auf.

Dass die drei rautenförmigen Gebäude am Reeseberg, genannt die „Drei Schwestern“, als Hamburger Bauwerk des Jahres 2023 ausgezeichnet wurden, verwundert nicht. Die Fassaden aus gekantetem Aluminiumblech sind außergewöhnlich. Geschützte Loggien zur Straße und die vorgehängten Balkone in die Höfe hinein reagieren auf Himmelsrichtungen und Nachbarschaften. Eine Wärmepumpe versorgt den gesamten Komplex, bestehend aus 37 Wohnungen und einer Kindertagesstätte, mit Heizungsenergie. „Das ist schon ein aufwendig gestaltetes, hochwertiges Objekt“, schwärmt Thorsten Schulz, Vorstand des Bauvereins Reiherstieg.

Zu den Besonderheiten zählt auch die Dachkonstruktion. Erstmals in ihrer Geschichte hat die 1901 gegründete Wohnungsbaugenossenschaft, die 1.613 Wohnungen vorwiegend in Wilhelmsburg, aber auch in Harburg, Alstermöhe und Hausbruch-Neugraben in ihrem Bestand hat, bei einem Neubau ein Gründach realisiert. „Wir hätten das Dach auch mit Kieseln oder Platten belegen können“, meint Schulz. „Aber dieses Projekt hat ein Gründach verdient.“ Und das nicht nur aus ökologischen Gründen. „Bei der Kostenermittlung haben wir sehr schnell festgestellt, dass sich der Aufwand durch die Förderung rechnet.“



Thorsten Schulz, Vorstand des Bauvereins Reiherstieg, ist stolz auf sein mehrfach ausgezeichnetes Bauprojekt in Harburg.

Mit bis zu 100.000 Euro pro Gebäude unterstützt die IFB Hamburg die Dach- und auch die Fassadenbegrünung bei Wohn- und Gewerbegebäuden, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Voraussetzung für die Unterstützung durch die Hamburger Gründachförderung ist eine Größe von mindestens 20 Quadratmetern, die Dachneigung darf nicht mehr als 30 Grad betragen. Bis zu 60 Prozent der Herstellungskosten werden als Zuschuss bezahlt.

So entstehen nicht nur neue Lebensräume für Tiere und, sofern die Dächer zugänglich sind, auch für Menschen. Die Dächer verbessern außerdem das Mikroklima, sorgen für Verdunstungskühlung, filtern Schadstoffe aus der Luft und reduzieren den Oberflächenabfluss des

Regenwassers. Diese Rückhaltefunktion trägt auch zur Senkung der Niederschlagswassergebühr bei, für begrünte Dächer ist diese Gebühr in Hamburg zudem um 50 Prozent reduziert.

„Bei der Kostenermittlung haben wir sehr schnell festgestellt, dass sich der Aufwand durch die Förderung rechnet.“

Thorsten Schulz, Vorstand des Bauvereins Reiherstieg

Rund 60.000 Euro haben die Gründächer für die „Drei Schwestern“ am Reeseberg 115 gekostet. Knapp 30 Prozent der Kosten wurden durch die Förderung abgedeckt. Eine 557 Quadratmeter große Vegetationsfläche ist so entstanden, auf einer Substratdicke von 14 Zentimetern, auf der robuste, niedrige Pflanzen wachsen, die sich weitgehend selbst erhalten. Nur einmal im Jahr muss das Dach gepflegt werden. „Das hat sich bestens entwickelt“, sagt Thorsten Schulz, der seit 31 Jahren im Bauverein Reiherstieg aktiv ist.

Schulz ist noch auf eine weitere Auszeichnung stolz: auf den Sonderpreis für bezahlbares Bauen vom Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (B!WRD), kürzlich überreicht von Bundesbauministerin Klara Geywitz. 13 der 37 Wohnungen sind öffentlich gefördert und wurden für eine Miete von 6,70 Euro pro Quadratmeter angeboten. Die frei finanzierten Wohnungen kamen für 10,50 Euro auf den Markt. Schulz: „Für den Neubau in Hamburg in dieser Qualität sind das Spitzenpreise.“

BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR HAMBURG

Der Markt für Wohnimmobilien steht mit dem Anwachsen der Risiken bundesweit vor einer Zäsur. Die Weiterentwicklung der Förderprogramme zeigt trotz der weiterhin schwierigen Marktbedingungen erste positive Ergebnisse. Die IFB Hamburg unterstützt den sozialen Wohnungsbau in der Hansestadt, um guten und bezahlbaren Wohnraum auch für kleine und mittlere Einkommen zu ermöglichen. Die Förderprogramme versorgen die Bauherren mit zinsgünstigen Darlehen und umfangreichen Zuschüssen.

Die attraktive Wirtschaftsmetropole Hamburg mit ihrem vielfältigen Angebot an Kultur, Bildung und Wissenschaft sowie ihren prosperierenden Unternehmen wächst im Durchschnitt jährlich um rund 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin sehr hoch. Dabei stehen nicht mehr nur einkommensschwache Haushalte im Fokus. Für Familien mit mittlerem Einkommen schafft die Wohnraumförderung ebenfalls passenden Wohnraum.

Auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des andauernden Krieges in der Ukraine ist es der IFB Hamburg im Geschäftsjahr 2024 erfolgreich gelungen, mit ihren Fördermitteln den Bau von 3.092 neuen Mietwohnungen zu ermöglichen. Davon sind 2.332 Wohnungen im 1. Förderweg entstanden und 381 Wohnungen im 2. Förderweg – vorgesehen für Haushalte mit mittlerem Einkommen – sowie erstmalig 77 Wohnungen im 3. Förderweg. Zusätzlich leisten Zuschüsse für 4.170 Modernisierungen von Mietwohnungen und Eigenheimen einen

3.092
neue Mietwohnungen
konnten mit Fördermit-
teln der IFB Hamburg
bewilligt werden.

wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraums.

Mietwohnungen für kleine und mittlere Einkommen

Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft macht sich der Senat im „Bündnis für das Wohnen“ für mehr Wohnungsbau in Hamburg stark. Das Ziel ist es, Baugeneh-



migungen für 10.000 neue Wohnungen pro Jahr auf den Weg zu bringen. Ein Drittel der geplanten Neubauprojekte soll als bezahlbarer Wohnraum unter Zuhilfenahme öffentlicher Gelder gefördert werden. Mit 3.092 Wohnungen liegt die geförderte Wohnungsanzahl 2024 trotz der Rahmenbedingungen seit Langem wieder über der Zielmarke von 3.000 Wohnungen. Herausforderungen bleiben weiterhin die aus der Pandemiezeit fortbestehende Investitionszurückhaltung bei Bauträgern und Bauherren und sich verschlechternde Rahmenbedingungen durch den stetigen Preisanstieg von Baumaterialien und Energiekosten, gestörte Lieferketten, ein erheblicher Anstieg der Zinsen und der Fachkräftemangel.

Fördernehmer im Überblick

Die Bewilligungen für den Neubau von Wohnungen verteilen sich über die ganze Stadt. Über 40 Prozent der geförderten Wohnungen werden von der SAGA Unternehmensgruppe errichtet. Mehr als 10 Prozent werden von den Wohnungsbaugenossenschaften gebaut. Weitere 10 Prozent der Wohnungen werden von Kirchen, Stiftungen und Vereinen errichtet. Dies sichert langfristig bezahlbaren Wohnraum in Hamburg. Über 25 Prozent der geförderten Wohnungen werden im Auftrag von privaten Investoren sowie von Kapitalgesellschaften gebaut. Die verbleibenden knapp 10 Prozent entfallen auf Anstalten öffentlichen Rechts und sonstige Investoren.

Dies zeigt, dass Investitionen in den geförderten Wohnungsbau für alle Investorengruppen rentabel sind.

Wohnraumförderung für jede Lebensphase

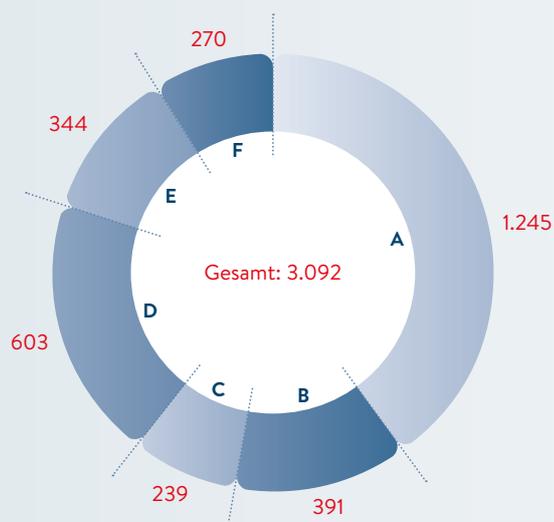
Besondere Berücksichtigung bei der Förderung finden der demografische Wandel sowie die Anforderungen in unterschiedlichsten Lebenssituationen. Bei der Wohnungsgröße wird eine bedarfsgerechte Differenzierung vorgenommen, die für eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft innerhalb eines Bauprojekts sorgt. Be-

willigt wurden 216 Wohnungen für Studierende und Auszubildende, außerdem sind 240 Wohnungen für Seniorinnen und Senioren geplant.

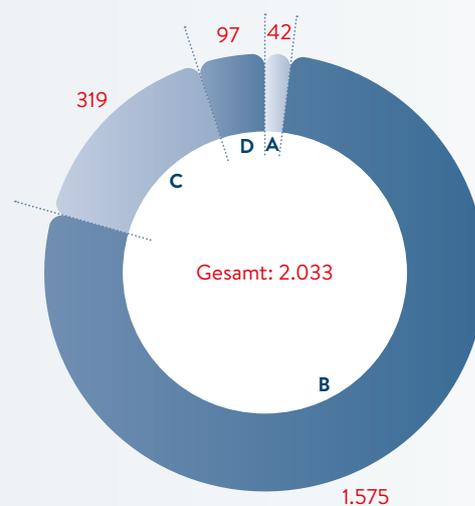
Eine stufenlose Erreichbarkeit, rollator- und kinderwagen-gerechte Türen sowie Badezimmer, die genug Raum für einen Rollstuhl bieten, gehören mittlerweile zum Standard der allermeisten geförderten Wohnungen. Ein Teil davon wird mit noch darüber hinausgehenden Maßnahmen direkt an die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen sowie von Menschen mit Behinderungen

FÖRDERZUSAGEN NACH BAUHERRENGRUPPEN

Mietwohnungsneubau 2024



Modernisierung Mietwohnungen 2024



A SAGA Unternehmensgruppe B Baugenossenschaften C Privatpersonen/Personenhandelsgesellschaften
D Kapitalgesellschaften E Kirchen/Stiftungen/Vereine F AöR/Sonstige

angepasst. Des Weiteren werden integrative Mobilitätskonzepte in Form von Carsharing und Investitionen in E-Ladesäulen unterstützt.

Bindungen sichern günstige Mieten

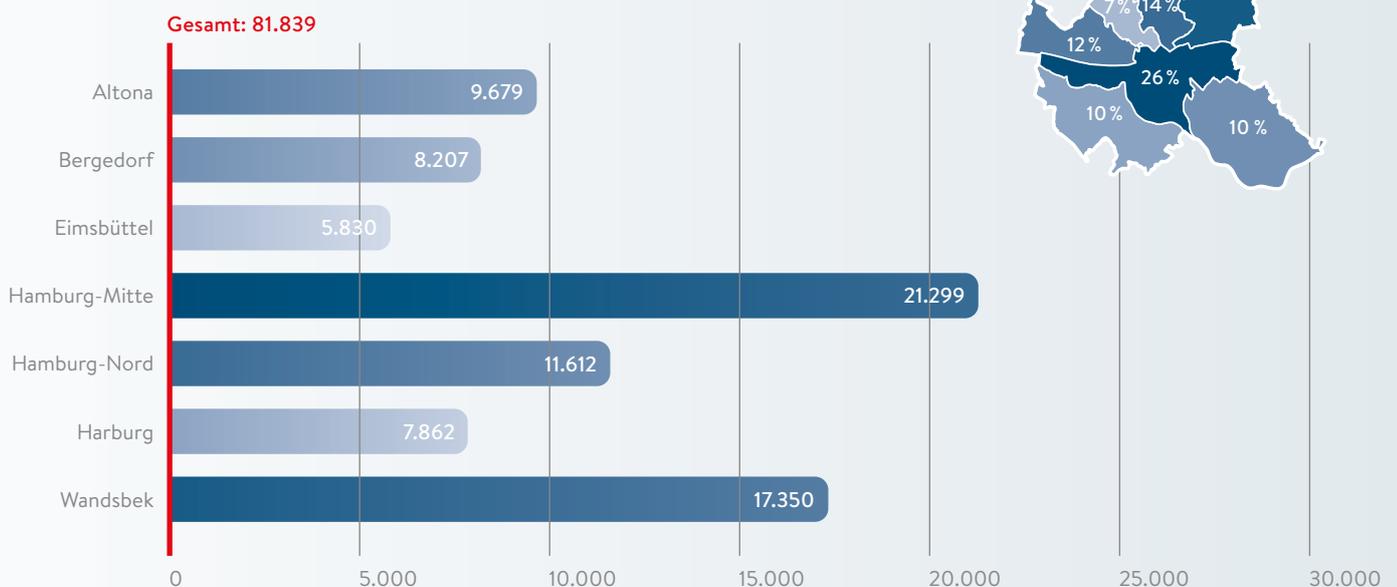
Per 31.12.2024 lag die Zahl der in Hamburg verfügbaren Wohnungen mit einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung bei 81.839. Im Berichtsjahr konnten insgesamt 5.611 Bewilligungen mit Bindungswirkung ausgesprochen werden. Hauptsächlich gehen diese auf den Miet-

Eine Förderung mit Bindungswirkung wurde für insgesamt

5.611

Wohnungen bewilligt.

VERTEILUNG DER GEBUNDENEN WOHNUNGEN NACH BEZIRKEN 2024



wohnungsneubau zurück, im Zuge dessen auch 511 Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte bewilligt wurden. Durch geförderte Modernisierungen (585 Wohnungen) und den Ankauf von Belegungsbindungen (51 Wohnungen) konnten mittelfristig günstige Mieten im Bestand gewährleistet werden.

Für den Erhalt von Bindungen bietet die IFB Hamburg das Förderprogramm Bindungsverlängerungen an. Das Programm richtet sich an Eigentümerinnen und Eigentümer von geförderten Mietwohnungen des 1. Förderwegs, bei denen auslaufende Belegungsbindungen um weitere 10 bis 20 Jahre gegen Zahlung von laufenden Zuschüssen oder eine zinsvergünstigte Fortführung von Darlehen verlängert werden. 2024 konnten die Erwartungen an dieses Programm ein weiteres Mal übertroffen und Bindungen für insgesamt 1.798 Mietwohnungen verlängert werden.

Förderung für Ihr Eigenheim

Auch die eigenen vier Wände werden durch die IFB Hamburg gefördert. Hier werden vor allem nachrangige Darlehen, die über die Hausbanken beantragt werden, nachgefragt. So konnten im Geschäftsjahr 2024 private Bauherren mit Darlehen in Höhe von insgesamt rund 60 Mio. Euro unterstützt werden. Außerdem wurden

1.798

Belegungsbindungen konnten 2024 durch IFB-Förderungen verlängert werden.

2.107 Eigenheime mithilfe von Zuschüssen energetisch modernisiert, vorrangig standen hier Investitionen in die Gebäudedämmung im Fokus.

Den Mietwohnungsbau weiterhin im Blick

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Wohnraumförderung fortgeschrieben. Im Mittelpunkt steht wie bisher der Mietwohnungsneubau, der durch bindungswirksame Modernisierungen, Bindungsverlängerungen und den Ankauf von Belegungsbindungen ergänzt wird. Ziel bleibt weiterhin, günstige und bezahlbare Mieten innerhalb der Stadt zu ermöglichen.

GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

Neubau



| 2024 (2023) – Bewilligungen Neubau von Mietwohnungen

I EIN HAUS FÜR JUNGE TALENTE

Hohe Mieten tragen dazu bei, dass viele Unternehmen ihre Ausbildungsplätze nicht besetzen können. Die Haspa hat für dieses Problem eine Lösung entwickelt: das „Young Urban Living“, ein modernes Wohnheim, nicht nur für die eigenen Azubis, realisiert mit Unterstützung der IFB Hamburg.



Klinker aus recyceltem Material, Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung und eine begehbare Dachterrasse – die Haspa setzt auf eine hochwertige und nachhaltige Gebäudeplanung.

Die Dachterrasse ist begehbar und lädt zu lockeren Zusammenkünften ein. Darunter, im Dachgeschoss, befinden sich Gemeinschaftsflächen mit Küche, Kicker und Billardtisch. Die Fahrradständer sind überdacht, und natürlich ist das WLAN in jedem der 70 Apartments stabil. Der Preis ist es sowieso: 235 Euro beträgt die Netto-Kaltmiete pro Person. „Das ist der Hammer“, findet Torsten Gerke, Geschäftsführer von NM Nord-Immo Manage-

ment, einem Tochterunternehmen der Haspa-Finanzholding, die das Objekt entwickelt hat.

Mit ihrem „Young Urban Living“ (YUL) ist die Haspa ein Pionier und setzt einen Trend. Guter Nachwuchs ist knapp, selbst im Bankensektor. Insbesondere auf Bewerberinnen und Bewerber von außerhalb Hamburgs wirken die hohen Mieten in der Stadt abschreckend.



Für mehr Privatsphäre bewohnen die Azubis im YUL ein eigenes Zimmer.

Nicht so im YUL. Im Wettbewerb um junge Talente sind die Azubi-Apartments am Alsenplatz in Altona ein attraktives Argument.

Das Grundstück für das Wohnheim stammt von der Stadt. „Letztlich haben wir das Projekt gemeinsam entwickelt, wir leisten damit auch einen Beitrag für die Stadt“, meint Gerke. Nur ein Teil der 144 Plätze sind von Haspa-Azubis besetzt, andere Unternehmen können in dem YUL, das zum 1. September 2024 öffnete, ebenfalls ihren Nachwuchs unterbringen. Allerdings ist die Nachfrage für die Plätze in dem von der Stiftung Azubiwerk Hamburg verwalteten Gebäude groß. Nur rund jede/r neunte Bewerber/in hat die Chance, in dem Wohnheim unterzukommen.

„Das ist eine hochwertige, nachhaltig gebaute Immobilie, die auch städtebaulich ihren Beitrag zur Gestaltung des Alsenplatzes leistet“, sagt Gerke. „Sie wird hier langfristig stehen.“ Die Klinker der Fassade stammen zu einem Großteil aus recyceltem Material, eine Photovoltaikanlage liefert Strom. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss tragen

zur Belebung des Platzes bei. Die Apartments, zwischen 40 und 65 Quadratmeter groß, werden von zwei bis drei Azubis bewohnt, die sich Küche und Bad teilen, aber jeweils über ein eigenes Zimmer verfügen.

Mit einem siebenstelligen Betrag hat die IFB Hamburg im Rahmen ihres Programms Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende den Bau des YUL unterstützt. Die modular aufgebaute Förderung besteht aus einmaligen Baukostenzuschüssen, einem zinsverbilligten Darlehen und laufenden Zuschüssen über einen Zeitraum von 30 Jahren, für den auch die Mietpreis- und Belegungsbindung gilt.

„Es ist ja klar: Ohne die Förderung der IFB Hamburg kann man eine Miete von 235 Euro nicht stemmen.“

Torsten Gerke, Geschäftsführer
NM Nord-Immo Management

Mit der „Haspa Azubi Wohnen GmbH“ hat die Bank ein eigenes Unternehmen für den Bau gegründet. Neben der IFB-Förderung und dem Eigenkapital wurde zur Finanzierung auch ein KfW-Darlehen aufgenommen. „Bei diesem Objekt geht es nicht ums Geldverdienen, sondern wir beweisen Engagement“, meint Gerke.

Mit dem Förderprogramm sei die IFB Hamburg ganz weit vorn, so der Manager. Weil sie ein Thema aufgreift, das viele Firmen und junge Menschen betrifft. „Und es ist ja klar: Ohne die Förderung kann man eine Miete von 235 Euro nicht stemmen.“

SANIERUNG GELUNGEN, LÖCHER GESTOPFT

Was die Luftdichtheit betrifft, erinnerte den Architekten Jan Günther das Gründerzeitgebäude an der Eißendorfer Straße in Harburg manchmal an einen Schweizer Käse. Inzwischen ist aus dem Objekt ein Effizienzhaus 40 geworden – auch dank dem Förderprogramm Energetische Modernisierung von Mietwohnungen (Mod. A) der IFB Hamburg.



Neue Fenster und Türen, Dämmung für die Gebäudehülle und das Dach und der Umstieg auf erneuerbare Energien – innerhalb eines Jahres wurde das Gebäude zu einem Effizienzhaus 40.

Die Löcher zu schließen und die erforderlichen Werte für die Luftdichtheit zu erreichen war einer der Meilensteine der Sanierung. Dass kalte Außenluft ins Gebäude infiltriert oder Warmluft entweicht, will man tunlichst vermeiden. Doch bei einem 1912 errichteten Haus ist das leichter gesagt als getan, technisch kann das durchaus

herausfordernd sein. Über viele Quellen findet ein Luftwechsel statt, etwa über die Trennwände zu den Nachbargebäuden oder über die mit den Außenwänden verbundenen Holzbalkendecken. „Durch ein Wärmedämmverbundsystem auf dem Mauerwerk ließ sich zumindest das gut regeln“, berichtet Jan Günther.

Als „energetisch sehr schlecht, aber bautechnisch in Ordnung“ beschreibt der Architekt den Zustand des zweistöckigen Gebäudes mit dem Mansardendach, welches das Unternehmen E 120 Immobilien GmbH & Co. KG im Jahr 2019 erwarb. Im Erdgeschoss war eine Sparkasse untergebracht, im Laufe der Sanierung wurde diese Gewerbefläche zu Wohnraum umgebaut und von der IFB Hamburg nachträglich in die Förderung einbezogen. „Das war sensationell“, meint Günther anerkennend. Zehn Wohnungen, zwischen 32 und 145 Quadratmetern groß, umfasst das Haus, das eine Gesamtfläche von 671 Quadratmetern aufweist.

Ein knappes Jahr dauerten die Bauarbeiten. Fassade, Fenster und Türen wurden komplett erneuert. Neben der Außenhülle wurden das Dach und die Kellerdecke gedämmt. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die ihre Energie aus der Umgebungsluft aufnimmt, liefert die Heizungsenergie für die Deckenflächenheizung und dient auch zur Warmwasserbereitung. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung wurden eingebaut, Abwasser- und Elektroleitungen größtenteils erneuert, ebenso die Bäder. Und auf dem Dach liefert nun eine Photovoltaikanlage Strom. Damit wurden die Vorgaben für ein Effizienzhaus 40, die zweithöchste Effizienzhaus-Stufe, erreicht.

Rund 1,3 Mio. Euro, also etwa 2.000 Euro pro Quadratmeter, betragen die Baukosten. Etwa 236.000 Euro stammen aus dem modular aufgebauten Förderprogramm Energetische Modernisierung von Mietwohnungen (Mod. A). Die Zuschusshöhe richtet sich nach der erreichten Einsparung. Je höher diese ausfällt, desto höher die Unterstützung. Im Fall des Harburger Gründerzeit-



Die Luft-Wasser-Wärmepumpe liefert Heizungsenergie und dient zur Warmwasserbereitung.

„Ohne die Förderung wäre die Sanierung wirtschaftlich nicht machbar gewesen.“

Jan Günther, Architekt

gebäudes wurden Einsparungen des Jahresendenergiebedarfs von rund 134.000 kWh erreicht, das entspricht 90 Prozent des Endenergiebedarfs vor der Sanierung. Auch die KfW stellte Mittel für den Umbau zur Verfügung. „Ohne die Förderung wäre die Sanierung wirtschaftlich nicht machbar gewesen“, sagt Günther.

Bereits seit 2008 beschäftigt sich seine Bürogemeinschaft mit der energetischen Sanierung, damals waren sie Pioniere auf diesem Feld. Der Energieeffizienzexperte ist davon überzeugt, dass die energetische Sanierung nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus ökonomischen Gründen sinnvoll ist. „Unsanierete Gebäude verlieren an Wert, schon jetzt müssen Verkäufer Abschläge von bis zu 30 Prozent hinnehmen.“

DIE IFB HAMBURG ALS ZENTRALES FÖRDERINSTITUT DER HANSESTADT

Über die großen Themenfelder hinaus setzt die IFB Hamburg als universelles Förderinstitut, über die großen Themenfelder hinaus, auch andere Aufgaben im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg um.

Seit ihrer Gründung hat sich die IFB Hamburg erfolgreich als zentraler Förderdienstleister der Stadt mit deutlich erweiterter Rolle etabliert. Mittlerweile umfasst das breit gefächerte Leistungsspektrum mehr als 80 Förderprogramme, von denen viele bereits vollständig digital beantragt werden können.

Qualifizieren und ausbilden

Durch das Stipendienprogramm leistet die IFB Hamburg einen Beitrag zur Deckung des Fachkräftebedarfs auf dem Hamburger Arbeitsmarkt. Hierbei werden sowohl Berufsanerkennungsverfahren als auch Berufsausbildungen gefördert. So erleichterte die IFB Hamburg im Jahr 2024 mit rund 136 bewilligten Anträgen vielen engagierten Menschen den Schritt ins Berufsleben.

Barkassenumbau

Durch die Sanierung der Kaimauern in der Speicherstadt sind die historischen Hamburger Barkassen nur noch eingeschränkt nutzbar, deshalb fördert die IFB Hamburg seit 2019 den Umbau dieser kulturellen Botschafter. Umbaumaßnahmen zur Reduzierung der Durchfahrtshöhe

der Barkassen werden mit einem Zuschuss in Höhe von 80 Prozent unterstützt.

Mit **136**
Bewilligungen förderte
die IFB Hamburg den
Berufseinstieg zukünftiger
Fachkräfte.

Erschließung von Drittmitteln

Die IFB Hamburg agiert als zentrale zwischengeschaltete Stelle für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Unterstützung gibt es zum Beispiel für die Zusammenarbeit und Vernetzung der Kultur- und Kreativwirtschaft, die Hamburger Clusterorganisationen und das Thema Quantencomputing. Seit 2024 werden Bundesmittel aus dem Programm RegioInnoGrowth in



Höhe von 48,3 Mio. Euro (70 Prozent) zusammen mit 20,7 Mio. Euro (30 Prozent) Landesmitteln genutzt, um bis 2026 insgesamt 69 Mio. Euro Risikokapital zur Förderung innovativer Hamburger Start-ups und Unternehmen bereitzustellen.

Sport- und Kulturstätten erhalten

Damit Sportstätten und Kultureinrichtungen in Hamburg gesichert und weiterentwickelt werden können, unterstützt die IFB Hamburg diese einzelfallabhängig mit IFB-Förderkrediten. Diese sollen Vorhaben ermöglichen, die mangels Zugang zum Kapitalmarkt ohne Förderung nicht realisiert werden könnten.

Weiterhin die ganze Stadt im Blick

Die IFB Hamburg hat sich seit der Gründung 2013 als verlässlicher zentraler Förderdienstleister der Hansestadt

Fast **70** Mio.
 Euro Risikokapital nutzt
 die IFB Hamburg zur
 Unterstützung innovativer
 Start-ups.

etabliert – für die auftraggebenden Behörden, vor allem aber für die Förderkundinnen und -kunden. Die IFB Hamburg ist somit eine kundenorientierte, zentrale und effizient arbeitende Anlaufstelle rund um das Thema Förderung in Hamburg mit einem umfangreichen Informations- und Beratungsangebot zu ganz verschiedenen Aufgabenbereichen.

10 JAHRE INNOVATIONSFÖRDERUNG: EVALUATION BESTÄTIGT ERFOLGSMODELL

Die IFB Hamburg hat in den letzten zehn Jahren die Innovationslandschaft der Hansestadt nachhaltig geprägt. Erstmals wurde ihre Förderaktivität im Bereich Innovation nun durch eine umfassende externe Evaluation bewertet. Die Ergebnisse unterstreichen nicht nur die strategische Relevanz der Maßnahmen, sondern auch deren tiefgreifende Wirkung auf Unternehmen, Wirtschaft und Fiskus.

Zahlen, die überzeugen

Von 2013 bis 2022 bewilligte die IFB Hamburg in den Regelprogrammen der Innovationsförderung Mittel in Höhe von 113,3 Mio. Euro, die Investitionen von insgesamt 312,8 Mio. Euro auslösten. Das entspricht einem Hebeleffekt von 1,76 Euro pro Förder-Euro. Die Förderung schloss nicht nur reine Finanzierungslücken, sondern baute auch Innovationsdefizite ab und erhöhte die Wettbewerbsfähigkeit der geförderten Unternehmen erheblich.

Konkrete Ergebnisse

- **Schaffung von Arbeitsplätzen:** Mehr als 3.000 neue Stellen entstanden.
- **Umsatzwachstum:** Geförderte Start-ups und Unternehmen verzeichneten eine jährliche Umsatzsteigerung von rund 184 Mio. Euro.
- **Hohe Anreizwirkung:** Die Programme zeigten außergewöhnlich hohe Anreizwirkungen, während Mitnahmeeffekte kaum festgestellt wurden.

Regionalökonomische und fiskalische Effekte

Die Förderung hat weitreichende Auswirkungen auf die regionale Wertschöpfung. Bis 2040 wird durch die untersuchte Förderung ein kumulierter Zuwachs der Bruttowertschöpfung von 464,6 Mio. Euro erwartet. Für jeden eingesetzten Förder-Euro ergibt sich langfristig ein Mehrwert von etwa 4,10 Euro. Darüber hinaus generiert diese Wertschöpfung zusätzliche Steuereinnahmen, die bereits nach fünf Jahren die eingesetzten Fördermittel übersteigen – ein starkes Argument für die Wirtschaftlichkeit der Innovationsförderung.

„Auch in Zukunft werden wir das Innovationspotenzial der Hansestadt weiter nachhaltig stärken und ausbauen.“

Ralf Sommer,
Vorstandsvorsitzender der IFB Hamburg



Positive Resonanz

Die geförderten Unternehmen äußerten sich durchweg positiv über die Förderprozesse. Besonders geschätzt wurden die Kombination aus Zuschüssen und Beteiligungen sowie der integrierte Ansatz, der Innovationen über den gesamten Lebenszyklus hinweg unterstützt.

„In der Innovationsförderung vereinen wir kaufmännische Vernunft und den Mut, Neues zu entwickeln.“

Dr. Melanie Leonhard,
 Senatorin für Wirtschaft und Innovation

Die Ergebnisse der Evaluation sind ein klarer Auftrag, die Innovationsförderung Hamburgs weiter voranzutreiben, wie auch Dr. Melanie Leonhard, Senatorin für Wirtschaft und Innovation, betont. „In der Innovationsförderung vereinen wir kaufmännische Vernunft und den Mut, Neues zu entwickeln“, sagt Leonhard. „Um eine gute Ausgangslage für unsere Wirtschaft zu erhalten, braucht es langfristiges Engagement und Kontinuität in der Innovationsförderung – um heute schon die Erfolgsmodelle von morgen zu entwickeln.“ Die IFB Hamburg setzt auch in Zukunft auf enge Zusammenarbeit mit den Behörden, um den Standort Hamburg als Innovationshub nachhaltig zu stärken.

Mit dieser Bilanz unterstreicht die IFB Hamburg ihre Rolle als Gestalterin einer zukunftsfähigen Wirtschaft.

„Die Förderung hat sich als echtes Erfolgsmodell erwiesen, mit dem wir viele Förderlücken für Start-ups und innovative Unternehmen schließen und zusätzliche private Investitionen erfolgreich aktivieren konnten“, sagt Ralf Sommer, Vorstandsvorsitzender der IFB Hamburg. „Auch in Zukunft werden wir das Innovationspotenzial der Hansestadt weiter nachhaltig stärken und ausbauen.“

Fundierte externe Bewertung

Die externe Evaluierung, durchgeführt von der Gesellschaft für Finanz- und Regionalanalysen (GEFRA) im Jahr 2023/24, analysierte sowohl die Umsetzung als auch die Wirkung von sieben Regelförderprogrammen in den Bereichen Start-ups sowie Forschung, Entwicklung und Innovation (F&E&I). Dazu zählten Programme wie InnoRampUp, InnoFounder und der Innovationsstarter Fonds Hamburg ebenso wie das Programm für Innovation (PROFI) und Green Aviation Technologies (GATE).

Die Analyse basierte auf Förderdaten aus den Jahren 2013 bis 2022, ergänzt durch Befragungen von Fördernehmerinnen und Fördernehmern sowie Expertengespräche. Ziel war es, nicht nur die Wirksamkeit der Programme zu bewerten, sondern auch ihre strategische Einbettung in die sozioökonomische Entwicklung Hamburgs. Die Ergebnisse sprechen für sich: Die Innovationsförderung der IFB Hamburg wird als konsistent und wegweisend für den Standort eingeschätzt.



LAGEBERICHT 2024

1 GRUNDLAGEN

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) ist die Förderbank der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). Sie unterstützt den Senat bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Dabei führt sie im staatlichen Auftrag Fördermaßnahmen, insbesondere Finanzierungen im Einklang mit den Beihilfavorschriften der Europäischen Union und unter Beachtung des gemeinschaftsrechtlichen Diskriminierungsverbotes, im eigenen Namen durch.

Als Förderbank der FHH fokussiert sich die Geschäftstätigkeit der IFB auf die Förderung von Projekten oder Betriebsstätten im Hamburger Stadtgebiet.

Die Förderung erfolgt insbesondere durch die Gewährung von Darlehen und Zuschüssen sowie durch die Übernahme von Sicherheitsleistungen. Entsprechend den EU-rechtlichen Vorgaben für Förderinstitute verfügt die IFB über die staatlichen Garantien der Anstaltslast und Gewährträgerhaftung.

Die FHH haftet zudem im Rahmen einer Refinanzierungsgarantie unmittelbar für die von der IFB aufgenommenen Darlehen und Kredite sowie für Kredite, die von der IFB gewährleistet werden. Diese unmittelbare Haftung erstreckt sich auch auf die von der IFB emittierten Inhaber- und Namensschuldverschreibungen.

Zusätzlich zu den vorgenannten Haftungsregelungen besteht zugunsten der IFB ein in § 17 Abs. 3 des Gesetzes über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFBG) verankerter Verlustausgleich, der die FHH verpflichtet, Verluste der IFB auszugleichen, wenn die jährlichen Aufwände nicht durch Erträge gedeckt sind. Über den Vertrag zum Verlustausgleich und den Vertrag zum Zinsausgleich erhält die IFB von der FHH zudem Ausgleichszahlungen für die gewährten Subventionen. Die IFB weist deshalb in jedem Geschäftsjahr ein mindestens ausgeglichenes Geschäftsergebnis aus.

Die IFB ist mit dem Inkrafttreten der CRD V am 27. Juni 2019, wie andere Förderinstitute auch, kein CRR-Kreditinstitut mehr und fällt auch nicht mehr in den Anwendungsbereich der SSM-Verordnung, sondern unterliegt der deutschen Bankenaufsicht.

Ziele und Strategien der Bank leiten sich aus dem gesetzlichen Auftrag ab und werden jährlich im Rahmen einer Geschäfts- und Risikostrategie konkretisiert und mit dem Verwaltungsrat abgestimmt.

Die Gesamtbanksteuerung der IFB umfasst sämtliche Systeme, Prozesse und Maßnahmen zur Ausrichtung der Unternehmensaktivitäten auf die Strategien und Ziele der Bank.

Ausgehend von einer Geschäfts- und Risikostrategie werden in einem jährlichen Turnus revolutionierend ein kurzfristiger Wirtschaftsplan, eine Mittelfristplanung und eine Kapitalplanung erstellt. Die Steuerung der Vertriebseinheiten erfolgt anhand unterjähriger Plan-Ist-Vergleiche.

2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für die geopolitische Lage und die deutsche Wirtschaft war das Jahr 2024 kein gutes Jahr. Die meisten ökonomischen Prognosen waren für das vergangene Jahr zu optimistisch und weichen für das Jahr 2025 bescheideneren Wachstumserwartungen.

Die seit Jahresbeginn 2024 in Deutschland festzustellende Stabilisierung der Immobilienpreise hielt auch im dritten Quartal des Jahres 2024 an, sodass der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdv) den Wert aus dem Vorquartal um 1,0 % übertraf, während im Vergleich zum dritten Quartal 2023 mit -1,0 % noch ein Preiserückgang festzustellen war. Eine positive Preisentwicklung war auch in Hamburg zu beobachten.

Die jüngste Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland ist ein Lichtblick inmitten eines ansonsten national wie international eher herausfordernden geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Auch aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist es noch zu früh, um von einem beginnenden nachhaltigen Aufschwung am Immobilienmarkt zu sprechen. Gleichwohl scheint es im Bereich der Wohnimmobilien so zu sein, dass die Talsohle durchschritten wurde und sich eine Stabilisierung und positive Entwicklung abzeichnet. Gestützt wird dieses durch eine weiterhin hohe Nachfrage nach der Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum.



Im Jahr 2024 führten die Verbesserungen der Förderung im Bereich Wohnungsbau zu einem deutlichen Anstieg von 30 % der Bewilligungen der IFB Hamburg im sozialen Wohnungsbau. Die angestrebte Zahl von 3.000 Wohneinheiten in der sozialen Wohnraumförderung konnte damit zum ersten Mal seit dem Jahr 2020 wieder erreicht werden und stieg im Vergleich zum Vorjahr von 2.380 auf 3.092 Wohneinheiten. Der soziale Wohnungsbau ist für die Investoren rentabel realisierbar und leistet mit seiner Attraktivität einen stabilisierenden Beitrag in dieser schwierigen Marktsituation.

Im Jahr 2024 stieg die Zahl der Unternehmenspleiten um 24 % auf 22.400, ein Höchststand seit dem Jahr 2015. Für 2025 wird ein weiterer Anstieg erwartet. Durch steigende Kreditzinsen und Verbraucherpreise nahmen die Verbraucherinsolvenzen im Jahr 2024 um 8,5 % zu.

Die strukturelle Schwäche der deutschen Wirtschaft schlägt sich in der Arbeitslosenstatistik nieder, die für 2024 eine jahresdurchschnittliche Arbeitslosenzahl von 2,8 Mio. (6 %) ausweist. Die Konjunktur wird vor allem vom Konsum getragen.

Die Hamburger Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unter Berücksichtigung der Preisveränderungen um real 2,2 % gestiegen und liegt damit deutlich über der Entwicklung auf Bundesebene. Ursächlich hierfür war ein realer Anstieg des verarbeitenden Gewerbes. Auch im Hamburger Baugewerbe zeigt sich demnach entgegen dem Bundestrend preisbereinigt ein leichter Anstieg. In den ersten drei Quartalen 2024 errechnet sich ein preisbereinigter baugewerblicher Umsatzanstieg um 3,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Während die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen auf Bundesebene im Zeitraum von Januar bis September 2024 um 19,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken ist, verzeichnet Hamburg einen Anstieg. Nach einem Rückgang der Baugenehmigungen im Jahr 2023 gab es im vergangenen Jahr mit 6.710 genehmigten Wohnungen einen deutlichen Zuwachs um 24 %, sodass Hamburg sich im Wohnungsbau vom negativen Bundestrend absetzen konnte. Bemerkenswert ist, dass fast die Hälfte der genehmigten Hamburger Wohnungen im Jahr 2024 öffentlich gefördert wurden. Im vergangenen Jahr wurden in Hamburg 3.092 öffentlich geförderte Wohnungen bewilligt, 30 % mehr als im Vorjahr.

3 GESCHÄFTSENTWICKLUNG

3.1 Geschäftsverlauf

Die IFB unterstützt die FHH mit ihrer Förderung in ihren originären drei Geschäftsfeldern bei der Umsetzung aktueller gesellschaftlicher Herausforderungen in wichtigen Zukunftsthemen:

- „Wohnungsbau“,
- „Wirtschaft und Umwelt“,
- „Innovation“.

Die Förderungen im sozialen Wohnungsbau richten sich an Privatpersonen und Wohnungsbaunternehmen zum Zwecke des Mietwohnungsbaus, der Modernisierung oder der Nutzung erneuerbarer Energien. Dabei fördert die IFB den Klimaschutz und den barrierefreien Umbau. Die IFB engagiert sich im Hamburger „Bündnis für das Wohnen“, das vom Senat mit der Hamburger Wohnungswirtschaft initiiert wurde.

Die Förderprogramme des Geschäftsfelds Wirtschaft und Umwelt richten sich sowohl an Existenzgründer als auch etablierte Unternehmen. Ihr Ziel ist es, den Wirtschaftsstandort Hamburg zu stärken, mit besonderem Fokus auf die mittelständische Wirtschaft. Im Bereich der Umweltförderung werden Projekte unterstützt, die auf Energie- und Ressourceneinsparungen abzielen. Darüber hinaus erhalten Unternehmen Förderungen für ihre Digitalisierungsvorhaben.

Zur Unterstützung der Hamburger Wirtschaft hat die IFB ab März 2020 umfangreiche Soforthilfemaßnahmen eingeleitet, um die ökonomischen Folgen der Corona-Krise zu mildern. Die aufgesetzten Zuschussprogramme zur Krisenbewältigung wurden mit Landes- sowie Bundesmitteln realisiert und in den Jahren 2021 und 2022 noch einmal erheblich ausgebaut und fortgeführt.

Mit der Hamburger Corona Soforthilfe, die sich aus Landes- und Bundesmitteln zusammensetzt, wurden an von der Pandemie betroffene Solo-Selbstständige, Freiberufler sowie kleine und mittlere Betriebe aus Hamburg im Jahr 2020 Zuschüsse ausgezahlt. Im Rahmen der Mittelverwendungsprüfung wurden zu viel gewährte Mittel zurückgefordert, aufgrund von Widerspruchs- und Klageverfahren sowie von Stundungsvereinbarungen aber erst teilweise zurückgezahlt.

Die Überbrückungshilfen wurden bis 2023 ausgezahlt. In der sich anschließenden Nachweisphase wurde mit den sogenannten End- und Schlussabrechnungen begonnen, in der den Prognosewerten die tatsächlichen Zahlen gegenübergestellt werden und es daher zu nachträglichen Auszahlungen, aber auch zu Rückforderungen kommen kann. Die Bearbeitung der Endabrechnungen wurde 2024 weitgehend abgeschlossen, die Bearbeitung der Schlussabrechnungen wird sich voraussichtlich noch bis 2026 erstrecken.

Die Innovationsförderung wird durch die Innovationsagentur der IFB und ihre Tochtergesellschaft IFB Innovationsstarter GmbH umgesetzt. Die IFB Innovationsstarter GmbH hält als Managementgesellschaft die Beteiligung an der Innovationsstarter Fonds Hamburg GmbH treuhänderisch für die FHH. Die Innovationstarter Fonds Hamburg GmbH erwirbt Beteiligungen an Start-ups.

Der größte Anteil am Neugeschäftsvolumen lag im Jahr 2024 im Geschäftsfeld Wohnungsbau, gefolgt von den Geschäftsfeldern Innovation sowie Wirtschaft und Umwelt. Insgesamt wurde im Jahr 2024 ein Neugeschäftsvolumen von 1.847,7 Mio. € (Vorjahr: 1.384,0 Mio. €) erzielt. Dieses resultiert aus bewilligten Darlehen in einem Umfang von 1.055,5 Mio. € und den bewilligten Zuschüssen in einem Umfang von 792,2 Mio. €.

Das Neugeschäftsvolumen der Darlehen im Geschäftsfeld Wohnungsbau stieg im Vergleich zum Vorjahr um 182,9 Mio. € auf 988,5 Mio. €. Die bewilligten Zuschüsse lagen rd. 251,7 Mio. € oberhalb des Vorjahres und erreichten ein Volumen von 725,3 Mio. €. Der mit dem Neugeschäft verbundene Subventionsbarwert erhöhte sich auf 776,9 Mio. € (Vorjahr: 538,2 Mio. €). Der Subventionsbarwert (Gegenwartswert) stellt die Summe aller abgezinsten Subventionszahlungen dar, die während des Förderzeitraums eines Programms von der FHH geleistet werden.

Im abgelaufenen Jahr hat die IFB, bei weiterhin herausfordernden Investitionsbedingungen im Wohnungsbau, Förderungen für den Bau von 3.092 sozial gebundenen Neubauwohnungen bewilligt (Vorjahr: 2.380). Diese deutliche Zunahme der Förderzahlen gegenüber dem Vorjahr ist angesichts der ungünstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau als ein herausragendes Ergebnis einzustufen und wird von der ausgeweiteten Wohnraumförderung gestützt. Die krisenbedingt höhere Planungsunsicherheit, die mit dem Baumaterial- und Fachkräftemangel einhergehenden zurzeit etwas moderateren Baupreissteigerungen, die auf höherem Niveau verbleibenden Zinsen sowie die unsicheren Förderbedingungen des Bundes führen insgesamt zu einer

deutlich nachlassenden Nachfrage nach neuen Wohnungsbauprojekten. Insbesondere der frei finanzierte Wohnungsbau ist betroffen, eine größere Zahl von Projekten am Markt wird aufgrund der Rahmenbedingungen, wie bereits im Jahr 2023, in sozial geförderte Objekte umgeplant. Grundlage bildet oftmals die Übernahme von geplanten Projekten durch finanzstarke Investoren aufgrund von Liquiditätsengpässen. Hinzu kommt die Knappheit an baureifen und verfügbaren Grundstücken. Das Förderprogramm zum Erhalt auslaufender Bindungen im 1. Förderweg hat sich erfolgreich etabliert, sodass für 1.798 Wohneinheiten (WE) Bindungsverlängerungen (Vorjahr: 1.174) generiert werden konnten. Insgesamt ergeben sich aus den im Jahr 2024 vorgenommenen Förderungen von Neubauwohnungen, Modernisierungen und dem Ankauf von Wohnungen mit Belegungsbindungen 5.611 geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (Vorjahr: 4.199). 2024 konnten Förderungen für 2.790 (Vorjahr: 2.227) Wohnungen mit 30-jährigen Bindungen bewilligt werden. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsbestands im sozialen Wohnungsbau dar. Die Fertigstellung von sozial gebundenen Neubauwohnungen belief sich im Jahr 2024 auf 2.261 Wohnungen (Vorjahr: 2.155).

Im Bereich der Modernisierung ist ein Anziehen der Nachfrage mit steigendem Niveau zu verzeichnen. Beeinflusst wird die Nachfrage nach diesen Förderprogrammen von der sich zwar abschwächenden, aber immer noch laufenden Neubautätigkeit der Investoren und damit verbundenen Kapazitätsengpässen, von weitreichenden Regulierungen wie dem Mietrechtsänderungsgesetz sowie insbesondere vom Verweilen der Zinsen und Baupreise auf hohem Niveau. Zudem bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Ausgestaltung der Förderbedingungen.

Im Geschäftsfeld Wirtschaft und Umwelt sind die bewilligten Zuschüsse um 3,3 Mio. € auf 13,9 Mio. € gestiegen. Die Bewilligungen von Darlehen (inkl. Bürgschaften) erfolgten in Höhe von 34,0 Mio. € und lagen damit unter dem Vorjahresniveau von 50,0 Mio. €. Ursächlich war die schwankende Nachfrage im Hamburg-Kredit Investition, die durch das erfolgreiche Neugeschäftsvolumen beim Hamburg-Kredit Wachstum sowie Gründung und Nachfolge von 25,1 Mio. € (Vorjahr: 17,6 Mio. €) nur teilweise kompensiert wurde.

Das 2024 bewilligte Zuschussvolumen im Geschäftsfeld Innovation stieg auf insgesamt 51,6 Mio. € (Vorjahr: 34,4 Mio. €). Die Förderung der innovativen Start-ups und der Forschungs- und Entwicklungsvorhaben (FuE) bestehender Unternehmen konnte somit deutlich ausgebaut

werden. Ein erfolgreiches Neugeschäftsvolumen konnte so in den Regelprogrammen der PROFI-Familie und bei den Start-up-Programmen InnoFounder, InnoImpact, InnoRampUp und InnoFinTech erzielt werden. Hinzu kamen Bewilligungen aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie verschiedene Einzelmaßnahmen. Erfolgreich angelaufen ist zudem die neue Förderung aus RegioInnoGrowth (RIG), für die 26,6 Mio. € aus Bundes- und Landesmitteln an die zwei Intermediäre Innovationsstarter Fonds Hamburg GmbH und Mittelständische Beteiligungsgesellschaft Hamburg mbH zugesagt werden konnten.

3.2 Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bank ist im Jahr 2024 als geordnet anzusehen. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3,0 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €) erzielt. Der im Vorjahr prognostizierte Jahresüberschuss wurde deutlich übertroffen.

3.2.1 Ertragslage

Zusammenfassend stellt sich die Ertragslage wie folgt dar.

GuV in Mio. €	2024	2023	+/- absolut
Zinsüberschuss	93,3	66,6	26,7
Provisionsüberschuss	-1,1	-0,6	-0,5
Sonstige betriebliche Erträge	25,4	30,5	-5,1
Summe der Erträge	117,6	96,5	21,1
Allgemeiner Verwaltungsaufwand	61,2	59,4	1,8
davon Personalaufwand	29,8	27,8	2,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,5	0,5	0,0
Abschreibungen	1,3	1,1	0,2
Betrieblicher Aufwand	63,0	61,0	2,0
Risikovorsorge für Forderungen im Kreditgeschäft und Wertpapiere	17,4	16,2	1,2
Risikovorsorge/Bewertung	17,4	16,2	1,2
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	37,2	19,3	17,9
Zuschussergebnis	-34,2	-18,2	-16,0
Jahresüberschuss	3,0	1,1	1,9

Die Summe der Erträge lag im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 über dem Vorjahresergebnis.

Der Zinsüberschuss für 2024 liegt rd. 26,7 Mio. € über dem Vorjahreswert. In diesem Anstieg zeigen sich die in 2024 gestiegenen Zinssätze. Diese ermöglichten höhere Zinserträge, insbesondere aus variablen Zinspositionen. Auch der Zinsausgleichbetrag ist um 17,4 Mio. € gegenüber 2023 angestiegen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen spiegelt sich die Abrechnung der Kosten für die Durchführung der Corona-Maßnahmen in Höhe von 15,9 Mio. € (Vorjahr: 20,6 Mio. €) wider.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen sind v. a. durch den erhöhten Personalbestand im Jahr 2024 gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten die Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen und Altersteilzeit. In den Abschreibungen sind Wertminderungen von Sachanlagen und von immateriellen Vermögensgegenständen enthalten.

Die Risikovorsorge für Forderungen im Kreditgeschäft resultiert aus der Bildung der Vorsorge-reserven nach § 340f HGB für allgemeine Bankrisiken sowie aus Einzel- und Pauschalwertberichtigungen. Die IFB hat in angemessenem Umfang Risikovorsorge gebildet.

3.2.2 Zuschusszahlungen

Einen wesentlichen Bestandteil des Fördergeschäfts der IFB bilden die gewährten Zuschüsse, die bei der Auszahlung als Zuschussaufwendungen in die GuV eingehen. Zuschüsse, welche die IFB von der FHH erhält, fließen als Zuschussertrag in die GuV ein. Die Zuschussaufwendungen sind um 22,2 Mio. € auf 220,7 Mio. € angestiegen. Am stärksten macht sich das im Wohnungsbau bemerkbar. Die Zahlungen für die Überbrückungshilfen sind deutlich zurückgegangen.

Zuschüsse in Mio. €	2024	2023	+/- absolut
Aufwendungen für Fördermaßnahmen			
Einmalzuschüsse	99,9	82,8	17,1
davon Wohnungsbau	40,9	29,2	11,7
davon Wirtschaft und Umwelt	19,9	21,9	-2,0
davon Innovation	39,1	31,7	7,4
Laufende Zuschüsse Wohnungsbau	120,8	115,6	5,2
Zuschussaufwendungen	220,7	198,4	22,3
Erträge aus Zuschüssen			
Zuweisungen der FHH	175,3	170,7	4,6
davon Zuweisungen für Fördermaßnahmen	89,6	86,0	3,6
davon Verlustausgleich	85,7	84,7	1,0
Entnahme aus dem Innovationsfonds	11,2	9,5	1,7
Zuschusserträge	186,5	180,2	6,3
Zuschussergebnis	-34,2	-18,2	-16,0

Im Bereich des Wohnungsbaus werden einmalige und laufende Zuschüsse an die Fördernehmer ausgezahlt. Der Anteil der laufenden Zuschüsse lag bei 75 % im Jahr 2024 (Vorjahr: 80 %). Die größten Einzelposten der Zuschüsse sind:

- Aufwendungszuschüsse: 96,5 Mio. € (Vorjahr: 86,2 Mio. €),
- Klimaschutzzuschüsse: 16,0 Mio. € (Vorjahr: 17,8 Mio. €),
- Zuschüsse für Modernisierung und Instandhaltung: 14,6 Mio. € (Vorjahr: 20,4 Mio. €) sowie
- Baukostenzuschüsse: 33,2 Mio. € (Vorjahr: 19,4 Mio. €).

Der Bereich der Wirtschafts- und Umweltförderung vergibt Zuschüsse. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hatten die Zuschusszahlungen für die Überbrückungshilfen mit 11,6 Mio. € den größten Anteil, gefolgt von den Zuschüssen für Unternehmen für Ressourcenschutz (UfR: 2,8 Mio. €), Erneuerbare Wärme (1,8 Mio. €) und Hamburg Digital (1,5 Mio. €).

Auch im Bereich der Innovationsförderung wurden Zuschüsse ausgezahlt. Gegenüber 2023 ist das Fördervolumen nochmals angestiegen, von 31,7 Mio. € auf 39,1 Mio. €. Die größten Einzel-

posten in diesem Fördersegment sind REACT-EU mit 12,3 Mio. €, PROFI Standard (Fonds) mit 3,7 Mio. €, InnoRampUp mit 2,5 Mio. € und Einzelmaßnahmen aus dem Sonderbudget Luftfahrt mit 2,1 Mio. €.

Die Zuschusserträge der drei Geschäftsfelder ergeben sich durch die Zuwendungen der FHH für die Förderprogramme und durch einen allgemeinen Verlustausgleich im Geschäftsfeld Wohnungsbau. Für die Vergabe von Zuschüssen im Geschäftsfeld Innovation wurden zudem Mittel aus dem Innovationsfonds entnommen. Die Zuschussaufwendungen der IFB, die für Maßnahmen zur wirtschaftlichen Bewältigung der Corona-Krise entstanden sind, wurden der IFB in Form von Zuwendungen der FHH erstattet.

3.2.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der IFB erhöhte sich zum Jahresultimo 2024 um 2,5 %.

Aktiva in Mio. €	31.12.2024	31.12.2023	+/- absolut
Forderungen an Kreditinstitute	658,5	574,4	84,1
Forderungen an Kunden	5.535,1	5.504,3	30,8
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	742,9	712,9	30,0
Treuhandvermögen	121,6	111,8	9,8
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,5	0,5	0,0
Sachanlagen	13,9	14,3	-0,4
Sonstige Aktiva*	91,4	73,6	17,8
Bilanzsumme	7.163,9	6.991,8	172,1

* Aktive Rechnungsabgrenzungsposten, Barreserve, immaterielle und sonstige Vermögensgegenstände

Insgesamt konnte der positive Trend des Bestandsaufbaus bei den Krediten an Kunden fortgesetzt werden. Die Auszahlungen der Kredite an Kunden lagen bei 431,2 Mio. €. Dagegen betragen die Regeltilgungen 320,2 Mio. € und die Sondertilgungen 60,0 Mio. €.

Das gehaltene Wertpapierportfolio dient vornehmlich der Erfüllung bankaufsichtsrechtlicher Liquiditätsanforderungen sowie als Sicherheitenpool für die besicherte und damit kostengünstige Liquiditätsaufnahme. Besicherte Refinanzierungen werden am Repo-Markt oder im Rahmen von Offenmarktgeschäften mit der Deutschen Bundesbank durchgeführt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die 100-%-Beteiligung der IFB an der IFB Innovationsstarter GmbH.

Die Treuhandforderungen erhöhten sich vor allem durch die Zunahme bei den Überbrückungshilfen. Im Anstieg der sonstigen Aktiva spiegeln sich die höheren Forderungen aus den Initial Margins gegenüber der Eurex wider.

Die Passivseite der Bilanz ist wie folgt aufgegliedert:

Passiva in Mio. €	31.12.2024	31.12.2023	+/- absolut
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.593,3	2.891,6	-298,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	407,5	398,1	9,4
Treuhandverbindlichkeiten	121,6	111,8	9,8
Verbriefte Verbindlichkeiten	2.713,5	2.438,9	274,6
Sonstige Passiva*	504,1	330,4	173,7
Fonds für allgemeine Bankrisiken	14,3	14,3	0,0
Eigenkapital	809,6	806,7	2,9
Bilanzsumme	7.163,9	6.991,8	172,1

* Passive Rechnungsabgrenzungsposten, Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Die größten Einzelpositionen sind KfW-Passiv- und Refinanzierungsdarlehen in einer Höhe von insgesamt 2,0 Mrd. € (Vorjahr: 2,1 Mrd. €), gefolgt von Namensschuldverschreibungen mit 278 Mio. € (Vorjahr: 278 Mio. €) und den täglich fälligen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 152 Mio. € (Vorjahr: 165 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden sind leicht angestiegen. Dabei kam es zu einer Verschiebung von Tagesgeldern zu Termingeldern. Treuhandverbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere bei den Überbrückungshilfen.

Die IFB hat im Jahr 2024 zwei Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtvolumen von 320 Mio. € emittiert. Eine Inhaberschuldverschreibung mit einem Emissionsvolumen von 50 Mio. € wurde fällig. Der Nominalbestand an Verbrieften Verbindlichkeiten betrug zum Jahresende 2,695 Mrd. €.

Die aufsichtsrechtlichen Eigenmittelanforderungen wurden von der IFB im Jahr 2024 eingehalten. Die harte Kernkapitalquote lag zum 31. Dezember 2024 mit 24,99 % (Vorjahr: 25,02 %) weiterhin deutlich über den gesetzlich geforderten Mindestanforderungen in Höhe von 13,84 %. Der von der Aufsicht festgesetzte Eigenkapitalzuschlag (SREP) beträgt 2,00 % (Vorjahr: 0,00 %).

3.2.4 Finanzlage

Die Finanzierung des Aktivgeschäfts im Geschäftsjahr erfolgte aus Darlehensrückflüssen sowie aus Fremdmitteln. Aus den begebenen Schuldverschreibungen ergibt sich ein Nettozufluss von 270 Mio. €.

Zur Refinanzierung einzelner Aktivdarlehen wurden KfW-Passivdarlehen in Anspruch genommen. Die IFB hat im Jahr 2024 bei der KfW allgemeine Refinanzierungsmittel in einem Umfang von 186 Mio. € eingeworben.

Forderungen gegenüber der IFB werden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bezüglich der Schuldnerqualität als gleichrangig mit direkten Forderungen gegenüber der FHH eingestuft. Mit der Vergabe der Note AAA attestiert Fitch Ratings der IFB die bestmögliche Bonität.

Die laufende Zahlungsfähigkeit der IFB war 2024 gesichert. Überwacht wird die laufende Zahlungsfähigkeit anhand der LCR (Liquidity Coverage Ratio) sowie der NSFR (Net Stable Funding Ratio). Die bankaufsichtsrechtlichen Liquiditätsanforderungen wurden im Jahr 2024 eingehalten.

3.3 Personalbericht

Ende 2024 beschäftigte die IFB insgesamt 360 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Gegenüber dem Vorjahr weist der Personalbestand damit 16 Beschäftigte mehr aus.

Anzahl Mitarbeitende	31.12.2024	31.12.2023	+/- absolut
Arbeitnehmer	341	326	15
davon Teilzeit	123	107	16
Vorstand	2	2	0
Auszubildende	10	9	1
Sonstige*	7	7	0
Gesamt	360	344	16

* Elternzeit und Altersteilzeit in Freistellungsphase

3.3.1 Personalgewinnung

Dem stärker werdenden Fachkräftemangel begegnet die IFB mit einer laufenden Adjustierung ihres Personalmarketings und einer hohen Sichtbarkeit auf dem Arbeitsmarkt. Die Personalabteilung hat zielgerichtete Personalmarketingmaßnahmen entwickelt, mit denen die IFB als attraktive Arbeitgeberin positioniert wird. Dazu nimmt sie aktiv an Recruiting-Messen teil und ist über Social-Media-Posts im Alltagsleben präsent. Der Erfolg der Maßnahmen zeigt sich in den erneut hohen Einstellungszahlen im Jahr 2024.

3.3.2 Onboarding neuer Mitarbeitender

Nach einer erfolgreichen Personalgewinnung ist es wichtig, die Einarbeitung erfolgreich zu gestalten. Hierzu hat sich die IFB einiges einfallen lassen, um neue Mitarbeitende gut ankommen zu lassen und sie an die Bank zu binden. Dazu gehört neben dem regelmäßig stattfindenden „Onboarding-Tag“ vor allem, Mitarbeitende gezielt und strukturiert einzuarbeiten und sie schnell – unterstützt durch das Patenprogramm – Teil des Teams werden zu lassen.

3.3.3 Personalentwicklung und Ausbildung

Die Kompetenzen der Mitarbeiter kontinuierlich zu fördern zählt unverändert zu den vorrangigen Aufgaben der Zukunftssicherung bei der IFB. Folgerichtig nimmt die Personalentwick-

lung innerhalb der Unternehmenspolitik weiterhin einen hohen Stellenwert ein. Die IFB bietet ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein umfangreiches internes und externes Fortbildungsprogramm mit Weiterbildungsangeboten und speziellen Entwicklungsprogrammen für Führungskräfte an.

Der Nachwuchsförderung kommt die IFB ebenfalls nach und bildet regelmäßig junge Menschen zu Immobilienkaufleuten aus. Neben dem Angebot eines praxisorientierten dualen Studiums ermöglicht die IFB Werkstudierenden und Praktikanten Einblick in verschiedene Berufsbilder einer Bank.

3.3.4 Gleichstellung

Auf der Grundlage des 2020 aktualisierten Gleichstellungsplans hatte sich die IFB für dessen Geltungsdauer bis 2024 erneut ambitionierte Ziele gesteckt sowie Zielvorgaben benannt, um die nach Einschätzung der IFB bereits gute Ausgangsposition weiter positiv zu entwickeln. Auch wenn nicht jedes Einzelziel voll erreicht wurde, wurden in vielen Feldern Fortschritte erzielt. So konnte z. B. der Anteil weiblicher Führungskräfte ausgebaut werden. Die Geschäftsleitung hat daher insbesondere für strategisch wichtige Bereiche, in denen eine Unterrepräsentanz vorliegt, überprüfbare Zielvorgaben festgelegt. Mit Verabschiedung des Gleichstellungsplans 2025 bis 2028 wurden neue Zielfelder definiert. So wird angestrebt, in den hohen Vergütungsgruppen den Frauenanteil dann zu halten, wenn die Geschlechterparität weitgehend erreicht ist, und dort auszubauen, wo sie noch nicht erreicht ist, sowie den Anteil an Frauen im Management weiter zu erhöhen.

4 RISIKOBERICHT

4.1 Risikostrategie und Risikomanagementsystem

Gemäß AT 4.1. Tz. 1 MaRisk stellt die IFB auf der Grundlage des Gesamtrisikoprofils sicher, dass die wesentlichen Risiken durch die Risikodeckungsmasse laufend abgedeckt sind und damit die Risikotragfähigkeit gegeben ist. Die Berechnung der Risikotragfähigkeit erfolgt entsprechend den aufsichtlichen Vorgaben aus einer normativen und einer ökonomischen Pers-

pektive. Im Rahmen der Risikostrategie wird das als tragfähig erachtete Verhältnis zwischen der Summe der Risiken und der verfügbaren Risikodeckungsmasse definiert. Die Einhaltung wird im Rahmen unterjähriger Tragfähigkeitsrechnungen kontrolliert, und das Ergebnis wird regelmäßig an Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien berichtet.

Die ökonomische Perspektive der Risikotragfähigkeit stellt die barwertig ermittelten Beträge für die wesentlichen Risiken einer barwertnah ermittelten Risikodeckungsmasse gegenüber. Die Risikotragfähigkeit ist insgesamt aber nur gewährleistet, wenn zugleich die Einhaltung bankaufsichtsrechtlicher (Mindest-)Eigenkapitalanforderungen (normativer Ansatz) in verschiedenen Szenarien (Geschäftsplanung, Basisszenario, adverses Szenario) über drei Geschäftsjahre sichergestellt ist. Die Überwachung dieser Anforderung erfolgt im Rahmen der normativen Perspektive. Die Einhaltung beider Perspektiven war zum 31.12.2024 sowie im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 gewährleistet.

Die Risiken der Risikotragfähigkeitsrechnung in der ökonomischen Perspektive werden auf Grundlage eines Konfidenzniveaus von 99,9 % berechnet. Zum 31.12.2024 wurde von der ökonomischen Risikodeckungsmasse in Höhe von rd. 1 Mrd. € ein Risikolimit von rd. 610 Mio. € (strategische Obergrenze) auf die vier wesentlichen Risikoarten Adressenausfallrisiko, Marktpreisrisiko, Liquiditätsrisiko und operationelles Risiko in der ökonomischen Perspektive alloziert. Innerhalb dieser Grenzen vergibt die IFB enger gefasste Limite zur operativen Steuerung der Geschäftstätigkeit. Die ökonomische Risikodeckungsmasse besteht zum Stichtag im Wesentlichen aus dem bilanziellen Eigenkapital der IFB, ergänzt um nicht bilanzierte Vorsorgereserven und stille Reserven im Zinsbuch der Bank. Liquiditätsrisiken werden sowohl hinsichtlich ihrer Ertragswirkungen (Refinanzierungskostenrisiko) als auch in Bezug auf Deckungslücken im Zeitablauf (Liquiditätsablaufbilanz) analysiert und gesteuert. Dabei werden auch sehr ungünstige Rahmenbedingungen für die Liquiditätsbeschaffung als Stressszenarien berücksichtigt.

Durch geeignete Prozesse und Verfahren ist sichergestellt, dass keine Risiken eingegangen werden, die außerhalb der Risikotragfähigkeit liegen. Das Risikocontrolling gewährleistet als verantwortliche Einheit die Validierung und Weiterentwicklung der Methoden, Systeme und Verfahren zur Risikosteuerung und Risikobewertung sowie die operative Risikomessung und Limitüberwachung.

Mit dem gesetzlich verankerten Verlustausgleich und dem Vertrag zum Zinsausgleich mit der FHH verfügt die IFB über gesetzliche und vertragliche Ausgleichsmechanismen, die einem Absinken der bilanziellen Eigenmittel der IFB auch beim Eintreten von Verlustrisiken entgegenstehen. Ein tatsächlicher Verzehr der Risikodeckungsmasse kann unter diesen Rahmenbedingungen nicht eintreten.

Die IFB erstellt jährlich eine Geschäfts- und Risikostrategie. Die Geschäftsstrategie beschreibt im Wesentlichen die programmatische Umsetzung der für die IFB relevanten Förderziele und enthält Funktionsstrategien für Personal, Auslagerungen, Finanzen, Compliance und Nachhaltigkeit. Sie wird ergänzt durch eine separate Strategie zur IT und digitalen operationalen Resilienz. Die Risikostrategie legt die im Rahmen der Geschäftstätigkeit einzuhaltenden Leitlinien und Rahmenbedingungen der Risikopolitik für die wesentlichen Risiken der Bank fest. Die Strategien werden dem Verwaltungsrat vorgestellt und erörtert.

Die Risikostrategie der IFB enthält qualitative und quantitative Vorgaben zum Management der Adressenausfall-, Marktpreis- und Liquiditätsrisiken sowie zu den operationellen Risiken. Sie beschreibt die methodischen Rahmenbedingungen für die Ermittlung und das Management der Risiken und spezifiziert konkrete quantitative Grenzen (Limite) für die maximale Risikonahme. Die Analyse von Risiken der IFB aus den ökonomischen Folgen des Klimawandels und notwendigen Transformationsprozessen der Wirtschaft in Richtung Nachhaltigkeit (sog. ESG-Risiken) ist in den Risikoprozess integriert. Identifizierte Risikotreiber wurden im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Risiken der IFB untersucht. Wesentliche ökonomische Auswirkungen von ESG-Risiken auf die IFB wurden bisher nicht festgestellt. Die zunehmende Veröffentlichung von ESG-relevanten Daten durch Kunden der IFB wird den Prozess der ESG-Risikoermittlung zukünftig weiter verbessern.

Innerhalb des Risikomanagementprozesses sind die Verantwortlichkeiten klar abgegrenzt und die erforderlichen Funktionstrennungen berücksichtigt. Der Vorstand legt die Risikopolitik in Abstimmung mit dem Verwaltungsrat fest und definiert die Steuerungsvorgaben.

Das Risikocontrolling überwacht die Einhaltung aller festgelegten Steuerungsvorgaben und berichtet dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Risikosituation. Die Interne Revision als Bestandteil der internen Kontrollverfahren führt regelmäßig Prüfungen des Risikomanagementsystems sowie aller wesentlichen Geschäftsaktivitäten und Prozesse durch. Die Einbindung des

Vorstands in den Risikomanagementprozess ist regelmäßig und anlassbezogen gewährleistet. Der Risikoausschuss wird planmäßig vierteljährlich schriftlich mit dem Risikobericht und mündlich im Rahmen der Risikoausschusssitzungen über die aktuelle Risikolage der IFB unterrichtet. Zusätzlich wird der Verwaltungsrat vom Risikoausschuss und Vorstand regelmäßig über die Risikolage in Kenntnis gesetzt.

Die IFB führt jährlich eine Risikoinventur durch, auf deren Grundlage die wesentlichen Risiken sowohl für die normative als auch für die ökonomische Perspektive der IFB ermittelt werden und eine Berücksichtigung im Risikomanagementprozess sichergestellt wird. Die Einführung neuer Produkte oder die Änderung wesentlicher Prozesse erfolgt auf Grundlage strukturierter Verfahren, um Handlungsbedarfe und Risikopotenziale zu identifizieren.

4.2 Adressenausfallrisiken

Die IFB steuert die Adressrisiken sowohl auf Einzelgeschäfts- als auch auf Portfolioebene. Auf Portfolioebene nutzt die IFB einen analytischen Portfolioansatz und ermittelt auf Basis eines Konfidenzniveaus von 99,9 % und der Eingangsparameter (u. a. PD, LGD) unter Einbezug von Migrations-, Konzentrations- und Sicherheitsrisiken das Adressenausfallrisiko in der ökonomischen Perspektive. Das Credit-Spread-Risiko ist ein weiterer Teil des Adressenausfallrisikos. Zum 31.12.2024 wurde das operative Limit für das Adressenausfallrisiko im Rahmen der Risikotragfähigkeit zu 72 % ausgelastet. Dieses entspricht zugleich 51 % der in der Risikostrategie festgelegten strategischen Obergrenze für die Übernahme von Adressenausfallrisiken. Neben der ökonomischen Perspektive berechnet die IFB im Rahmen der Risikotragfähigkeitsermittlung in der normativen Perspektive die aufsichtlichen Eigenkapitalanforderungen für die Adressenausfallrisiken gemäß CRR in den Szenarien Geschäftsplanung, Basisszenario und adverses Szenario für mindestens die nächsten drei Jahre. Die Berechnungen werden durch Stresstests und Szenarioanalysen ergänzt. Das dem Adressenausfallrisiko zugeordnete Länderrisiko ist aufgrund der regionalen Geschäftstätigkeit der IFB unwesentlich.

Der Vorstand hat den geschäftsbezogenen Rahmen für die Durchführung des Kreditgeschäfts in einer Kreditrichtlinie und daraus abgeleiteten Organisationsrichtlinien festgelegt. Die Steuerung und Überwachung der Adressenausfallrisiken erfolgen auf Einzelgeschäftsebene durch die umfassende Prüfung aller risikorelevanten Aspekte vor Kreditgewährung, und die Limitierung erfolgt durch die Einzelbeschlüsse auf Kreditnehmerebene. Mit Veröffentlichung einer

ESG-Ausschlussliste für die Finanzierung von Vorhaben, die nicht im Einklang mit dem nachhaltigen öffentlichen Auftrag der IFB stehen, nimmt die IFB nicht nur ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr, sondern vermeidet zugleich die mit diesen Vorhaben verbundenen ökonomischen Risiken. In den Kompetenzregelungen zur Votierung und Bewilligung der Kredite ist der Risikogehalt in Abhängigkeit von der Kredithöhe und dem Gesamtengagement sowie der Risikorelevanz der Geschäftssegmente berücksichtigt. Alle wesentlichen strukturellen Merkmale des Kreditgeschäfts werden im vierteljährlichen Risikobericht dargestellt.

Risikokonzentrationen in Bezug auf die Region Hamburg, die Branche Wohnungsbau und die Obligohöhe bestimmter Kreditnehmer lassen sich im Zuge der Wahrnehmung des gesetzlichen Förderauftrages nicht vermeiden. Eine Zunahme der durch den Klimawandel verursachten Transformationsrisiken und physischen Risiken kann das bestehende Konzentrationsrisiko aufgrund der strukturellen Zusammenhänge zukünftig verstärken. Über die Kreditvolumina der größten Kreditnehmereinheiten wird dem Risikoausschuss und dem Verwaltungsrat regelmäßig berichtet.

Einzelwertberichtigungen (EWB) und Pauschalwertberichtigungen (PWB) bewegen sich trotz der durch Ukraine-Krieg und Nahostkonflikt belasteten gesamtwirtschaftlichen Situation weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die EWB haben sich gegenüber dem Vorjahr nur moderat verändert. Pauschale Wertberichtigungen ermittelt die IFB nach IDW RS BFA7 sowohl bei den Forderungen gegenüber Kunden- und Kreditinstituten (8,4 Mio. €) als auch bei den Rückstellungen für Bürgschaften und Auszahlungsverpflichtungen (2,8 Mio. €) in insgesamt erhöhter Höhe.

Im Handelsgeschäft werden die Kontrahenten- und Emittentenrisiken durch klare Vorgaben der Geschäfts- und Risikostrategie auf ausgewählte Ratingklassen und Kontrahenten eingeschränkt. Handelsgeschäfte werden nicht zum Zwecke der kurzfristigen Gewinnerzielung, sondern ausschließlich zur langfristigen Absicherung des Zinsänderungsrisikos sowie zur Liquiditätssteuerung abgeschlossen. Das Kreditrisikomanagement erfolgt durch Einräumung individueller Limite im Rahmen eines umfassenden Limitsystems durch eine vom Handel unabhängige Stelle. Die Überwachung der Limitauslastung wird durch das Risikocontrolling täglich vorgenommen und über das Berichtswesen mindestens vierteljährlich kommuniziert.



4.3 Marktpreisrisiken

Für die IFB beschränkt sich das Marktpreisrisiko auf das Zinsänderungsrisiko. Die IFB ist Nicht-handelsbuchinstitut und schließt Geschäfte nur in Euro ab. Aktienbestände hält die IFB nicht.

Festverzinsliche Wertpapiere werden ausschließlich mit dauerhafter Halteabsicht erworben und entsprechend bilanziert. Marktpreisrisiken aus Kurswertschwankungen sind deshalb für die IFB handelsrechtlich planmäßig nicht relevant.

Geldmarktgeschäfte erfolgen ebenfalls ohne die Absicht, einen kurzfristigen Eigenhandelserfolg zu erzielen, sodass die IFB keine Zuordnung zum Handelsbuch vornimmt.

Aus der originären Geschäftstätigkeit der IFB resultieren Fristentransformationsrisiken, die im Rahmen der Aktiv-Passiv-Steuerung z. B. durch Zinssicherungsgeschäfte reduziert werden. Darüber hinaus besteht mit der FHH ein Vertrag zum Zinsausgleich für minderverzinsliche Darlehen im Geschäftsfeld Wohnungsbau. Im Jahr 2024 hat die IFB durch den Abschluss von Zinsderivaten ihr Zinsänderungsrisiko weiterhin auf niedrigem Niveau ausgesteuert.

Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht und dokumentiert. Das Reporting der Marktpreisrisiken erfolgt vierteljährlich durch das Risikocontrolling.

Zur Berechnung des Zinsänderungsrisikos werden die Zahlungsströme der Geschäfte ermittelt und auf Grundlage unterschiedlicher Zinsszenarien in ihrer Ergebniswirkung analysiert. Das Zinsrisikoszenario für die Risikotragfähigkeitsrechnung der ökonomischen Perspektive wird auf Basis eines 99,9%-Konfidenzniveaus definiert. Darüber hinaus werden die Auswirkungen von Zinsänderungen in den Szenarien der normativen Perspektive (Planungsszenario, Basisszenario, adverses Szenario) auf die aufsichtlichen Kennziffern ermittelt. Die Berechnungen werden durch Stresstests und Szenarioanalysen ergänzt. In Bezug auf das ertragsorientierte Zinsänderungsrisiko unterschreitet die IFB den regulatorisch relevanten Schwellenwert von 5 % deutlich.

Die aufsichtsrechtlichen Anforderungen des von der BaFin veröffentlichten Rundschreibens 06/2019 für Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch wurden im Berichtsjahr eingehalten.

4.4 Operationelle Risiken

Die IFB definiert das operationelle Risiko als Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder infolge externer Ereignisse eintreten. Die in den letzten Jahren immer bedeutender gewordenen IT- und Informationsrisiken ordnet die IFB den operationellen Risiken zu. Die auch im Jahr 2024 vorhandenen Cyberrisiken konnten durch die existierenden Sicherheitsmaßnahmen wirksam gesteuert werden. Zur Gewährleistung einer angemessenen Informationssicherheit betreibt die IFB ein Informationssicherheitsmanagement-System und richtet sich am BSI IT-Grundschutz Standard aus.

Die OpRisk-Risikosteuerung erfolgt grundsätzlich dezentral auf der Ebene der Fachabteilungen, die die Umsetzung der Maßnahmen zur Risikovorsorge und Risikominderung verfolgen. Das Risikocontrolling koordiniert den Prozess und unterstützt die Fachabteilungen bei der operativen Steuerung.

Für wesentliche operationelle Risiken besteht ein Frühwarnsystem in Form einer Ad-hoc-Meldung, um eine möglichst frühzeitige Einleitung geeigneter Maßnahmen sicherzustellen. Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Durchführung des Geschäftsbetriebs hat die IFB Ablaufbeschreibungen und Arbeitsanweisungen in einem Organisationshandbuch zusammengefasst.

Versicherbare Gefahrenpotenziale werden durch Versicherungsverträge in banküblichem Umfang begrenzt. Die Erfassung eingetretener Schadensfälle erfolgt durch das Risikocontrolling. Die IFB führt regelmäßig eine Business-Impact-Analyse durch, die die wesentlichen Prozesse der IFB im Hinblick auf ihre Gefährdung durch operationelle Risiken untersucht und klassifiziert. Hinsichtlich der geschäftskritischen IT-Systeme besteht eine Notfallplanung, in der Regelungen zur Wiederherstellung und Gewährleistung der IT-gestützten Geschäftsprozesse festgelegt sind, die einer kontinuierlichen Weiterentwicklung und Überwachung unterliegen.

Zur Begrenzung von Rechtsrisiken sehen die Organisationsrichtlinien die Einbeziehung der Rechtsabteilung bei der Erstellung von rechtsverpflichtenden Dokumenten vor. Rechtsrisiken werden im Rahmen der allgemeinen OpRisk-Prozesse erfasst und gesteuert.

Die IFB berechnet das operationelle Risiko für die ökonomische Perspektive der Risikotragfähigkeitsrechnung auf Grundlage des bankaufsichtsrechtlichen Basisindikatoransatzes. Die Ergebnisse werden regelmäßig mithilfe von Simulationsverfahren auf Basis eines 99,9%-Konfidenzniveaus sowie qualitativer Bewertungsansätze validiert. Das allokierte Risikolimit war zum Jahresabschlussstichtag nur anteilig ausgenutzt. Im Rahmen der normativen Perspektive berechnet die IFB die Einhaltung der aufsichtlichen Kennzahlen unter Einbezug des operativen Risikos in den verschiedenen Szenarien.

4.5 Liquiditätsrisiken

Ziel des Liquiditätsmanagements ist es, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der IFB zu gewährleisten sowie die regulatorischen Anforderungen gemäß der CRR zu erfüllen. Die Liquiditätsrisiken berechnet die IFB über verschiedene Szenarien der Liquiditätsablaufbilanz.

Die LCR betrug zum Jahresultimo 2,5 (Vorjahr: 3,1) bei einer Mindestanforderung in Höhe von 1,0. Die NSFR betrug zum 31.12.2024 124,4 % (Vorjahr: 126,2 %, Mindestanforderung 100 %). Die AEQ (Asset Encumbrance Quote) lag zum 31.12.2024 bei 2,9 % gegenüber 5,2 % im Vorjahr, ab einer Quote von 15 % tritt eine erweiterte Berichterstattungspflicht in Kraft. Die Kennzahlen wurden im Geschäftsjahr 2024 zu jedem Meldezeitpunkt eingehalten. Die Liquiditätssteuerung erfolgt durch das Aktiv- und Passivmanagement. Der Planungshorizont ist auf ein Jahr festgelegt.

Die IFB verfügt über verschiedene Instrumente zur Sicherstellung einer soliden Refinanzierungsbasis. Die Beschaffung kurzfristiger Liquidität erfolgt im Regelfall am Kapitalmarkt oder bei der EZB. Zur Besicherung dieser Transaktionen stehen der IFB zum Stichtag noch nicht beliehene Wertpapiere im Volumen (fortgeführte Anschaffungswerte) von 742,0 Mio. € (Vorjahr: 711,7 Mio. €) und Kreditbestände in Höhe von 584,8 Mio. € (Vorjahr: 321,6 Mio. €) zur Verfügung. Zudem besteht für die IFB die Möglichkeit, kurzfristige Liquidität zu marktüblichen Konditionen bei der Stadt Hamburg aufzunehmen. Zur Deckung des längerfristigen Refinanzierungsbedarfs verfügt die IFB über Abrufkontingente im Rahmen von Globaldarlehensverträgen mit der KfW über etablierte Prozesse für die Emission von Inhaber- und Namensschuldverschreibungen sowie für die Platzierung von Schuldscheindarlehen am Kapitalmarkt.

4.6 Bankaufsichtsrechtliche und sonstige Entwicklungen

2024 hat die BaFin die achte Novelle der MaRisk veröffentlicht. Relevant für die IFB sind – neben Konkretisierungen zu bereits bestehenden Regeln – neue Vorgaben für das ertragsorientierte Zinsänderungsrisiko und Vorgaben zu den Credit-Spread-Risiken. Nach der Erstellung einer Gap-Analyse zur Identifikation von Handlungsbedarfen wurden diese im Jahr 2024 sukzessive abgearbeitet. Zum Jahresende 2024 hat die IFB alle neuen Anforderungen der achten Novelle der MaRisk vollständig umgesetzt.

Ende 2022 hat die EU die Verordnung DORA (Digital Operational Resilience Act) in Kraft gesetzt. Die Verordnung schafft einen EU-weiten Rechtsrahmen zur Stärkung der Resilienz von beaufsichtigten Finanzunternehmen gegen Cyberbedrohungen. Die IFB fällt in den Anwendungsbereich der Verordnung, die ab dem 17. Januar 2025 Anwendung findet. Die nationale Konkretisierung zur EU-DORA-Verordnung erfolgte im Finanzmarktdigitalisierungsgesetz, das am 27. Dezember 2024 veröffentlicht wurde.

Im Jahr 2024 hat die IFB ein Projekt initiiert, um die neuen sowie erweiterten Anforderungen der EU-DORA-Verordnung zu implementieren. Dieses Projekt umfasst die betriebliche Anpassung der Strategien, Verfahren und Strukturen als auch der technischen und organisatorischen Maßnahmen, mit dem Ziel, Bedrohungen und Störungen effektiv zu bewältigen und dabei sowohl proaktiv auf potenzielle Risiken vorbereitet zu sein sowie widerstandsfähig gegenüber Störungen zu bleiben als auch nach Vorfällen die Betriebsfähigkeit wiederherzustellen.

5 NACHHALTIGKEIT

Als Förderbank der FHH unterstützt die IFB im Rahmen ihres öffentlichen Förderauftrages Unternehmen, Institutionen und Privatpersonen durch Förderprogramme auf ihrem Transformationspfad, um die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen zu sichern sowie fortlaufend zu verbessern. In Abstimmung mit den politischen Entscheidungsträgern bietet die IFB nachhaltige Finanzierungsprogramme mit sozialem und ökologischem Fokus an, um Kunden bei den erforderlichen Veränderungsprozessen zu fördern. Die Nachhaltigkeitsstrategie zielt darauf ab, soziale, ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit in alle unternehmeri-

schon Aktivitäten der IFB zu integrieren. Die Strategie wird jährlich überprüft und angepasst, um sicherzustellen, dass sie den sich ändernden Anforderungen und Rahmenbedingungen sowie den erzielten Fortschritten gerecht wird. Die IFB hat die folgenden wesentlichen Elemente der Nachhaltigkeit bzw. Handlungsfelder als Rahmen definiert und dazugehörige Grundsätze kodifiziert: (1) Bankgeschäft, (2) Bankbetrieb, (3) Arbeitgeber sowie (4) Nachhaltigkeitskommunikation, die u. a. in der Nachhaltigkeitsleitlinie beschrieben werden.

Das Ambitionsniveau wird insbesondere durch die Ziele der Hamburger Politik und Wohnungswirtschaft, das Pariser Klimaabkommen, den Klimaplan nebst der Drucksache Klimaneutralität bis 2040 und die Stadtwirtschaftsstrategie der FHH sowie den Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) geprägt. Die 2023 veröffentlichte Nachhaltigkeitsleitlinie führt alle wesentlichen Aspekte dazu öffentlich einsehbar aus.

Die IFB hat sich zur Beachtung der Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen verpflichtet. Seit dem Jahr 2023 wird jährlich ein volumenbasiertes SDG-Mapping auf Basis der Neubewilligungen berechnet und ausgewiesen, um die Beiträge der IFB zu den SDGs aufzuzeigen.

Die IFB führt eine detaillierte Klimabilanzierung ihrer Treibhausgasemissionen nach dem Greenhouse Gas Protocol mit dem branchenanerkannten Tool des Vereins für Umweltmanagement und Nachhaltigkeit in Finanzinstituten e.V. (VfU) durch und berichtet transparent darüber. Es erfolgt eine stetige Weiterentwicklung und Hinzunahme weiterer wesentlicher Emissionskategorien.

Gemäß dem im Jahr 2024 von der Stadt Hamburg vorgegebenen Stufenplan für die öffentlichen Unternehmen zur verpflichtenden Erstellung von Treibhausgasbilanzen und Klimaschutzstrategien zur Erreichung von Netto-Null-Emissionen strebt die IFB die dort formulierten THG (Treibhausgas)-Reduktionsziele je Scope an. Im Berichtsjahr wurde in der IFB ein Projekt zur erstmaligen Erhebung der finanzierten Emissionen gemäß dem Partnership for Carbon Accounting Financial (PCAF)-Standard begonnen.

Nachhaltigkeitsaspekte werden im Kredit- und Anlagegeschäft standardmäßig berücksichtigt und fließen in die Ausgestaltung der Förderprodukte ein. Seit dem Geschäftsjahr 2023 gilt für

das Darlehens- und Zuschussgeschäft eine ESG-Ausschlussliste, durch die Geschäfte bzw. Vorhaben, die nicht im Einklang mit der gesellschaftlichen, ethischen und ökologischen Verantwortung der IFB stehen, von einer Förderung ausgeschlossen werden.

Die IFB hat in ihrer Wesentlichkeitsanalyse die folgenden strategischen Nachhaltigkeitsziele entlang der wesentlichen Themen priorisiert, welche die Oberziele der FHH für die IFB einschließen:

- Nachhaltige Unternehmensführung
- Digitalisierung
- Klimaneutralität
- Förderung der sozialen und bezahlbaren Wohnraumversorgung
- Stärkung des Wirtschafts- und Innovationsstandorts
- Förderung im Bereich Umwelt und Energie
- Personalmanagement

Zu jedem der wesentlichen Themen sind dazugehörige Maßnahmen definiert. Diese werden jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst. In Bezug auf die Hamburger Stadtwirtschaftsstrategie hat die IFB ihre Umsetzung zu den jeweiligen Zielen dokumentiert.

Im Berichtsjahr hat die IFB gemäß den Anforderungen des HCGK zur Nachhaltigkeitsberichterstattung ihre inzwischen vierte DNK (Deutscher Nachhaltigkeitskodex)-Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2023 eingereicht und veröffentlicht. Die Europäische Kommission hat im Februar 2025 ein sogenanntes Omnibuspaket vorgestellt, das darauf abzielt, die bestehenden Nachhaltigkeitsberichtspflichten zu vereinfachen und die Wettbewerbsfähigkeit europäischer Unternehmen zu stärken. Für die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) beabsichtigt die EU, die verpflichtende Anwendung der CSRD zu verschieben, um den Mitgliedstaaten mehr Zeit für die Umsetzung in nationales Recht zu geben. In Deutschland wurde beispielsweise der Entwurf für ein CSRD-Umsetzungsgesetz aufgrund politischer Entwicklungen noch nicht verabschiedet. Auf der Grundlage des Regierungsentwurfs zur Umsetzung der CSRD aus dem Jahr 2024 in deutsches Recht ist die IFB als Förderbank von einer Berichterstattungspflicht ausgenommen.

Die Umsetzung von umfangreichen und sich dynamisch ändernden (regulatorischen) Reporting- und Datenerhebungsanforderungen zum Themenkomplex ESG sowie die Fortentwicklung der Risikomessverfahren und Risikoszenarien im Hinblick auf eine quantitative Abschätzung von ESG-Einflüssen auf die Risikosituation der Bank erfordern von der IFB in den kommenden Jahren beträchtlichen Ressourceneinsatz.

6 AUSBLICK AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT – PROGNOSEBERICHT

Die Aussichten für die Konjunktur zu Beginn des Jahres sind gedämpft, und die Einschätzungen reichen von Stagnation bis hin zu einem erneuten Schrumpfen der deutschen Wirtschaftsleistung. Der deutschen Wirtschaft steht ein weiteres schwaches Jahr bevor. Ein Schrumpfen der deutschen Wirtschaft im Jahr 2025 – das dritte Jahr in Folge mit einem negativen Wachstum – ist nicht mehr ausgeschlossen. Deutschland erlebt die schwerste Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg.

Die deutschen Wirtschaftsaussichten für 2025 zeichnen ein gemischtes Bild, wobei die Prognosen von stagnierendem Wachstum bis zu einer leichten Erholung mit einem schwachen Wachstum von 0,1 bis 0,4 % reichen. Angesichts der schwachen Prognosen und struktureller Probleme ist eine Fortführung der aktuellen wirtschaftlichen Schwächephase wahrscheinlich. Die Möglichkeit eines dritten Rezessionsjahres oder zumindest einer wirtschaftlichen Stagnation bleibt bestehen, sofern keine deutlichen Wachstumsimpulse gesetzt werden. Für das Jahr 2025 haben sich die Aussichten in den vergangenen Monaten verschlechtert, vor allem deshalb, weil sich die Stimmung und die Erwartungen der Unternehmen seit dem Herbst wieder deutlich eingetrübt haben.

Eine Erholung hängt von Reformen und einer Stabilisierung der internationalen Wirtschaft ab. Die Ausblicke von Unternehmen und Konjunkturforschern sind an diesem Jahresbeginn mehr als üblich von Unsicherheit geprägt, weil in Deutschland noch keine neue Regierung gebildet worden ist und die Wirtschafts- und Handelspolitik der USA noch viele Unwägbarkeiten bereithält. Die deutsche Wirtschaft steckt in einer Doppelkrise, geprägt durch Deglobalisierung und

den demografischen Wandel. Die strukturellen Schwächen, insbesondere im Arbeitsmarkt und in der Industrie, erfordern langfristige Lösungen und Reformen etwa in der Steuerpolitik, Infrastruktur und der Finanzierung des Staatshaushalts.

Im Arbeitsmarkt droht ein Anstieg der Arbeitslosenzahl auf über drei Millionen Menschen im Jahresmittel 2025, insbesondere durch Stellenabbau in der Industrie, wie in der Automobilbranche, wo bis zu 130.000 Arbeitsplätze gefährdet sind.

Während der private Konsum 2025 um 0,9 % wachsen dürfte, wird eine Zunahme des staatlichen Konsums um 1,0 % erwartet. Dies stabilisiert die Wirtschaft, doch die Investitionen, insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen, werden bis 2026 weiter schrumpfen und auf das Niveau von 2016 zurückfallen. Viele Unternehmen verschieben Investitionen oder tätigen diese im Ausland.

Die Prognosen zur Inflation deuten darauf hin, dass diese sowohl in Deutschland als auch in der Eurozone mittelfristig über der Zielmarke von 2 % der EZB bleiben wird. Hauptursachen hierfür sind die anhaltend hohen Energie- und Rohstoffkosten, die sich in vielen Produktions- und Lieferketten niederschlagen, sowie strukturelle Faktoren wie hohe Lohnabschlüsse, die den Preisdruck weiter erhöhen. Obwohl die Inflation bei schwankungsanfälligen Komponenten wie Energie leicht rückläufig ist, bleibt die Kerninflation – ohne Energie und Nahrungsmittel – stabil auf einem hohen Niveau von rd. 3 % und wird zunehmend durch den Bereich der Dienstleistungen beeinflusst. Die EZB steht dabei vor dem Dilemma, einerseits durch Zinssenkungen die Wirtschaft zu stützen, andererseits aber die Inflationsentwicklung im Blick zu behalten.

Zum Teil wird prognostiziert, dass der Außenhandel aufgrund geopolitischer Risiken im Jahr 2025 die deutsche Volkswirtschaft insgesamt merklich bremsen und voraussichtlich keine Wachstumsimpulse für das Jahr 2026 setzen wird. Befürchtete Einfuhrzölle der USA könnten die Weltwirtschaft und den Welthandel empfindlich stören und Gegenreaktionen provozieren. Des Weiteren importiert Deutschland Strom meist während sogenannter Dunkelflauten, wenn die Energie teils extrem teuer ist, da die regenerativen Energien die Versorgungssicherheit während dieser Phasen nicht gewährleisten können. Diese Entwicklung schlägt sich mittlerweile erkennbar in der Handelsbilanz nieder.



Die Stimmung in der deutschen Industrie ist gekennzeichnet durch einen deutlichen Rückgang des Ifo-Geschäftsklimas. Der Bauwirtschaft droht eine anhaltende Krise. Die Bauinvestitionen sinken seit mehreren Jahren, und der kommunale Tiefbau ist durch Defizite in Höhe von 13,2 Mrd. € stark belastet. Im Wohnungsbau gibt es durch sinkende Bauzinsen eine leichte Hoffnung auf Stabilisierung, doch strukturelle Probleme wie hohe Baukosten und Fachkräftemangel bestehen weiterhin.

Die IFB setzt ihren Kurs zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, von Nachhaltigkeit, wirtschaftlicher Innovation und sozialen Projekten auch im Geschäftsjahr 2025 konsequent fort.

Den weiterhin bestehenden Herausforderungen begegnet die IFB im Jahr 2025 mit einer Verbesserung und Ausweitung der Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau. Für den Neubau stehen im Jahr 2025 mit einem Subventionsbarwert von 906 Mio. € ausreichend Mittel für die Förderung von über 3.000 Wohnungen im Neubau sowie zur umfangreichen Förderung von Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung, sodass in Hamburg für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen neuer und vor allem bezahlbarer Wohnraum entsteht. Hierzu wird auch der im Laufe des Jahres 2024 eingeführte 3. Förderweg beitragen. Von der Erweiterung dieses Förderangebots werden Impulse für bezahlbares Wohnen in Hamburg ausgehen, da hierdurch auch Familien mit mittleren Einkommen weiterhin Zugang zu erschwinglichen Mietwohnungen haben.

Des Weiteren ist es beabsichtigt, einen „Hamburg-Standard“ einzuführen, um Baukosten zu senken und somit bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Gleichzeitig zielen Änderungen in der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) darauf ab, das Bauen zu erleichtern und zu beschleunigen. Mit diesen Maßnahmen wird versucht, das strukturelle Problem der hohen Baukosten direkt anzugehen und die Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen nachhaltig zu verbessern.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der energetischen Modernisierung von Wohngebäuden. Die IFB bietet einen vielfältigen Förderfächer für die energetische Modernisierung von Wohngebäuden mit bereits ausdifferenzierten Förderangeboten. Die Förderangebote werden vor dem Hintergrund der Ziele des Hamburger Klimaplanes in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft weiter ausgebaut. Die Nachhaltigkeit gewinnt somit weiter an Bedeutung in den geschäftspolitischen Aktivitäten der IFB. Die Entwicklung des Darlehensbestands der IFB im Wohnungsbau sowie das Zinsergebnis werden weiterhin von der Programmausweitung profitieren.

Die in der Wirtschaftsförderung etablierten Förderprogramme der Hamburg-Kredit-Familie werden fortgesetzt und auf vielfältige Zielgruppen ausgerichtet – von Kleinstunternehmen und Migranten bis hin zu Handwerksbetrieben und Großunternehmen. Die Unternehmensnachfolge bleibt ein zentraler Förderschwerpunkt. Nach dem Abschluss der Auszahlungen der Corona-Krisenprogramme im Jahr 2023 rücken nunmehr Aspekte der Fördermittelnachweise und der Verwaltung der Bestände in den Vordergrund.

Die IFB unterstützt das Ziel des Senats, Hamburgs Innovationskraft zu stärken. Im Rahmen einer überarbeiteten Innovationsstrategie werden Förderangebote für Existenzgründer, Forschungsprojekte und Kooperationsvorhaben kontinuierlich ausgebaut. Besonders hervorgehoben wird die Förderung sozialer Unternehmen durch die „Social-Entrepreneurship-Strategie“ der Wirtschaftsbehörde, aus der Programme wie InnoImpact hervorgingen. Zusätzlich bietet der seit dem Frühjahr 2024 verfügbare InnoVentureFonds Risikokapital für innovative Start-ups. Der Fonds, der auf größere Finanzierungsrunden abzielt, konnte bereits im ersten Jahr erfolgreiche Platzierungen verzeichnen. Hierdurch werden innovative Start-ups und Unternehmen in ihrer Kapitalausstattung in Hamburg in der wichtigen Wachstumsphase gestärkt.

Unter Berücksichtigung der geplanten Förderaktivitäten und der Ausgleichszahlungen der FHH aus dem Zins- und Verlustausgleich wird für 2025 ein Jahresüberschuss auf Vorjahresniveau erwartet (2024: 3,0 Mio. €). Diese nach Einschätzung des Vorstandes positive Entwicklung unterstreicht die finanzielle Stabilität der IFB und ihre strategische Ausrichtung.

Hamburg, 10. März 2025

Sommer
Vorsitzender des Vorstandes

Overkamp
Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		2.547,60		2.165,90
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		513.665,97		2.989.714,69
darunter: bei der Deutschen Bundesbank	513.665,97		516.213,57	2.991.880,59
(Vorjahr 2.989.714,69)				
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) Hypothekendarlehen		0,00		0,00
b) andere Forderungen		658.467.463,45		574.422.531,41
darunter: täglich fällig	457.011.884,21		658.467.463,45	574.422.531,41
(Vorjahr 364.639.903,68)				
3. Forderungen an Kunden				
a) Hypothekendarlehen		4.706.458.906,37		4.738.181.588,71
b) Kommunalkredite		726.089.331,13		641.624.222,35
c) andere Forderungen		102.545.740,39		124.450.472,70
			5.535.093.977,89	5.504.256.283,76
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
a) Anleihen und Schuldverschreibungen				
aa) von öffentlichen Emittenten		149.654.851,31		108.561.935,04
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	149.654.851,31			
(Vorjahr 108.561.935,04)				
ab) von anderen Emittenten		593.269.124,32		604.368.997,09
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	593.269.124,32		742.923.975,63	712.930.932,13
(Vorjahr 604.368.997,09)				
5. Anteile an verbundenen Unternehmen			465.000,00	465.000,00
6. Treuhandvermögen			121.638.793,00	111.814.254,51
darunter: Treuhandkredite	121.638.793,00			
(Vorjahr 111.814.254,51)				
7. Immaterielle Anlagewerte				
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.239.263,00		3.663.711,00
			3.239.263,00	3.663.711,00
8. Sachanlagen			13.897.320,76	14.295.032,76
9. Sonstige Vermögensgegenstände			77.381.078,24	56.436.017,69
10. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		6.987.112,71		6.863.338,64
b) andere		3.282.066,10		3.640.507,78
			10.269.178,81	10.503.846,42
Summe der Aktiva			7.163.892.264,35	6.991.779.490,27

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passivseite	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			2.593.299.082,35	2.891.574.413,73
a) andere Verbindlichkeiten darunter: täglich fällig	151.922.884,21 (Vorjahr 165.844.371,00)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			407.534.324,40	398.132.888,26
a) andere Verbindlichkeiten darunter: täglich fällig	393.617,96 (Vorjahr 241.411.419,80)			
3. Verbriefte Verbindlichkeiten				
a) begebene Schuldverschreibungen		2.713.476.232,48		2.438.930.936,52
b) sonstige Schuldverschreibungen		0,00		0,00
			2.713.476.232,48	2.438.930.936,52
4. Treuhandverbindlichkeiten darunter: Treuhandkredite	121.638.793,00 (Vorjahr 111.814.254,51)		121.638.793,00	111.814.254,51
5. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) besondere Haushaltstitel		64.320.390,54		69.190.583,01
b) andere		378.510.218,74		202.911.867,40
			442.830.609,28	272.102.450,41
6. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus Emissions- und Darlehensgeschäft		795.745,84		1.189.954,79
b) andere		2.421.939,84		2.236.275,05
			3.217.685,68	3.426.229,84
7. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		49.479.875,00		47.799.098,00
b) andere Rückstellungen		8.508.198,77		7.044.739,99
			57.988.073,77	54.843.837,99
8. Fonds für allgemeine Bankrisiken			14.300.000,00	14.300.000,00
9. Eigenkapital				
a) Gezeichnetes Kapital		100.000.000,00		100.000.000,00
b) Sonderkapital für Wohnraumförderung		558.272.744,63		558.272.744,63
c) Sonderkapital für Innovationsförderung		52.332.960,94		52.332.960,94
d) Kapitalrücklage		5.000.000,00		5.000.000,00
e) Gewinnrücklagen andere Gewinnrücklagen - sonstige Rücklagen darunter: aus BilMoG-Umstellung	101.986,91 (Vorjahr 101.986,91)	91.048.773,44		89.990.477,91
f) Bilanzgewinn		2.952.984,38		1.058.295,53
			809.607.463,39	806.654.479,01
Summe der Passiva			7.163.892.264,35	6.991.779.490,27
1. Eventualverbindlichkeiten				
a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		45.477.318,43		47.807.223,07
2. Andere Verpflichtungen				
a) Unwiderrufliche Kreditzusagen		545.878.661,91		379.856.023,80

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften darunter: negative Zinserträge	2.356,55 (Vorjahr 3.283,05)	215.826.477,49		197.332.241,38
b) festverzinslichen Wertpapieren darunter: negative Zinserträge	0,00 (Vorjahr 0,00)	9.057.208,57		6.793.032,27
		224.883.686,06		204.125.273,65
2. Zinsaufwendungen		131.617.353,71		137.559.827,27
darunter: positive Zinsaufwendungen	108.665,46 (Vorjahr 108.961,19)		93.266.332,35	66.565.446,38
3. Provisionserträge		921.677,16		1.424.924,75
4. Provisionsaufwendungen		2.017.489,42		2.006.876,31
			-1.095.812,26	-581.951,56
5. Sonstige betriebliche Erträge			25.430.065,44	30.515.422,11
darunter: aus Abzinsung von Rückstellungen	9.000,00 (Vorjahr 943,00)			
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter		22.743.445,96		19.854.511,27
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung darunter: für Altersversorgung	2.831.592,35 (Vorjahr 4.021.620,31)	7.082.949,25 29.826.395,21		7.935.011,51 27.789.522,78
b) andere Verwaltungsaufwendungen		31.388.119,92	61.214.515,13	31.574.731,28 59.364.254,06
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			1.282.730,66	1.101.220,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			486.238,17	571.487,79
darunter: aus Aufzinsung von Rückstellungen	257.160,00 (Vorjahr 361.115,00)			
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			17.408.505,60	16.175.505,61
10. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren			0,00	0,00
11. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			37.208.595,97	19.286.449,24
12. Ergebnis vor Zuschüssen			37.208.595,97	19.286.449,24
13. Zuschussergebnis				
a) Aufwendungen für Förderungsmaßnahmen		220.750.158,07		198.454.860,97
b) Erträge aus Zuweisungen der Freien und Hansestadt Hamburg		169.766.207,64		164.239.877,78
c) Ertrag aus der Entnahme aus dem Innovationsfonds		11.204.304,26		9.482.677,06
d) Ertrag aus der Entnahme aus dem Sonderfonds Innovation & Luftfahrt		5.524.034,58		6.504.152,42
			-34.255.611,59	-18.228.153,71
14. Jahresüberschuss			2.952.984,38	1.058.295,53
15. Bilanzgewinn			2.952.984,38	1.058.295,53

HAMBURGISCHE INVESTITIONS- UND FÖRDERBANK

ANHANG 2024

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Sie ist das zentrale Förderinstitut der Freien und Hansestadt Hamburg (alleinige Anteilseignerin und Anstaltsträgerin). Sie führt im staatlichen Auftrag Fördermaßnahmen durch, insbesondere Finanzierungen im Einklang mit den Beihilfevorschriften der Europäischen Union und unter Beachtung des gemeinschaftsrechtlichen Diskriminierungsverbots im eigenen Namen. Die Schwerpunkte liegen in der Wohnraum- und Umweltförderung sowie in der Wirtschafts-, Innovations- und Stadtentwicklungsförderung.

Die IFB Hamburg mit Sitz in der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) ist beim Amtsgericht Hamburg unter HRA 93 261 eingetragen.

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss wurde gem. § 264 HGB in Verbindung mit § 340a HGB und der anzuwendenden Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden aufgrund der Besonderheiten des Fördergeschäftes nach den Formblättern für Pfandbriefbanken aufgestellt und im Hinblick auf die Aufgabenstellung der Anstalt ergänzt, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Staffelform gewählt.

Gemäß § 290 Abs. 5 HGB erstellt die Bank zum 31. Dezember 2024 keinen Konzernabschluss, da die Tochter- und die Enkelgesellschaft der IFB Hamburg gemäß § 296 Abs. 2 HGB auch insgesamt für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind.

Der Jahresabschluss der IFB Hamburg wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

Die gemäß Hamburger Corporate Governance Kodex abzugebende jährliche Erklärung ist ebenso wie die Offenlegungsberichte gemäß Teil 8 der Capital Requirements Regulation (CRR) der Vorjahre über die Homepage der IFB Hamburg einsehbar. Sie werden dort entsprechend der Vorgaben der CRR vorgehalten.

Die Bank ist Mitglied des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschland (VÖB).

Aufgrund der am 27. Juni 2019 in Kraft getretenen Änderung der Capital Requirements Directive (CRD) gilt die IFB Hamburg – sie wurde in Art. 2 Abs. 5 Nr. 5 CRD V namentlich vom Anwendungsbereich der CRD V ausgenommen – nicht als CRR-Kreditinstitut.

Bei den angegebenen Beträgen und Prozentangaben können aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten.

EINHALTUNG DER CRR- UND KWG-GRUNDSÄTZE

Die IFB Hamburg hat die in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Vorschriften über das Eigenkapital und die Liquidität der Kreditinstitute nach der CRR bzw. dem Kreditwesengesetz (KWG) beachtet.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Als Förderinstitut der FHH tätigt die IFB Hamburg ihre Geschäfte ausschließlich in Euro.

Die Barreserve wird zum Nennwert bewertet.

Sämtliche Darlehen und andere Forderungen einschließlich der Treuhandforderungen werden gemäß § 340e Abs. 2 HGB zu ihrem Nennwert abzüglich der Risikovorsorge bilanziert. Für Unterschiedsbeträge zwischen den Nenn- und Auszahlungsbeträgen, die Zins- oder Provisionscharakter haben, werden gemäß § 340e Abs. 2 HGB Rechnungsabgrenzungsposten periodengerecht gebildet bzw. linear aufgelöst.

In den Forderungen sind Darlehen enthalten, die gemäß dem besonderen Förderungsauftrag der IFB Hamburg (§ 4 Gesetz über die Weiterentwicklung der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt zur Hamburgischen Investitions- und Förderbank) von den Darlehensnehmern nicht marktüblich verzinst werden. Mit dem Inkrafttreten des Vertrags zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt über die Übernahme eines Zinsausgleichs durch die Freie und Hansestadt Hamburg zum 31.12.1997, der durch diverse Nachträge ergänzt wird, wurde die Unterverzinslichkeit dieser Darlehen aufgehoben und ihre Vollwertigkeit erreicht.

Rückforderungen aus gewährten Zuschüssen, die als finanzielle Unterstützung infolge der Corona-Pandemie gewährt wurden, sind dem Treuhandvermögen zugeordnet worden, da die IFB Hamburg für diese Forderungen kein wirtschaftliches Risiko trägt. Es handelt sich ausschließlich um die Weiterleitung eingegangener Beträge durch die IFB Hamburg an die FHH.

Der sich aus den Offenmarktgeschäften (TLTRO) ergebende Saldo aus positiven und negativen abzugrenzenden Zinsforderungen und -verbindlichkeiten wird netto unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen.

Allen erkennbaren Risiken im Kreditgeschäft wird durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen Rechnung getragen. Das latente Risiko im Kreditgeschäft wird durch Pauschalwertberichtigungen abgedeckt. Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie Vorsorgereserven nach § 340f HGB werden aktivisch von den Forderungsbeständen abgesetzt.

Die Bildung und Auflösung der Einzelwertberichtigungen erfolgen erfolgswirksam, sodass sie als ein Bestandteil des Verlustausgleichs von der FHH getragen werden.

Die Berechnung der Pauschalwertberichtigungen basiert auf einem Expected-Loss-Ansatz unter Berücksichtigung der internen Risikoparameter Risikoklasse und Loss-Given-Default-Quote. Die Methodik sowie die Parameter berücksichtigen den Umfang und den Risikogehalt der Geschäftstätigkeit des Instituts. Die Bank hat im Geschäftsjahr im Rahmen der Ermittlung der Pauschalrisikovorsorge die Stellungnahme des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) zur Rechnungslegung „Risikovorsorge für vorhersehbare, noch nicht individuell konkretisierte Adressenausfallrisiken im Kreditgeschäft von Kreditinstituten (Pauschalwertberichtigungen) (IDW RS BFA 7)“ berücksichtigt. Hierbei nutzt sie das Bewertungsvereinfachungsverfahren nach IDW RS BFA 7, die Ausgeglichenheitsvermutung war gegeben. Vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen wie auch wirtschaftlichen Unsicherheiten (Russland-Ukraine-Krieg, Preis- und Zinsentwicklung, Schwäche des Immobilienmarktes inkl. am Markt beobachtbarer Insolvenzen etc.) wurde zum Jahresultimo ein Management-Adjustment in Höhe von 1.805 T€ (Vj. 1.858 T€) vorgenommen.

Die zum Bilanzstichtag ermittelten anteiligen Zinsen werden gemäß RechKredV mit der zugrundeliegenden Forderung oder Verbindlichkeit bilanziert.

Bei Passivgeschäften vereinnahmte Negativzinsen werden als Reduktion des Zinsaufwands und bei Aktivgeschäften abgeflossene Negativzinsen als Minderung des Zinsertrags erfasst.

Die IFB Hamburg schließt Zinstauschvereinbarungen sowohl zur Absicherung einzelner Positionen als auch der Gesamtzinsposition ab. Aufgrund ihres Einsatzzwecks nimmt die IFB Hamburg keine gesonderte handelsrechtliche Bewertung der Swaps zum Bilanzstichtag vor. Die Ergebnisse aus den Zinstauschvereinbarungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung brutto entweder unter den Zinserträgen oder den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Bei den Zinsswaps, für die eine Nettobetrachtung auf Einzelgeschäftsebene erfolgt, ergibt sich aus den zufließenden negativen Zinsen entweder ein Ertrag, wenn die aus dem betrachteten Swap zufließenden Beträge insgesamt die abfließenden überschreiten, bzw. eine Aufwandsreduktion im umgekehrten Fall. Abfließende Negativzinsen führen zu Aufwand, wenn der abfließende Betrag den zufließenden insgesamt übersteigt, ansonsten kommt es zu einer Ertragsreduktion.

Forderungen aus Zahlungen für Initial und Variation Margins werden als sonstige Vermögensgegenstände und Zinsen auf Margins bilanziert und Margins, die an den Treugeber abzuführen sind, als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Clearing Broker: Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart).

Anteilige Zinsen aus Zinsswaps werden periodengerecht abgegrenzt. Der Ausweis erfolgt in den Positionen Forderungen an und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Zusage- und Bereitstellungsprovisionen werden ihrem zinsähnlichen Charakter gemäß dem Zinsergebnis zugeordnet.

Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere werden grundsätzlich bis zu ihrer Fälligkeit gehalten. Sämtliche Wertpapiere der IFB Hamburg sind handelsrechtlich dem Anlagebestand zugeordnet. Die Bewertung der festverzinslichen Wertpapiere erfolgt nach dem gemilderten Niederstwertprinzip. Unterschiedsbeträge zwischen Anschaffungskosten und Rückzahlungsbetrag werden im Rechnungsabgrenzungsposten erfasst und laufzeitanteilig erfolgswirksam gebucht. Abschreibungen werden nur bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen. Der aus der Auflösung von Agien der Wertpapiere resultierende Aufwand wird entsprechend der herrschenden Meinung als Zinsertrag aus Wertpapieren ausgewiesen.

Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Die Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden nach den geltenden gesetzlichen Regelungen im Jahr ihrer Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Sämtliche bis zum Bilanzstichtag emittierten Inhaberschuldverschreibungen sind im Freiverkehr handelbar. Sie besitzen eine Stückelung von 100.000 € und richten sich an institutionelle Anleger. Gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB werden sie zum Erfüllungsbetrag bewertet.

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bilanziert.

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck zugrunde gelegt. Für die Abzinsung wurde pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt. Der von der Deutschen Bundesbank auf den Bilanzstichtag ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre wurde für die Berechnungen mit 1,90 % (Vj. 1,83 %) angesetzt.

Die Jubiläumsrückstellungen wurden ebenfalls auf Basis eines entsprechenden versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt. Der von der Deutschen Bundesbank auf den Bilanzstichtag ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre wurde mit 1,96 % (Vj. 1,75 %) angesetzt.

Für die versicherungsmathematischen Berechnungen der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen und für Jubiläumszuwendungen wurden zum 31. Dezember 2024 weitere, folgende Parameter unterstellt:

1. Gehaltstrend	Entgelttrend	2,00%	p. a.
	Karrieretrend	0,50%	p. a.
2. Rententrend	Berechtigte nach dem RGG	1,00%	p. a.
	Vorstand	2,00%	p. a.
	Beamte, (ehemalige) Vorstände	2,00%	p. a.
3. Anwartschaft- und Rententrend Proleva	einmalig zum 01.01.2024	0,50%	p. a.
4. Beitragssätze zur Sozialversicherung	Krankenversicherung	8,55%	
	Pflegeversicherung	1,80%	
	Rentenversicherung	9,30%	
	Arbeitslosenversicherung	1,30%	
	U2-Umlage (Mutterschaft)	0,41%	
5. Beitragsbemessungsgrenzen	Rentenversicherung	8.050,00 €	
	Kranken- und Pflegeversicherung	5.512,00 €	
6. Trend der Bemessungsgrenze für die gesetzliche Rentenversicherung		2,00%	p. a.
7. Rechnungsgrundlagen	„Heubeck-Richttafeln 2018 G“		
8. Fluktuationswahrscheinlichkeit	Pauschaler Abschlag in Höhe von ca. 1 % des Erfüllungsbetrages der Aktiven		
9. Rechnungsmäßiges Pensionsalter	Frühestmögliches Alter zum Bezug von Altersrente in der gesetzlichen Rentenversicherung gemäß RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz		

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Generell werden Vermögensgegenstände und Schulden zum Bruttowert bilanziert. Bei der Bemessung von Rückstellungen werden durchsetzbare und werthaltige Rückgriffsansprüche gegen Dritte (insbesondere der FHH) rückstellungsmindernd berücksichtigt.

Im Rahmen von für Dritte erbrachten Dienstleistungen erhält die IFB Hamburg Provisionen aus der Verwaltung von Treuhand- und Verwaltungskrediten.

Die IFB Hamburg hat zur verlustfreien Bewertung der zinstragenden schwebenden Positionen des Bankbuchs zum 31.12.2024 einen barwertigen Ansatz verwendet.

Der Bestimmung des Barwerts lagen dabei die im Rahmen der internen Steuerung verwendeten Annahmen des Zinsänderungsrisikos zugrunde. Der Einsatz des Eigenkapitals als Refinanzierungsmittel sowie eine mögliche Veräußerung von hoch liquiden Wertpapieren blieb bei der Bewertung unberücksichtigt. Die Verwaltungskosten insgesamt, Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen, der erwartete Verlust des Adressenausfallrisikos sowie des operationellen Risikos und ein Teil des Provisionsergebnisses wurden berücksichtigt. Zusätzlich wurde die fiktive Schließung der Aktivüberhänge durchgeführt.

Eine Rückstellung für einen Verpflichtungsüberschuss aus dem zinstragenden Geschäft des Bankbuchs war zum Bilanzstichtag nicht erforderlich, da der Nettobuchwert unter dem Barwert des Bankbuchs liegt.

ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Forderungen an Kreditinstitute

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Täglich fällig	457.011,9	364.639,9
Nach Restlaufzeiten		
• Andere Forderungen		
• bis drei Monate	33.293,4	35.657,4
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	38.224,6	33.428,7
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	88.869,0	97.239,6
• mehr als fünf Jahre	41.068,6	43.456,9
	201.455,6	209.782,6
Bilanzausweis	658.467,5	574.422,5

Forderungen an Kunden

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Nach Restlaufzeiten		
• Hypothekendarlehen		
• bis drei Monate	68.327,4	59.235,9
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	200.594,6	199.402,9
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.067.067,5	1.045.871,9
• mehr als fünf Jahre	3.370.469,4	3.433.670,9
	4.706.458,9	4.738.181,6
• Kommunalkredite		
• bis drei Monate	6.818,3	10.470,6
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	91.645,9	14.700,8
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	111.285,3	156.224,8
• mehr als fünf Jahre	516.339,8	460.228,0
	726.089,3	641.624,2
• Andere Forderungen		
• bis drei Monate	4.546,8	5.233,3
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	2.900,6	3.183,0
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	27.789,1	25.869,3
• mehr als fünf Jahre	67.309,3	90.164,9
	102.545,8	124.450,5
Bilanzausweis	5.535.094,0	5.504.256,3

In den anderen Forderungen sind von der IFB Hamburg übernommene Gebührenforderungen aus bis 2011 erhobenen Studiengebühren von insgesamt 693,0 T€ (Vj. 1.980,0 T€) enthalten.

Unter den Kommunalkrediten werden der FHH gewährte Schuldscheindarlehen in Höhe von 164.500,0 T€ (Vj. 164.500,0 T€) ausgewiesen.

Treuhandvermögen

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen an Kunden		
• Kommunalkredite/Rückforderungen	118.989,9	108.721,7
• Hypothekendarlehen	1.322,5	1.650,5
• andere Forderungen	1.326,4	1.442,1
Bilanzausweis	121.638,8	111.814,3

Den Kommunalkrediten sind Rückforderungen aus gewährten Corona Soforthilfen (HCS/BCS) in Höhe von 59.046,5 T€ (Vj. 78.427,1 T€) und Rückforderungen aus Überbrückungshilfen von 59.943,5 T€ (Vj. 30.294,6 T€) zugeordnet.

Entwicklung des Finanzanlagevermögens

in T€	01.01.2024					31.12.2024	
Einstands- wert	Buchwert	Zugänge	Disagio- Zuschrei- bungen	Abgänge	Agio- Abschrei- bungen	Buchwert	
Wertpapiere							
• andere Emittenten	591.873,2	601.084,6	9.941,8	258,8	21.000,0	598,9	589.686,3
• öffentliche Emittenten	147.037,5	107.197,3	40.159,5	71,4	0,0	0,9	147.427,4
Anteile an verbundenen Unternehmen	465,0	465,0	0,0	0,0	0,0	0,0	465,0

Die in der Tabelle ausgewiesenen Buchwerte enthalten keine Zinsforderungen, Agien und Disagien wurden jedoch berücksichtigt.

Die Zinsforderungen betragen zum Bilanzstichtag 5.810,3 T€ (Vj. 4.649,1 T€), die Agien 2.276,6 T€ (Vj. 2.792,6 T€), die Disagien 1.311,9 T€ (Vj. 1.560,8 T€).

Der Anlagebestand der IFB Hamburg enthält zum 31.12.2024 festverzinsliche, börsenfähige und -notierte Wertpapiere in Höhe von 742.924,0 T€ (Vj. 712.930,9 T€).

Im Geschäftsjahr 2025 werden Wertpapiere im Nominalwert von 80.000,0 T€ (Vj. 21.000,0 T€) fällig.

Zum 31.12.2024 bestehen stille Lasten in Höhe von 47.661,8 T€ (Vj. 54.612,1 T€) sowie stille Reserven in Höhe von 3.160,1 T€ (Vj. 4.990,1 T€).

Der Buchwert der Wertpapiere mit stillen Lasten beträgt zum Abschlussstichtag 453.645,5 T€ (Vj. 453.997,0 T€), der Buchwert der Wertpapiere mit stillen Reserven 289.278,4 T€ (Vj. 258.933,9 T€).

Der Buchwert der im Rahmen echter Pensionsgeschäfte in Pension gegebenen Wertpapiere beträgt zum Bilanzstichtag 0,0 T€ (Vj. 0,0 T€). Unterjährig wurden Pensionsgeschäfte mit einem Gesamtvolumen von 18.746 T€ abgeschlossen und zurückgeführt.

Entwicklung des Anlagevermögens

	in T€	IMMATERIELLE ANLAGEWERTE	BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG	GEBÄUDE UND GRUNDSTÜCKE
Anschaffungskosten				
	01.01.2024	9.914,0	3.034,8	20.805,6
• Zugänge		0,0	468,0	0,0
• Abgänge		118,0	411,3	0,0
	31.12.2024	9.796,0	3.091,5	20.805,6
Abschreibungen				
	01.01.2024	6.250,3	2.251,0	7.294,4
• Zugang im Geschäftsjahr		424,4	407,6	450,6
• Abgang im Geschäftsjahr		117,9	403,9	0,0
	31.12.2024 (kumuliert)	6.556,8	2.254,7	7.745,0
Buchwerte				
	31.12.2023	3.663,7	783,8	13.511,2
	31.12.2024	3.239,3	836,8	13.060,5

Die unter dem Sachanlagevermögen ausgewiesenen Grundstücke und Gebäude werden zum Bilanzstichtag zu 80,99 % (Vj. 80,99 %) selbst genutzt. Dies entspricht einem Buchwert in Höhe von 10.577,7 T€ (Vj. 10.942,7 T€).

Verbundene Unternehmen

Die 100%ige Beteiligung an dem Tochterunternehmen IFB Innovationsstarter GmbH Hamburg wird zu Anschaffungskosten in Höhe von 465,0 T€ (Vj. 465,0 T€) ausgewiesen. Der Jahresabschluss des Tochterunternehmens zum 31.12.2023 wies ein Eigenkapital von 960,3 T€ (Vj. 910,9 T€) aus. Das Geschäftsjahr 2023 wurde mit einem Jahresüberschuss von 49,4 T€ (Vj. 41,2 T€) abgeschlossen.

Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen gegenüber dem Tochterunternehmen in Höhe von 1,5 T€ (Vj. 0,0 T€) aus erbrachten Dienstleistungen. Dem standen Verbindlichkeiten von insgesamt 384,0 T€ (Vj. 398,5 T€) gegenüber, für die Rückstellungen gebildet wurden. Darunter sind Verbindlichkeiten aus Projektträgerverträgen für die Förderprogramme InnoRampUp, InnoFounder, InnoImpact und InnoFinTech für vom Tochterunternehmen erbrachte Leistungen in Höhe von 382,0 T€ (Vj. 99,9 T€).

Sonstige Vermögensgegenstände

in T€	31.12.2024	31.12.2023
• Forderungen aus Zahlungen für Initial Margins	67.613,1	41.891,5
• Forderungen aus Programmverträgen an div. Behörden der FHH	6.356,9	6.670,2
• Saldierter Anspruch gegen die FHH auf Leistung des vertraglich geregelten Zins- und Verlustausgleichs für das 4. Quartal	2.785,2	0,0
• Forderungen an einzelne Hochschulen aus gestundeten Studiengebühren	378,8	558,0
• Sonstige Forderungen	247,1	176,2
• Forderungen an die BWI aus der Überbrückungshilfe (Corona)	0,0	7.140,1
Bilanzausweis	77.381,1	56.436,0

Bei den Forderungen aus Programmverträgen an div. Behörden der FHH handelt es sich um Forderungen gegenüber der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) und der Behörde für Wirtschaft und Innovation (BWI). Die Forderungen an die BWI resultieren aus diversen Programmverträgen in Höhe von 6.356,9 T€ (99,7 %). Diese ergeben sich im Wesentlichen aus den Corona-Hilfsmaßnahmen.

Mit Abschaffung der Studiengebühren zum Wintersemester 2012/2013 erfolgt die Kostenerstattung für die Bearbeitung der auszugleichenden Forderungen aus der Finanzierung der Studiengebühren durch die einzelnen Hochschulen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Täglich fällig	151.922,9	165.844,4
Nach Restlaufzeiten		
• bis drei Monate	132.483,7	349.307,3
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	224.179,0	201.309,6
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	411.877,5	601.222,0
• mehr als fünf Jahre	1.672.836,0	1.573.891,1
	2.441.376,2	2.725.730,0
Bilanzausweis	2.593.299,1	2.891.574,4

In den Restlaufzeiten mehr als fünf Jahre sind zweckgebundene, haftungsfreigestellte Verbindlichkeiten ggü. der KfW in Höhe von 46.937 T€ enthalten, die an die Enkelgesellschaft Innovationsstarter Fonds Hamburg GmbH durchgeleitet wurden. Die Zweckbindung betrifft die Beteiligung an innovativen und wachstumsorientierten Start-ups und Mittelständern im Rahmen des Corona Fonds Programms (CRF) in Höhe von 36.068 T€ mit Endfälligkeit Mitte 2037 sowie den RegioInnoGrowth (RIG) in Höhe von 10.869 T€ mit Endfälligkeit Ende 2039.

Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Täglich fällig	393,6	241.411,4
Nach Restlaufzeiten		
• bis drei Monate	429,3	429,2
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	251.711,4	1.292,3
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	30.000,0	20.000,0
• mehr als fünf Jahre	125.000,0	135.000,0
	407.140,7	156.721,5
Bilanzausweis	407.534,3	398.132,9

Die in der Tabelle ausgewiesenen Verbindlichkeiten enthalten weder Agien noch Disagien. Die Disagien werden unter der Position Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Verbriefte Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Nach Restlaufzeiten		
• bis drei Monate	253.851,2	3.705,1
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	264.625,0	60.225,8
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.385.000,0	1.390.000,0
• mehr als fünf Jahre	810.000,0	985.000,0
Bilanzausweis	2.713.476,2	2.438.930,9

Im Geschäftsjahr 2025 werden zwei Anleihen in Höhe von insgesamt 500.000,0 T€ (nominal) fällig (Vj. 50.000,0 T€).

Treuhandverbindlichkeiten

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
• täglich fällig	9,1	9,1
• andere Verbindlichkeiten	0,0	0,6
	9,1	9,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
• andere Verbindlichkeiten		
• darunter andere Verbindlichkeiten	1.551,9	1.937,0
• darunter sonstige Förderung	1.087,9	1.145,9
	2.639,8	3.082,9
Sonstige Verbindlichkeiten	118.989,9	108.721,7
Bilanzausweis	121.638,8	111.814,3

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich um offene Rückforderungen aus Zuschusszahlungen.

Sonstige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber der Eigentümerin (FHH)		
• Verbindlichkeiten ggü. BWI aus der Überbrückungshilfe (Corona)	124.265,1	0,0
• Erhaltene Rückforderungen aus Coronahilfen	75.961,6	37.665,0
• Zweckgebundene Mittel aus besonderen Haushaltstiteln der FHH für bestimmte Förderprogramme	64.320,4	69.190,6
• Zweckgebundene Mittel für die Innovationsförderung		
• Innovationsfonds	38.528,5	40.969,2
• Sonderfonds Innovation & Luftfahrt	446,4	762,5
• Corona Recovery Fonds	31.187,7	34.580,5
• Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der FHH	24.985,5	16.609,8
• Zweckgebundene Mittel für die Wohnungsbauförderung (Reservefonds)	20.000,0	20.000,0
• Verbindlichkeiten gegenüber der FHH gem. § 17, 3 IFB-Gesetz (Verlustausgleich)	0,0	2.586,3
• Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	418,9	512,9
• Zweckgebundene Mittel für BGV-Förderungen	50,0	140,8
	380.164,1	223.017,6
Andere sonstige Verbindlichkeiten		
• Verbindlichkeiten gegenüber Zuwendungsempfängern	59.922,8	47.111,8
• Verbindlichkeiten aus der Gehaltsabrechnung	1.486,9	1.397,9
• Andere Verbindlichkeiten	1.256,8	575,1
	62.666,5	49.084,8
Bilanzausweis	442.830,6	272.102,4

Rückstellungen

in T€	31.12.2024	31.12.2023
• Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	49.479,9	47.799,1
• Andere Rückstellungen	8.508,2	7.044,7
Bilanzausweis	57.988,1	54.843,8

Die mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ermittelte Rückstellung für Pensionsverpflichtungen übersteigt die mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ermittelte Rückstellung für Pensionsverpflichtungen um 521,0 T€ (Vj. -686,5 T€), sodass in diesem Geschäftsjahr keine Ausschüttungssperre vorliegt.

Zum 31.12.2024 bestehen zudem Verpflichtungen aus zugesagten, aber bisher nicht ausgezahlten Zuschüssen in Höhe von 2.136.803,6 T€ (Vj.1.850.757,1 T€). Ein Teil dieser Zuschüsse betrifft Aufwendungszuschüsse nach dem Fördersystem ab 1995 in Höhe von 159.479,4 T€ (Vj. 188.345,6 T€) mit Laufzeiten von bis zu mehr als 30 Jahren.

Diese Zuschussverpflichtungen werden aufgrund der Ausgleichsansprüche der IFB Hamburg gegenüber der FHH gemäß § 17 IFB-Gesetz (IFBG) betragsmäßig nicht in Ansatz gebracht.

In den anderen Rückstellungen sind Wertberichtigungen für Bürgschaften und Kreditzusagen enthalten.

Eigenkapital

in T€	31.12.2024	31.12.2023
• Grundkapital	100.000,0	100.000,0
• Sonderkapital zur Wohnraumförderung	558.272,7	558.272,7
• Sonderkapital zur Innovationsförderung	52.333,0	52.333,0
• Kapitalrücklage	5.000,0	5.000,0
• Gewinnrücklagen	91.048,8	89.990,5
• Jahresüberschuss/Bilanzgewinn	2.953,0	1.058,3
Bilanzausweis	809.607,5	806.654,5

Eventualverbindlichkeiten und unwiderrufliche Kreditzusagen

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Eventualverbindlichkeiten		
• Bürgschaften für Konsortialfinanzierungen	44.162,5	45.912,5
• Bürgschaften für grundpfandrechtl. gesicherte Darlehen im nachrangigen Bereich	1.152,8	1.183,0
• Haftungsfreistellung für Hausbankkredite	162,0	711,7
• Ausfallbürgschaften	0,0	0,0
Bilanzausweis	45.477,3	47.807,2
Unwiderrufliche Kreditzusagen		
• Kreditzusagen	545.878,7	379.856,0
Bilanzausweis	545.878,7	379.856,0

Die unter der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Bürgschaften sowie die unwiderruflichen Kreditzusagen sind Bestandteil des originären Kreditgeschäfts der IFB Hamburg und unterliegen denselben Bewertungskriterien wie alle übrigen mit Adressenausfallrisiken behafteten Forderungen.

Für beide Unterstrichpositionen wurden aufgrund der Vorgaben zur Ermittlung von Adressenausfallrisiken entsprechende Pauschalwertberichtigungen vorgenommen. Für die ausgewiesenen Eventualverbindlichkeiten bestehen Rückbürgschaften des Landes, bei erkannten Risiken wird den Risiken durch Rückstellungsbildung Rechnung getragen.

ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Zinserträge

	in T€	2024	2023
• Zinsen aus Kredit- und Geldmarktgeschäften		121.698,1	132.291,7
• Zinsswaps		57.672,9	45.973,8
• Zinsausgleich		36.455,5	19.066,8
• Zinsen aus Wertpapiergeschäften		9.057,2	6.793,0
Insgesamt		224.883,7	204.125,3

Im Geschäftsjahr 2024 sind insgesamt Negativzinsen in Höhe von 1.324,2 T€ (Vj. 2.555,4 T€) aus Verbindlichkeiten und Swaps angefallen. Diese resultieren im Wesentlichen aus den Zinsswaps in Höhe von 1.321,9 T€ (Vj. 2.552,1 T€).

Zinsaufwendungen

	in T€	2024	2023
• Zinsen für Refinanzierungsgeschäfte		78.108,7	78.882,0
• Zinsen für Zinsswaps		53.273,9	58.472,0
• Zinsen für sonstige Förderungen		234,8	205,8
Insgesamt		131.617,4	137.559,8

2024 wurden insgesamt Negativzinsen in Höhe von 985,6 T€ (Vj. 1.022,3 T€) aus Verbindlichkeiten und Swaps vereinnahmt.

Provisionserträge

in T€	2024	2023
• Kostenbeiträge aus Fördergeschäft	910,9	1.411,5
• Kostenbeiträge aus Treuhandgeschäft	10,6	13,4
• Sonstige Provisionen	0,2	0,0
Insgesamt	921,7	1.424,9

Provisionsaufwendungen

in T€	2024	2023
• Bürgschafts- und Bearbeitungsgebühren Dritter	1.668,4	1.719,2
• Vermittlungsprovisionen	117,4	226,3
• Sonstige Provisionen	221,1	216,9
Insgesamt	2.006,9	2.162,4

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

in T€	2024	2023
Erträge		
• Kostenerstattungen gem. Programmverträgen	21.520,6	26.859,3
• Entgelt für Studiengebührenverwaltung	1.247,7	1.708,2
• Auflösung von Rückstellungen	669,6	474,1
• Mieteinnahmen	308,2	311,5
• Kostenerstattung für Innovationsförderung	124,9	101,0
• Kostenerstattung für Wirtschaftsförderung	94,0	126,2
• Abzinsung Rückstellungen	9,0	0,9
• Sonstige	1.456,1	934,2
Insgesamt	25.430,1	30.515,4
Aufwendungen		
• Aufzinsung Rückstellungen	257,2	361,1
• Sonstige	229,0	210,4
Insgesamt	486,2	571,5

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

	in T€	2024	2023
• Personalkosten		29.826,4	27.789,5
• Rechts- u. andere Gutachten, Beratungen		17.243,4	20.218,4
• Organisations- und DV-Beratung		5.906,5	3.935,9
• externe Datenverarbeitung		3.681,6	3.174,7
• Hauswirtschaftskosten		1.484,2	884,8
• Sonstiges		3.072,4	3.361,0
Insgesamt		61.214,5	59.364,3

Zuschüsse

	in T€	2024	2023
Aufwendungen für gezahlte Zuschüsse			
• Wohnungsbauförderprogramme		161.789,4	144.814,0
• Zuschüsse für Innovationsförderung		33.567,4	25.197,5
• Zuschüsse für sonstige Förderungen		19.869,4	21.939,2
• Sondermaßnahme Innovation		5.524,0	6.504,2
• Studentisches Wohnen		0,0	0,0
Insgesamt		220.750,2	198.454,9
Erträge aus erhaltenen Zuschüssen			
• Verlustausgleich		85.722,0	84.744,3
• Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau		43.639,9	36.443,3
• Zuweisungen der FHH für Zuschusszahlungen		28.774,4	27.592,6
• Fördermittel für Überbrückungshilfe		11.594,9	15.399,7
• Entnahme aus dem Innovationsfonds		11.204,3	9.482,7
• Entnahme aus dem Sonderfonds Innovation & Luftfahrt		5.524,0	6.504,1
• Tilgungszuschüsse		35,0	60,0
Insgesamt		186.494,5	180.226,7

Soweit die Zuschüsse zur Wohnungsbauförderung nicht aus Ertragsüberschüssen der Wohnungsbauförderung (inklusive Zinsausgleich) erbracht werden können, erhält die IFB Hamburg Zuweisungen der FHH. Aus diesem Grund ist eine Zuführung zu den Rückstellungen nicht erforderlich.

Gesamthonorar des Jahresabschlussprüfers

in T€	2024	2023
• Abschlussprüfungsleistungen	255,1	254,5
• Andere Bestätigungsleistungen	10,0	0,0
• Sonstige Leistungen	30,0	30,2
Insgesamt	295,1	284,7

Eine Neufassung des IESBA-Code of Ethics, der für ab dem 15. Dezember 2022 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden ist, schreibt für Public-Interest-Entities vor, dass die Honorare für Prüfungs- und Nichtprüfungsleistungen, die die PricewaterhouseCoopers GmbH im Berichtsjahr der IFB Hamburg sowie seit 2024 ihren Tochtergesellschaften in Rechnung gestellt hat, offenzulegen sind. Dementsprechend werden die Honorare inklusive der IFB Innovationsstarter GmbH in Höhe von 7,0 T€ (Vj. 7,0 T€) sowie der Innovationsstarter Fonds Hamburg GmbH in Höhe von 26,4 T€ (Vj. 26,4 T€) – jeweils ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen – ausgewiesen.

SONSTIGE ANGABEN

Mindestbesteuerung

Gemäß § 285 Nr. 30a HGB sind seit dem Geschäftsjahr 2023 Angaben zum tatsächlichen Steueraufwand oder Steuerertrag, der sich nach dem deutschen und ausländischen Mindeststeuergesetz (MinStG) für das Geschäftsjahr ergibt, zu machen. Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 Körperschaftsteuergesetz (KStG) ist die IFB Hamburg von der Körperschaftsteuer befreit, sodass aufgrund der nicht vorliegenden Steuerpflicht keine Angabe erfolgt.

Derivative Geschäfte

Zum Bilanzstichtag hat die IFB Hamburg ausschließlich marktbewertete Derivate zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken im Bestand. Sämtliche Geschäfte wurden mit Banken mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen. Die Marktwerte ermitteln sich aus der in Bloomberg standardmäßig hinterlegten Zinskurve „Composite (NY)“, die als Pricing-Zeitraum 17.00 bis 16.59 Uhr New Yorker Zeit verwendet.

Zum Bilanzstichtag abgegrenzte Zinsen aus den Swapgeschäften werden unter den Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von 43.661,0 T€ (Vj. 40.170,4 T€) bzw. unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 40.770,6 T€ (Vj. 37.208,0 T€) ausgewiesen.

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Nominal nach Restlaufzeiten		
• bis drei Monate	525.000,0	40.000,0
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	150.000,0	190.000,0
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.883.300,0	1.890.300,0
• mehr als fünf Jahre	3.440.968,2	3.177.968,2
Insgesamt	5.999.268,2	5.298.268,2
Marktwerte		
• positive	257.008,4	281.054,1
• negative	196.138,8	218.578,2

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

	2024			2023
	weiblich	männlich	insgesamt	insgesamt
Arbeitnehmer	170	163	333	309
davon: Teilzeitbeschäftigte	91	24	115	104
Summe	170	163	333	309
Vorstand	0	2	2	2
Auszubildende	4	4	8	7
Sonstige ¹	4	3	7	7
Gesamt	178	172	350	325

¹ Elternzeit und Altersteilzeit in Freistellungsphase

Gesamtbezüge und Darlehen der Organe und Ausschüsse

Die Mitglieder des Vorstands erhielten im abgelaufenen Geschäftsjahr Gesamtbezüge von insgesamt 505,9 T€, von denen 463,1 T€ erfolgsunabhängig und 42,8 T€ erfolgsabhängig (Vj. 484,2 T€ insgesamt, bestehend aus 441,5 T€ erfolgsunabhängiger und 42,7 T€ erfolgsabhängiger Vergütung) gezahlt wurden. Vergütungsanteile mit langfristiger Anreizwirkung wurden nicht gezahlt. Es wurden an den Vorstandsvorsitzenden 260,1 T€ (Vj. 239,3 T€) erfolgsunabhängig und 23,8 T€ (Vj. 23,7 T€) erfolgsabhängig gezahlt. Das zweite Vorstandsmitglied erhielt 203,0 T€ (Vj. 202,2 T€) erfolgsunabhängige sowie 19,0 T€ (Vj. 19,0 T€) erfolgsabhängige Bezüge.

Zahlungen an Verwaltungsratsmitglieder erfolgten 2024 in Höhe von 1,4 T€ (Vj. 2,6 T€). Für die Mitglieder der Ausschüsse wurden 2,2 T€ (Vj. 2,9 T€) aufgewendet.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstands und ihrer Hinterbliebenen betragen 169,4 T€ (Vj. 138,9 T€). Für Pensionsverpflichtungen gegenüber diesem Personenkreis sind 2.740,8 T€ (Vj. 2.857,7 T€) zurückgestellt.

Vorschüsse und/oder Kredite sind an die Mitglieder des Vorstandes wie auch im Vorjahr nicht gewährt worden. Forderungen aus Vorschüssen und Kreditverhältnissen gegenüber Mitgliedern des Verwaltungsrats bestehen zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr nicht.

Als nahestehende Personen gelten natürliche und juristische Personen sowie Unternehmen, die aufgrund ihrer gesellschaftlichen Verbindung oder Organmitgliedschaft auf die IFB Hamburg wesentlich einwirken können.

Als nahestehende Unternehmen wurden alle zum Konzernverbund der FHH gehörigen Unternehmen identifiziert sowie Unternehmen, in denen Mitglieder der Organe der Bank wesentlichen Einfluss ausüben. Als nahestehende Privatpersonen werden Mitglieder des Vorstands und des Verwaltungsrats mit seinen Ausschüssen sowie deren Angehörige behandelt.

Sämtliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu marktüblichen Bedingungen und Konditionen abgeschlossen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahrs 2024 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Gewinnverwendungsvorschlag 2024

Der Vorstand hat beschlossen, dem Verwaltungsrat vorzuschlagen, den Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 2.953,0 T€ in die Gewinnrücklage einzustellen.



Organe

Karen Pein

Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg
Vorsitzende

Dr. Andreas Dressel

Senator, Präses der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg
Stellvertretender Vorsitzender

Natalie Bayer (als Vertreterin von Senatorin Dr. Leonhard) (bis 28.05.2024)

Referentin für Grundsatzfragen Bürgschaften (stellvertretende Referatsleitung)
Behörde für Wirtschaft und Innovation der Freien und Hansestadt Hamburg

Dr. Julia Freiheit

Steuerberaterin und Wirtschaftsprüferin
FREIHEIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wilfried Jastremski

Generalbevollmächtigter der HASPA Finanzholding

Klaudia Krohnsnest (als Vertreterin von Senatorin Dr. Leonhard) (ab 28.05.2024)

Referentin
Behörde für Wirtschaft und Innovation der Freien und Hansestadt Hamburg

Dr. Melanie Leonhard

Senatorin, Präses der Behörde für Wirtschaft und Innovation der Freien und Hansestadt Hamburg

Marko Lohmann

Vorstandsvorsitzender
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG

Dr. Maik Möller (als Vertreter von Frau Dr. Freiheit) (ab 29.10.2024)

Leiter Energie und Klima

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft der Freien und Hansestadt Hamburg

Sven Padberg (als Vertreter von Senator Dr. Dressel)

Leiter der Abteilung Vermögens- und Beteiligungsmanagement

Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, Amt für Vermögens- und Beteiligungsmanagement

Ute Schoras

Geschäftsführerin

JOBPOWER Personaldienstleistungen GmbH, Hamburg

Karin Siebeck (als Vertreterin von Senatorin Pein)

Leiterin des Amtes Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg, Amt für Wohnen,
Stadterneuerung und Bodenordnung

Anselm Sprandel (als Vertreter von Frau Dr. Freiheit) (bis 12.09.2024)

Leiter des Amtes Energie und Klima

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft der Freien und Hansestadt Hamburg

Hjalmar Stemmann

Präsident

Handwerkskammer Hamburg

Arbeitnehmervertretung im Verwaltungsrat

Andreas Fluder

Angestellter der Hamburgischen Investitions- und Förderbank

Andreas Majonek

Angestellter der Hamburgischen Investitions- und Förderbank

BESTÄTIGUNGSVERMERK

DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hamburgische Investitions- und Förderbank, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hamburgische Investitions- und Förderbank, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden –, geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hamburgische Investitions- und Förderbank für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen den uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung zu stellenden Jahresbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen – sobald sie verfügbar sind – zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 Grund-

lage 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Hamburg, den 11. März 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lutz Meyer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Uwe Gollum
Wirtschaftsprüfer

ENTLASTUNGSERKLÄRUNG

DES VERWALTUNGSRATES

Der Verwaltungsrat und die Ausschüsse haben sich im Berichtsjahr in mehreren Sitzungen in Wahrnehmung ihrer gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben über die Geschäftsentwicklung der Hamburgischen Investitions- und Förderbank informiert, die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ist durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Verwaltungsrat hat den Jahresabschluss festgestellt, den Lagebericht zur Kenntnis genommen, dem Vorstand Entlastung erteilt und auf Vorschlag des Vorstandes die Verwendung des Gewinns beschlossen.

Hamburg, den 16. April 2025

Die Vorsitzende des Verwaltungsrates

Karen Pein

Senatorin



ORGANE UND GREMIEN

STAND 31.12.2024

VERWALTUNGSRAT

Karen Pein

Vorsitzende

Senatorin

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Dr. Andreas Dressel

Stellvertretender Vorsitzender

Senator

Finanzbehörde

Dr. Julia Freiheit

Steuerberaterin und Wirtschaftsprüferin

FREIHEIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wilfried Jastremski

Generalbevollmächtigter der HASPA Finanzholding

Klaudia Krohnsnest

Referentin

Behörde für Wirtschaft und Innovation

Dr. Melanie Leonhard

Senatorin

Behörde für Wirtschaft und Innovation

Marko Lohmann

Vorstandsvorsitzender

Gemeinnützige Baugenossenschaft

Bergedorf-Bille eG

Dr. Maik Möller

Leiter Energie und Klima

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und

Agrarwirtschaft

Sven Padberg

Leiter der Abteilung Vermögens- und

Beteiligungsmanagement

Finanzbehörde

Ute Schoras

Geschäftsführerin

JOBPOWER Personaldienstleistungs GmbH

Karin Siebeck

Leiterin des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung

und Bodenordnung

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Hjalmar Stemmann

Präsident

Handwerkskammer Hamburg

ARBEITNEHMERVERTRETUNG DER IFB HAMBURG

Andreas Fluder

Andreas Majonek

Anna Schmidt

Corinna Winkel



RISIKOAUSSCHUSS

Sven Padberg

Vorsitzender

Leiter der Abteilung Vermögens- und

Beteiligungsmanagement

Finanzbehörde

Karin Siebeck

Stellvertretende Vorsitzende

Leiterin des Amtes für Wohnen,

Stadterneuerung und Bodenordnung

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Wilfried Jastremski

Generalbevollmächtigter der HASPA Finanzholding

Klaudia Krohnsnest

Referentin

Behörde für Wirtschaft und Innovation

ARBEITNEHMERVERTRETUNG DER IFB HAMBURG

Andreas Majonek

PRÜFUNGS-AUSSCHUSS

Karin Siebeck

Vorsitzende

Leiterin des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung
und Bodenordnung

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Klaudia Krohnsnest

Stellvertretende Vorsitzende

Referentin

Behörde für Wirtschaft und Innovation

Dr. Julia Freiheit

Steuerberaterin und Wirtschaftsprüferin

FREIHEIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marko Lohmann

Vorstandsvorsitzender

Gemeinnützige Baugenossenschaft

Bergedorf-Bille eG

ARBEITNEHMERVERTRETUNG DER IFB HAMBURG

Corinna Winkel



INNOVATIONSAUSSCHUSS

Andreas Rieckhof

Vorsitzender

Staatsrat

Behörde für Wirtschaft und Innovation

Dr. Eva Gümbel

Stellvertretende Vorsitzende

Staatsrätin

Behörde für Wissenschaft, Forschung,
Gleichstellung und Bezirke

Tanja Chawla

Vorsitzende DGB Hamburg

Prof. Dr. Jetta Frost

Vizepräsidentin der

Universität Hamburg

Kathrin Haug

Geschäftsführerin

MediaConsult Gesellschaft für Medienberatung
und Beteiligungen mbH

Michael Maaß

Bereichsvorstand Vertrieb

Hamburger Sparkasse AG

Dr. Miriam Putz

Geschäftsführerin, Leiterin des Geschäftsbereichs

Innovation & Neue Märkte

Handelskammer Hamburg

Anselm Sprandel

Staatsrat

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und
Agrarwirtschaft

Hjalmar Stemmann

Präsident

Handwerkskammer Hamburg

ARBEITNEHMERVERTRETUNG DER IFB HAMBURG

Anna Schmidt



BEIRAT

Dr. Melanie Leonhard

Vorsitzende

Senatorin

Behörde für Wirtschaft und Innovation

Dr. Friedhelm Steinberg

Stellvertretender Vorsitzender

Präsident

Börse Hamburg

Prof. Dr. Monika Bessenrodt-Weberpals

Hochschule für Angewandte Wissenschaften

Hamburg

Prof. Dr. Helmut Dosch

Vorsitzender des Direktoriums

DESY

Torsten Flomm

Vorsitzender

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Dr. Verena Herfort

Geschäftsführung

BfW Landesverband Nord e. V.

Birte Jürgensen

Geschäftsführerin

zweigrad GmbH & Co. KG

Jana Kilian

Vorstand

Hansa Baugenossenschaft eG

Prof. Dr. Sebastian Lang

Professor für Allgemeine BWL, insbesondere

Finanzierung, Investition und Rechnungswesen an
der Beruflichen Hochschule Hamburg (BHH)

Michael Wulf

Vorstandssprecher Bauverein der Elbgemeinden eG,
Hamburg

Stefan Wulff

Geschäftsführer

Otto Wulff Bauunternehmung



IMPRESSUM

Herausgeber

Hamburgische Investitions- und Förderbank
Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg
Postfach 10 28 09 · 20019 Hamburg
Telefon 040 / 248 46 - 0 · Fax 040 / 248 46 - 432
info@ifbhh.de · www.ifbhh.de



Gestaltung

eigenart grafik und idee, www.eigenart.biz

Fotos

mediaserver.hamburg.de/Jörg Modrow (Titel), Jan-Niklas Pries, Senatskanzlei Hamburg (Porträt Senatorin), Jörg Müller (Porträt Vorstand), Chasho (S. 12, S. 13), Comet Yxlon (S. 16, S. 17), Stephanie Brinkkoetter (S. 20, S. 23), Maren Janning (S. 21), Florian Fenner (S. 28, S. 29), Immobilien GmbH & Co. KG (S. 30, S. 31), EyeEm Mobile GmbH/iStock (S. 33)

Druck

Beisner Druck GmbH & Co. KG



Auflage

300 Exemplare

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers.

April 2025

ANFAHRT

SO ERREICHEN SIE UNS

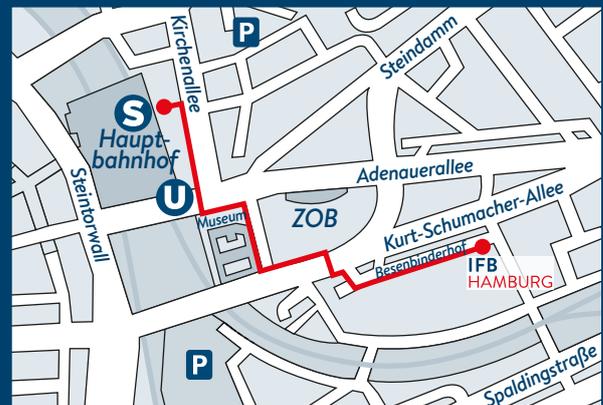
Hamburgische Investitions- und Förderbank
Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg

Telefon 040 / 248 46 - 0

Fax 040 / 248 46 - 432

info@ifbhh.de

www.ifbhh.de



Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

- > mit U- bzw. S-Bahn bis Hauptbahnhof oder Berliner Tor, von dort jeweils etwa 5 Minuten Fußweg
- > mit dem Bus bis ZOB, von dort etwa 5 Minuten Fußweg

Parkmöglichkeiten:

Aufgrund der Innenstadtlage sind Parkplätze in der näheren Umgebung leider nur in begrenztem Umfang vorhanden.

IFB | Hamburgische
HAMBURG | Investitions- und
Förderbank

Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg
Postfach 102809 · 20019 Hamburg
Telefon 040 / 248 46 - 0 · Fax 040 / 248 46 - 432
info@ifbhh.de
www.ifbhh.de