



IFB HAMBURG JAHRESBERICHT 2025

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.

	2024	2025
Bilanzsumme	7.163,9 Mio. €	7.191,4 Mio. €
Bewilligungsvolumen		
• Darlehen	1.055,5 Mio. €	1.060,6 Mio. €
• Zuschüsse	792,2 Mio. €	703,8 Mio. €
Forderungen an		
• Kunden	5.535,1 Mio. €	5.539,8 Mio. €
• Kreditinstitute	658,5 Mio. €	531,0 Mio. €
Treuhandvermögen	121,6 Mio. €	281,5 Mio. €
Verbindlichkeiten gegenüber		
• Kreditinstituten	2.593,3 Mio. €	2.448,8 Mio. €
• Kunden	407,5 Mio. €	464,9 Mio. €
Eigenmittel gem. KWG/CRR	817,4 Mio. €	870,7 Mio. €
Eigenkapitalquote (CRR)	24,99 %	28,57 %
Mitarbeiter (Stand am 31.12.)	360	389

IFB HAMBURG JAHRESBERICHT 2025

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

FÖRDERBERICHT

Wirtschaft.....	10
Innovation.....	14
Umwelt & Energie	18
Wohnraum	24
Weitere Angebote.....	34
Engagement für Hamburg.....	36

JAHRESABSCHLUSS

Lagebericht	39
Jahresabschluss	70
Bestätigungsvermerk	101

WEITERE INFORMATIONEN

Entlastungserklärung	108
Organe und Gremien	110
Impressum	114
Anfahrt	115



„Beim Pro-Kopf-Vergleich der bewilligten Sozialwohnungen liegt Hamburg mit Abstand vor allen anderen Bundesländern. 2025 wurden 2.742 neue Sozialwohnungen bewilligt – ein stabil gutes Niveau.“

KAREN PEIN

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

der Hamburger Wohnungsmarkt und die Baubranche blieben auch 2025 herausfordernd – umso bedeutender sind die Impulse, die wir gemeinsam mit unserer Partnerin, der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg), setzen konnten.

Mit großer Freude blicke ich auf Hamburgs Spitzenposition im bundesweiten Ranking: Beim Pro-Kopf-Vergleich der bewilligten Sozialwohnungen liegt Hamburg mit Abstand vor allen anderen Bundesländern. 2025 wurden 2.742 neue Sozialwohnungen bewilligt – ein stabil gutes Niveau. Besonders erfreulich ist der deutliche Anstieg bei den neu bewilligten Sozialbindungen: Mit 6.369 geförderten Wohnungen überschreiten wir erstmals seit Ende der 90er-Jahre die Marke von 6.000 Sozialbindungen. Damit schaffen wir die Grundlage für eine nachhaltige Erholung des Wohnungsmarkts – unterstützt durch vielfältige Fördermaßnahmen.

Im vergangenen Jahr wurden 144 Unternehmen bei Neugründungen und Unternehmensübernahmen durch den Hamburg-Kredit Gründung und Nachfolge erfolgreich unterstützt. Der Hamburger Senat und die IFB Hamburg haben außerdem mit dem Hamburg-Kredit Digital einen wichtigen Anstoß für die Digitalisierung der lokalen Wirtschaft gegeben. Unternehmen können damit zinsgünstige Darlehen zwischen 25.000 und 2,5 Millionen Euro erhalten. Darüber hinaus wurde der Hamburg-Kredit Innovation eingeführt, der Hamburger Unterneh-

men bei der Umsetzung innovativer Investitionen begleitet. Mit dem Hamburg Digital Check fördern wir zusätzlich gezielt die Beratungskosten für Digitalisierungs-Checks. So werden Potenziale in den Bereichen Informationssicherheit und digitaler Wandel sichtbar gemacht. Mit diesen Maßnahmen stärken wir langfristig die Wettbewerbsfähigkeit der Hamburger Wirtschaft und schaffen die Grundlage für nachhaltige Innovation.

Große Fortschritte verzeichnen wir auch in der Umweltförderung, die angesichts des Zukunftsentscheids zur Klimaneutralität Hamburgs 2040 immer mehr an Bedeutung gewinnt. Acht Millionen Euro stellt der Senat bis 2027 für die Sanierung des privaten Nichtwohngebäudebestands bereit. Damit soll der Energieverbrauch von Gewerbeimmobilien sowie Gebäuden kultureller, religiöser und sozialer Einrichtungen deutlich gesenkt werden.

Im Bereich der Modernisierung haben wir ebenfalls ambitionierte Ziele verfolgt: Bestehender Wohnraum wird energetisch aufgewertet, um Hamburgs angestrebte Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen. Dazu zählen etwa barrierefreie Umbauten, die es Menschen ermöglichen, auch bei körperlichen Einschränkungen in ihrem Zuhause zu bleiben. Gleichzeitig achten wir darauf, dass diese Maßnahmen sozialverträglich bleiben und die Mieten bezahlbar sind. Die Modernisierungsförderung konnten wir um fast 50 Prozent steigern – ein starkes Signal für den Klimaschutz und den sozialen Zusammenhalt.

Hamburg nimmt im sozialen Wohnungsbau bundesweit eine Vorreiterrolle ein. Mit der IFB Hamburg als verlässliche Partnerin an unserer Seite bin ich zuversichtlich, dass wir Hamburg als lebenswerte Stadt erhalten und weiterentwickeln – für alle. Dieser Jahresbericht gibt Ihnen einen Einblick in das vielfältige Engagement der Förderbank. Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Karen Pein

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



Ralf Sommer, Vorstandsvorsitzender,
und Dorothee Heider, Vorständin

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

die Bereitstellung von bezahlbarem und zukunftsfähigem Wohnraum war auch 2025 eine der zentralen Herausforderungen in Hamburg. Der Wohnungsbau steht weiter unter Druck, gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hoch. In dieser Situation ist die Wohnraumförderung der IFB Hamburg ein verlässlicher Anker. Um den sozialen Wohnungsbau zu stabilisieren, haben wir die Förderbedingungen im vergangenen Jahr nochmals verbessert und unser Angebot gezielt erweitert. So stellen wir sicher, dass auch künftig Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen ein Zuhause zu fairen Mieten finden können.

Gleichzeitig treiben wir mit unserer Modernisierungsförderung die energetische Sanierung des Gebäudebe-

stands konsequent voran. Denn die Modernisierung von Wohngebäuden ist eine der zentralen Aufgaben in den kommenden Jahren. Deshalb haben wir unser Förderangebot in dem Bereich deutlich erweitert. So unterstützen wir die Hamburger Wohnungswirtschaft dabei, die notwendigen Investitionen zu tätigen, damit Hamburgs Gebäude klimafreundlicher, moderner und zukunftssicher werden.

Mit unserem 2025 neu aufgelegten Förderprogramm für die energetische Modernisierung von Gewerbeimmobilien stärken wir zudem gezielt die Investitionskraft kleiner und mittlerer Unternehmen und leisten einen Beitrag zur Reduzierung von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen. Auch Eigentümerinnen und Eigentümer privat genutzter Wohnimmobilien begleiten wir mit unseren Förderangeboten weiterhin wirkungsvoll bei der energetischen Modernisierung ihrer Häuser und Wohnungen, etwa durch die Hamburger Heizungsförderung für den Einbau von Wärmepumpen oder den Anschluss an Wärmenetze.

Innovation bleibt ein wesentlicher Motor für eine lebenswerte Stadt. Besonders sichtbar wird dies in der Förderung sozial-innovativer Projekte. Über den Förderaufruf #UpdateHamburg im Rahmen des Programms PROFI Impuls konnten 2025 sieben Vorhaben mit insgesamt 1,1 Millionen Euro unterstützt werden, die unser städtisches Zusammenleben in Hamburg gerechter, nachhaltiger und zukunftsfähiger gestalten. Darüber hinaus unterstützen wir mit unserer Innovationsförderung Un-



„Um den sozialen Wohnungsbau zu stabilisieren, haben wir die Förderbedingungen im vergangenen Jahr nochmals verbessert und unser Angebot gezielt erweitert.“

Ralf Sommer und Dorothee Heider,
Vorstand IFB Hamburg

ternehmen dabei, neue und wettbewerbsfähige Lösungen zu entwickeln. Mit unseren PROFI-Programmen stärken wir die Vernetzung zwischen Wissenschaft und Wirtschaft und tragen zur Weiterentwicklung des Innovationsstandorts Hamburg bei.

Ein weiterer Schwerpunkt lag 2025 auf der Wirtschaftsförderung. Zwei neue Förderprogramme – der Hamburg-Kredit Digital und Hamburg Digital Check – unterstützen Hamburger Unternehmen dabei, ihre Digitalisierungsvorhaben gezielt voranzubringen und damit ihre Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Daneben bleiben unsere bewährten Hamburg-Kredite zentrale Instrumente, um Investitionen, Neugründungen und Unternehmensnachfolgen zu ermöglichen. Mit dem kürzlich erweiterten Programm Unternehmen für Ressourcenschutz fördern wir außerdem Ressourceneinsparungen und nachhaltige Produktionsprozesse. Damit setzen wir wichtige Impulse für eine nachhaltige Entwicklung der Hamburger Wirtschaft.

Nachhaltigkeit ist dabei fest in unserem Selbstverständnis als Förderbank verankert. Mit der Veröffentlichung unseres inzwischen dritten Nachhaltigkeitsberichts haben wir dies erneut unterstrichen. Unser Engagement zeigt sich in allen Förderbereichen – von Zuschüssen für hohe energetische Standards im Wohnungsneubau und bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden über Klimaschutzmaßnahmen bis hin zur Unterstützung ressourcenschonender Unternehmensabläufe. So leisten wir gemeinsam mit unseren Partnerinnen und Partnern einen wichtigen Beitrag für ein zukunftsfähiges Hamburg.

Die folgenden Seiten geben Ihnen einen Überblick über unsere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2025. Der vorliegende Bericht zeigt, wie vielfältig unsere Aufgaben sind – und wie wir sie gemeinsam angehen: verlässlich, partnerschaftlich und stets orientiert an den Bedürfnissen unserer Stadt und unserer Kundinnen und Kunden.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

Ralf Sommer und Dorothee Heider

Vorstand der Hamburgischen Investitions- und Förderbank

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 Partnerin 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“.



WIRTSCHAFT

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

KONTAKT

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

IFB HAMBURG

| Hamburgische
Investitions- und
Förderbank

WIR FÖRDERN
HAMBURGS ZUKUNFT



INNOVATION

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

KONTAKT

Innovationsagentur

040 / 248 46 - 566

innovationsagentur@ifbhh.de



UMWELT

- > Umweltschutz in Unternehmen
- > Weiterbildungen zu Nachhaltigkeit

KONTAKT

IFB Beratungscenter Wirtschaft

040 / 248 46 - 533

foerderlotsen@ifbhh.de



WOHNRAUM

- > Neubau, Kauf und Modernisierung von Wohneigentum
- > Neubau und Modernisierung von Mietwohnungen
- > Energiesparendes Bauen
- > Energetische Modernisierung von Wohn-/Nichtwohngebäuden
- > Stadtentwicklung

KONTAKT

Neubau Mietwohnungen

040 / 248 46 - 478

i.trompeter@ifbhh.de

Neubau Wohneigentum

040 / 248 46 - 480

privatkunden@ifbhh.de

Modernisierung Mietwohnungen

040 / 24846 - 169

modernisierung@ifbhh.de

Modernisierung Klimaschutz

040 / 248 46 - 356

energie@ifbhh.de

STARKE FÖRDERUNG FÜR HAMBURGS WIRTSCHAFT

Das Jahr 2025 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 über die IFB Hamburg abgewickelt – konnte die bewährte Wirtschaftsförderung fortgeführt werden.

Der Hamburger Mittelstand bildet das wirtschaftliche Fundament der Metropole. Als aktive und verlässliche Partnerin 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.

Unterstützung bei 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 2025 überwiegend angeboten.

Mit rund 26 Mio. Euro im Hamburg-Kredit Gründung und Nachfolge konnten Investitionen von rund 40 Mio. Euro realisiert werden.

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 Finanzierungspartnerin der Geschäftsbanken – die enge Kooperation mit den Banken am Standort Hamburg sichert kurze Abstimmungswege und ermöglicht schnelle Bewilligungen.

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

138

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

folge heraus. Im Berichtsjahr 2025 wurden 138 Unternehmen sowohl bei Neugründungen als auch bei Übernahmen bereits bestehender Unternehmen von der IFB Hamburg unterstützt. Mit einem Fördervolumen von rund 26 Mio. Euro konnten Investitionen von knapp 40 Mio. Euro realisiert werden. Darüber hinaus profitierten neun Handwerksunternehmen im Geschäftsjahr 2025 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 1.080 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 Hamburgs Zukunft

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. Die Förderprogramme Hamburg Digital Check und Hamburg-Kredit Digital ermöglichen 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.

Herausforderungen gemeinsam angehen

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 2026 auch im Hinblick auf die andauernden wirtschaftlichen und umweltpolitischen Herausforderungen weiter verstetigt und diversifiziert werden. Der Anspruch, ganzheitliche sowie passgenaue Förderprogramme anzubieten, bleibt bestehen.

I HAUSHALTSHILFE FÜR HILFSBEDÜRFTIGE

Ob Einkaufen, Kochen, Wäschewaschen oder auch Begleitung zum Arzt: Mission Viviendo Haushaltshilfe unterstützt nicht nur Ältere dabei, ihren Alltag zu bewältigen. Die IFB Hamburg fördert das junge, ambitionierte Unternehmen mit dem Hamburg-Kredit Mikro.



Pamela Bellido, Gründerin von Mission Viviendo Hamburg

für Botengänge. „Uns war es wichtig, eine Person zu finden, die ihr helfen kann“, erzählt die Gründerin. Bei der Recherche merkten sie schnell, dass es für diese Art der Unterstützung nicht wirklich ein Angebot gibt. Warum es nicht selbst anbieten? So entstand die Idee zur Gründung.

Nicht nur Ältere, sondern auch Menschen, die aufgrund einer Operation, einer längeren Krankheit, während der Schwangerschaft oder nach der Entbindung Hilfe im Haushalt benötigen, zählen zur Zielgruppe von Viviendo, was auf Spanisch „Leben“ bedeutet. Die Lebensqualität ihrer Kundinnen und Kunden zu verbessern, darum geht es ihr. „Viele wissen gar nicht, dass die Krankenkassen oft die Kosten übernehmen“, sagt Pamela Bellido. Auch die Beratung und Hilfestellung bei der Abrechnung mit den Kassen sind Teil ihrer Dienstleistungen, zu denen aber nicht die Pflege am Menschen gehört.

Vermutlich hätte es ohne ihre Schwiegermutter Viviendo nie gegeben. In Peru, der Heimat von Pamela Bellido, kümmert sich die Familie um kränkelnde Angehörige, meist leben mehrere Generationen unter einem Dach. Als sie vor zwei Jahren der Liebe wegen nach Hamburg kam, merkte sie schnell: Hier ist das anders.

Ihre Schwiegermutter lebte allein, sie brauchte keine Pflege, aber Hilfe im Alltag. Zum Putzen, Einkaufen, Kochen,

Einfach war der Weg zum eigenen Unternehmen für die engagierte, dynamische Frau, die mehr als ein Jahrzehnt als Führungskraft im Personalwesen von Bildungsunternehmen gearbeitet hat, nicht. Da gab es trotz sehr guter Deutschkenntnisse Sprachhürden zu überwinden, am meisten überrascht aber hat sie das Ausmaß der Bürokratie, die komplizierten Abrechnungsprozesse und vor allem der geringe Grad der Digitalisierung. „In Peru“, sagt sie lachend, „benutzen wir kein Fax mehr!“



„Sie haben mein Konzept verstanden und für gut befunden. Ohne die IFB Hamburg hätte ich mein Unternehmen nicht gründen können.“

Pamela Bellido, Gründerin Mission Viviendo Hamburg

Doch sie bekam auch viel Unterstützung, etwa von der Handelskammer und der IFB Hamburg. „Sie haben mein Konzept verstanden und für gut befunden. Ohne die IFB Hamburg hätte ich mein Unternehmen nicht gründen können.“ Gefördert wird Viviendo aus dem Hamburg-Kredit Mikro. Mit maximal 40.000 Euro unterstützt das Programm kleine Unternehmen, Selbstständige und Angehörige freier Berufe mit zinsgünstigen Darlehen für Investitions- und Betriebsmittel.

Die Förderung hat sie unter anderem in die Miete, in die Ausstattung ihrer Mitarbeitenden und für deren Schulungen investiert. Per Flyer, Website und digitalem Marketing macht sie auf Viviendo aufmerksam. „Am effektivsten ist die Mund-zu-Mund-Propaganda. Wenn man gute Dienste anbietet, spricht sich das schnell rum“, so ihre Erfahrung.

„Für mich war es sehr wichtig, dass es von Anfang an gut läuft“, meint Pamela Bellido. Und das tut es, an Kundinnen und Kunden mangelt es dem erst im November 2025 gegründeten Unternehmen nicht. Und angesichts der alternden Gesellschaft und der Vereinzelung wird sich der Kundenkreis eher vergrößern. In die Digitalisierung ihrer Abläufe will die Jungunternehmerin als Nächstes investieren. Und irgendwann will sie auch in Regionen außerhalb von Hamburg expandieren: „Ich bin von unserem Konzept total überzeugt.“

MIT INNOVATIONSFÖRDERUNG DIE ZUKUNFT HAMBURGS GESTALTEN

Die Innovationsförderung für Start-ups und innovative Vorhaben von Unternehmen konnte erfolgreich auf hohem Niveau fortgesetzt werden. Die Übernahme zusätzlicher Aufgaben wurde vorbereitet.

Auch 2025 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 „Mit Innovation gemeinsam für eine lebenswerte Stadt“ wird dabei vermehrt auch auf die Entwicklung innovativer und nachhaltiger Lösungen für wichtige Gesellschafts- und Zukunftsbereiche gesetzt. Die IFB Hamburg hat zudem die Übernahme neuer Aufgaben im Bereich der nichtmonetären Start-up-Förderung zum 1. Januar 2026 vorbereitet.

Förderung innovativer Gründungsvorhaben

Innovative Start-ups sind auch in Hamburg in vielen Branchen wichtige Taktgeber der Digitalisierung, der Geschäftsmodellentwicklung und des technologischen Wandels. 2025 haben die IFB Hamburg und ihre Tochtergesellschaft, die IFB Innovationsstarter GmbH, mit ihren Programmen 76 innovative Start-ups mit aussichtsreichen Ideen gefördert. Damit ist die IFB Hamburg weiterhin die aktivste Kapitalgeberin für innovative Gründungsvorhaben in Hamburg.

Mit den vier Zuschussprogrammen InnoFounder, InnoRampUp, InnoFinTech und InnoImpact wurden 2025 insgesamt 59 innovative Start-ups mit einem Gesamtvolumen von rund 6,5 Mio. Euro gefördert.

Der von der Tochtergesellschaft IFB Innovationsstarter GmbH gemanagte InnoStarterFonds unterstützt als Seed-Fonds Start-ups aller Branchen in einer sehr frühen Unternehmensphase. 2025 wurde hieraus Risikokapital in Höhe von 3,3 Mio. Euro in Form von offenen Beteiligungen bzw. Wandeldarlehen bereitgestellt. 2025 hat der ebenfalls von der IFB Innovationsstarter GmbH gemanagte InnoVentureFonds neun Investments in Start-ups, die die Seed-Phase erfolgreich absolviert haben, getätigt und so mehr als 15 Mio. Euro Risikokapital in Form von offenen Beteiligungen bzw. Wandeldarlehen zur Verfügung gestellt.

2025 förderte die IFB Hamburg Forschungs- und Entwicklungsvorhaben von Hamburger Unternehmen in einer Rekordhöhe von über 18,7 Mio. Euro.

Forschung trifft Praxis: Innovation durch Wissenstransfer

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 2025 Zuschüsse für FuE-Vorhaben in Rekordhöhe von über 18,7 Mio. Euro mit 50 Bewilligungen für Hamburger Unternehmen sowie Hochschulen und Forschungseinrichtungen mit einem Projektvolumen von 27,5 Mio. Euro zugesagt werden. Zusätzlich wurden im verstetigten PROFI Impuls #UpdateHamburg elf Zusagen über 1,1 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.

Innovation und Nachhaltigkeit durch EFRE-Fördermittel

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 2025 weitere 20 Bewilligungen im Gesamtvolumen von rund 3,2 Mio. Euro für Projekte wie die Clusterbrücken und nachhaltige Logistik zugesagt werden.

Hamburg Investors Network

Das von der IFB Innovationsstarter GmbH koordinierte Hamburg Investors Network (HIN) hat 2025 seine Aktivitäten weiter ausgebaut. So wurden 37 Veranstaltungen mit 286 Live-Pitches von Start-ups vor mehr als 4.000 Besucherinnen und Besuchern durchgeführt. Ein Highlight war der Female StartAperitivo, ein bundesweiter

Pitch-Wettbewerb für von Frauen geführte Start-ups. 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 Start-up-Gründerinnen und -Investorinnen weiterentwickelt und ausgebaut. 2025 wurde eine digitale Plattform erfolgreich eingeführt, um Kapital suchende Start-ups mit Investorinnen und Investoren möglichst effizient und passgenau zusammenbringen zu können.

Nichtmonetäre Start-up-Förderung

Die Behörde für Wirtschaft, Arbeit und Innovation (BWA) hat entschieden, ab dem 1. Januar 2026 das Lotsen-, Informations- und Vernetzungsangebot „Startup Unit“ und den Betrieb und die Weiterentwicklung der zentralen Onlineplattform des Hamburger Start-up-Ökosystems „Startup City Hamburg“ organisatorisch bei der IFB Hamburg und der IFB Innovationsstarter GmbH zu verorten. Mit diesem Wechsel werden die monetäre und die nichtmonetäre Start-up-Förderung in Hamburg zielgerichtet gebündelt. Die bestehenden Angebote werden weitergeführt und stärker verzahnt. Durch die enge Verbindung von Information, Beratung, Vernetzung und monetärer Förderung werden Gründende in Hamburg noch ganzheitlicher unterstützt. Das neu gebündelte Angebot wird eng mit der durch Bundes- und private Mittel finanzierten Startup Factory „Impossible Founders“ und anderen Akteuren des Hamburger Start-up-Ökosystems kooperieren. Die „Startup City Hamburg“ wird gemeinsame Plattform des Hamburger Start-up-Ökosystems, die Unterstützungsangebote für Start-ups übersichtlicher macht und den Start-up-Standort Hamburg national und international besser vermarktet.

I KLICK, KLICK – FERTIG!

Unternehmen der Baumpflege haben einen hohen bürokratischen Aufwand zu bewältigen, TREELAX Partner reduziert diesen erheblich. Gefördert aus dem InnoStarterFonds der IFB Innovationsstarter GmbH, hat das Start-up die erste digitale Plattform für die Baumpflegebranche entwickelt.



Sicherung und Arbeitsschutz ist bei der Baumpflege oberstes Gebot.

Der Zeit- und Papieraufwand ist enorm. Ob Gefährdungsbeurteilung, Maßnahmen zum Arbeitsschutz, Beschreibung der durchzuführenden Arbeiten sowie Dokumentation der eingesetzten Geräte und der beteiligten Mitarbeitenden: „Baumpfleger müssen ellenlange Formulare ausfüllen. Die administrativen Tätigkeiten kosten viel Zeit – und die meisten arbeiten ohnehin lieber am Baum als im Büro“, erzählt Erik Dimter, Co-Gründer von TREELAX Partner. „Wir haben uns gesagt: Das muss doch besser gehen!“

„Klick, klick – fertig“ sei ihr Mantra gewesen bei der Entwicklung der Software, an der als technischer Partner das Softwareunternehmen Agent ERP beteiligt war, so Dimter. Baustellenplanung, Kundendaten, Kommunikation mit den Mitarbeitenden, Buchhaltung, Fuhrparkmanagement, Erinnerungsfunktion für wiederkehrende Arbeiten – das alles ist jetzt digitalisiert. Per Tablet erfassen die Baumpflegerinnen und -pfleger bei einer Besichtigung vor Ort die durchzuführenden Maßnahmen und können unmittelbar ein unverbindliches Angebot erstellen. Vergleichbares gab es bislang nicht.

Erik Dimter und sein Mitgründer Tristan Ammer sind Betriebswirte, sie haben bereits mehrere Unternehmen erfolgreich ins Leben gerufen. Dass es zu TREELAX kam, ist einem Unglück zu verdanken, dem „größten Baumschaden in Hamburgs Geschichte“, wie Dimter sagt. Eine Rotbuche zerstörte bei einem Sturm das Dach des Hauses von Tristan Ammer. Bei der Abwicklung des Schadens kam das Duo in Kontakt mit der Branche und entdeckte das Verbesserungspotenzial. Für die fachliche Expertise sorgt der Hamburger Baumpflegebetrieb Krüger. Als Gründungspartner engagiert sich Louis Krüger beim Start-up.

Als TREELAX Partner hat das Start-up Unternehmen im Blick, als TREELAX tritt es auch als Makler für Endkundinnen und -kunden auf. Alle Grundeigentümerinnen und -eigentümer sind verpflichtet, für die Verkehrssicherheit ihres Baumbestands zu sorgen. Baumbesitzerinnen und -besitzer können sich direkt an das Start-up wenden, das dann deutschlandweit ein Partnerunternehmen für Pflege, Fällung oder Begutachtung vermittelt. Auch einen Podcast für Arboristik und eine Wissensdatenbank auf Basis eines KI-Chatbots haben die Jungunternehmer umgesetzt.

„Wir haben die Förderung zunächst für die Produktentwicklung und für Tests mit verschiedensten Betrieben genutzt. Danach folgte eine Finanzierungsrunde.“

Erik Dimter, Co-Gründer von TREELAX Partner

TREELAX wurde zunächst mit dem InnoFounder-Programm und anschließend aus dem InnoStarterFonds



Gründungspartner Tristan Ammer, Louis Krüger und Erik Dimter (v.l.)

der IFB Innovationsstarter GmbH gefördert, einer 100-prozentigen Tochter der IFB Hamburg. Der Fonds stellt Start-ups, die maximal fünf Jahre alt sind, bis zu 1,5 Mio. Euro an Risikokapital in Form von offenen Beteiligungen zur Verfügung. Das Ziel ist die Weiterentwicklung der Fördernehmenden und die wirtschaftliche Umsetzung innovativer Geschäftsideen. „Wir haben die Förderung zunächst für die Produktentwicklung und für Tests mit verschiedensten Betrieben genutzt. Als wir zeigen konnten, dass das Interesse am Markt sehr groß ist, folgte eine Finanzierungsrunde“, berichtet Dimter.

Wer die Software von TREELAX Partner nutzen will, zahlt eine Lizenzgebühr, bekommt ein auf die individuellen Bedürfnisse des Betriebs zugeschnittenes Programm und Onlineschulungen, die sich über sechs Wochen erstrecken. Um der Nachfrage gerecht zu werden, hat das Start-up bereits zwei weitere Mitarbeitende eingestellt. Gut möglich, dass im Laufe des Jahres weitere dazukommen werden. Rund 4.000 Baumpflegeunternehmen gibt es in Deutschland, die allermeisten sind noch analog unterwegs. Die Branche trifft sich Anfang Mai auf den Augsburger Baumpflegetag. TREELAX Partner wird erstmals dabei sein.

GEMEINSAM FÜR EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT

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.

Förderung für energieeffizientes Wohnen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden mehr als 2.800 neue Wohneinheiten mit zeitgemäßer technischer Ausstattung bewilligt und energetische Modernisierungen für mehr als 3.500 Mietwohnungen mit weiterhin wachsender Entwicklung genehmigt. Im Eigenheim-Sektor erfolgte mit rund 3.150 Wohneinheiten im Programm Wärmeschutz im Gebäudebestand und Geringinvestive Maßnahmen ein Beitrag zur CO₂-Einsparung. Ohne den Ausbau erneuerbarer Energien sind die Ziele des

Die energetische
Sanierung von mehr als
3.500
Mietwohnungen wurde
durch die IFB gefördert.

Hamburger Klimaplans nicht zu erreichen: Die Förderung von Heizungsumstellung bzw. -modernisierung ist deutlich ausgeweitet und überdurchschnittlich gut in Anspruch genommen worden.

Ressourcenschutz im Fokus

Über das energieeffiziente Wohnen hinaus fördert die IFB Hamburg Maßnahmen, die für langfristige Einspa-



rungen 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 zur Dekarbonisierung von Produktionsprozessen durch Nutzung von grünem Wasserstoff. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2025 ein Zuschussvolumen in Höhe von 4,1 Mio. Euro für den Einsatz ressourcenschonender Technologien und EffizienzChecks bewilligt. Dadurch werden jährlich 11.786 t CO₂, 150 t Material/Rohstoffe und 63.676 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 Verbren-



nungsmotoren auf emissionsfreie Antriebe (Batterie oder Brennstoffzelle) oder die Ersatzbeschaffung von neuen, nachhaltigen Motorbooten. 2025 konnten sechs Anträge mit einem Zuschussvolumen von rund 225.000 Euro für Umrüstungen und Ersatzbeschaffungen bewilligt werden. Das Programm endete am 31.12.2025.

Wärmewende in Hamburg

Nach umfangreicher Umstrukturierung wurde die Hamburger Heizungsförderung überdurchschnittlich nachgefragt und liegt mit mehr als 1.000 Bewilligungen und einem Fördervolumen von rund 12,3 Mio. Euro deutlich über den Planwerten. Wärmepumpen wurden als wichtiger Baustein der Wärmewende am stärksten nachge-

Die Hamburger Heizungsförderung liegt mit über 1.000 Bewilligungen und einem Fördervolumen von rund 12,3 Mio. Euro deutlich über den Planwerten.

fragt. In Kombination mit der Bundesförderung konnten Antragstellende von erheblichen Zuschüssen profitieren.

Nachhaltiges Bauen

Das Förderprogramm Verwendung von Holz beim Neubau von Nichtwohngebäuden wird seit April 2025 unter dem Titel Nachhaltiges Bauen fortgeführt, gefördert

wird die Verwendung von weniger klimaschädlichen Baustoffen. Neben dem klimaschonenden Neubau werden auch Ökobilanzierungen und weiterhin die Qualitätssicherung Holz gefördert.

Nichtwohngebäude im Fokus

Im August 2025 konnte die Förderrichtlinie Modernisierung von Nichtwohngebäuden neu veröffentlicht werden. Ergänzend zur Bundesförderung bietet die IFB Hamburg wieder ein eigenes Zuschussprogramm für Energieberatung, Modernisierung und Baubegleitung an, um die Realisierung von energetischen Modernisierungen im Gewerbebereich zu unterstützen. Der Markt bestätigt das Angebot positiv, erste Anträge liegen bereits vor.

Mobilität nachhaltig gestalten

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 400 hochwertige und nutzerfreundliche Fahrradstellplätze bewilligt.

Gebäudebegrünung für ein besseres Stadtklima

Um den Auswirkungen des Klimawandels in Hamburg entgegenzutreten, wird die Begrünung von Dächern ge-

fördert – Dachbegrünung wirkt als Regenwasserspeicher genauso wie als Hitzeschutz. 2025 wurden Bewilligungen für rund 10.000 m² grüne Dächer ausgesprochen, deutlich mehr Fläche als im Vorjahr, und rund 2.150 m² Fassadenbegrünungen gefördert.

133

Regenwasserzisternen wurden mit Mitteln aus dem RISA-Programm gefördert.

Regenwasser umweltbewusst nutzen

Mit den Förderprogrammen zur RegenInfraStruktur-Anpassung (RISA) werden Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung unterstützt, darunter etwa Regenwasserzisternen zur Schonung der Trinkwasservorräte. Dank des weiterhin hohen Interesses wurden 133 Zisternen mit einem Gesamtspeichervolumen von 770 Kubikmeter mit rund 198.000 Euro gefördert. Zudem konnten in den Modulen Versickerung und Entsiegelung mit insgesamt rund 24 Bewilligungen weitere Maßnahmen zur Grundwasserneubildung und Verbesserung der Klimaresilienz umgesetzt werden.

I KULT AUF DEM KIEZ

An Energie gespart, an Gestaltungsspielraum gewonnen: Die Umstellung der Bühnenbeleuchtung auf LED-Technik war für das Schmidt Theater an der Reeperbahn aus mehreren Gründen vorteilhaft. Gefördert wurde die Maßnahme mit dem Programm Unternehmen für Ressourcenschutz der IFB Hamburg.



Ins richtige Licht gesetzt mit der neuen Beleuchtung: „Die Königs schenken nach!“

Rote Sitze und Sofas, plüschiges Ambiente, Verzehr ausdrücklich erwünscht: Wer im Schmidt Theater eine Aufführung besucht, fühlt sich in die 50er-Jahre des vergangenen Jahrtausends versetzt – obwohl das Gebäude mit seiner markanten Glasfassade aus dem Jahr 2005 stammt. Die Volksbühne an der Reeperbahn mit ihren heute 423 Plätzen ist die Keimzelle des erfolgreichsten Privattheaters in Deutschland, zu dem auch das benachbarte Schmidts Tivoli und das Schmidtchen gehören.

Nicht aus den 1950er-Jahren, aber doch in die Jahre gekommen, waren die Bühnenscheinwerfer des Theaters, die zum Höhepunkt der Saison bis zu drei Vorstellungen am Tag ins richtige Theaterlicht setzen. „90 Prozent der Energie, die man da reinsteckte, wurden in Wärme umgewandelt, nur zehn Prozent in Licht“, erläutert Max Latuska, Leiter Veranstaltungstechnik. „Bei LED-Leuchten ist es umgekehrt.“ Was also lag näher als die Umstellung?

„Unseren Stromverbrauch zu reduzieren und mehr Nachhaltigkeit zu erreichen waren wichtige Gründe für die Maßnahme“, sagt Geschäftsführer Hannes Vater. Energie einzusparen ist spätestens seit dem Ausbruch des Ukraine-Kriegs ein Thema für das Theater. Minus 20 Prozent lautete damals die Zielsetzung des Betriebs, der zu 100 Prozent auf Ökostrom setzt. Aber natürlich muss sich eine Investition wie die in die Beleuchtung auch rechnen. „Wir sind schließlich ein komplett un-subventioniertes Privattheater“, so Hannes Vater.

Freiwillige Investitionsvorhaben, die Einsparpotenziale von Energie, Wasser oder Rohstoffen erschließen und zu einer Umweltentlastung führen, fördert die IFB Hamburg mit dem Programm Unternehmen für Ressourcenschutz (UfR). Pro vermiedener Tonne Kohlendioxid, Material oder Wasser wird ein Zuschuss gezahlt, im Fall des Schmidt Theaters machte er etwa ein Viertel der 31.000 Euro aus, die das Unternehmen in die neuen Scheinwerfer investierte. Um jährlich knapp 23.000 Kilowattstunden reduzierte sich die Stromrechnung, 9,5 Tonnen an CO₂-Emissionen werden vermieden. „Es ist toll,

„Es ist toll, dass es die Förderung der IFB Hamburg gibt. Wir haben sie sehr gern genutzt.“

Hannes Vater, Geschäftsführer des Schmidt Theaters

dass es die Förderung gibt. Wir haben sie sehr gern genutzt“, sagt Hannes Vater.

50 konventionelle PAR-Scheinwerfer ersetzte das Unternehmen durch 20 LED-Leuchten, angebracht sind sie an zwei begehbaren Beleuchterbrücken über der Bühne und an einer Seitenbühne. „Wir haben jetzt weniger Geräte, die weniger gewartet werden müssen, die einen geringeren Stromverbrauch haben, aber mehr Möglichkeiten bei der Beleuchtung bieten“, sagt Max Latuska. Denn anders als bei ihren Vorgängern sind die Köpfe der neuen Scheinwerfer beweglich. „So kann man ganz andere Effekte erzielen“, erzählt Latuska.



Spot on – mit den neuen LED-Leuchten glänzt die Produktion „Tschüssi-kowski“ umso mehr.

BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR HAMBURG

Der Markt für Wohnimmobilien steht mit dem Anwachsen der Risiken bundesweit vor einer Zäsur. Trotz der weiterhin schwierigen Marktbedingungen zeigt die Weiterentwicklung der Förderprogramme 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 2025 erfolgreich gelungen, mit ihren Fördermitteln den Bau von 2.742 neuen Mietwohnungen zu ermöglichen. Davon sind 1.669 Wohnungen im 1. Förderweg entstanden und 579 Wohnungen im 2. Förderweg – vorgesehen für Haushalte mit mittlerem Einkommen – sowie 494 Wohnungen im 3. Förderweg. Zusätzlich leisten Zuschüsse und Darlehen für 6.688 Mo-

2.742

neue Mietwohnungen konnten mit Fördermitteln der IFB Hamburg bewilligt werden.

dernisierungen von Mietwohnungen und Eigenheimen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraums.

Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen

Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft macht sich der Senat im „Bündnis für das Wohnen“ für mehr Woh-

6.688

Modernisierungen wurden 2025 mit Zuschüssen und Darlehen von der IFB Hamburg unterstützt.

nungsbau in Hamburg stark. Das Ziel ist es, Baugenehmigungen 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 2.742 Wohnungen liegt die geförderte Wohnungszahl 2025 leicht unter der Zielmarke von 3.000 Wohnungen. Die strukturellen Herausforderungen der Vorjahre bestehen weiterhin fort, insbesondere in Form anhaltend hoher Baukosten, erhöhter Finanzierungskosten sowie eines persistenten Fachkräftemangels in der Bauwirtschaft.

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 Unter-

nehmensgruppe errichtet. Rund 10 Prozent werden von den Wohnungsbaugenossenschaften gebaut und ca. 7 Prozent der Wohnungen werden von Kirchen, Stiftungen und Vereinen errichtet. Dies sichert langfristig bezahlbaren Wohnraum in Hamburg. Rund 20 Prozent der geförderten Wohnungen werden im Auftrag von privaten Investoren sowie von Kapitalgesellschaften gebaut. Die verbleibenden 20 Prozent entfallen auf Anstalten öffentlichen Rechts und sonstige Investoren. Dies zeigt, dass Investitionen in den geförderten Wohnungsbau für alle Investorengruppen rentabel sind.



Wirkungsvoller Mix: Neubau, Modernisierungen und Bindungsverlängerungen greifen ineinander.

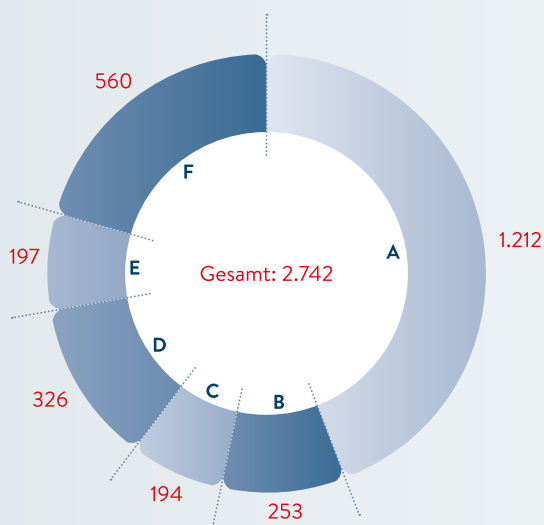
Wohnraumförderung für alle Generationen

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. Bewilligt wurden 201 Wohnungen für Studierende und Auszubildende, außerdem sind 226 Wohnungen für

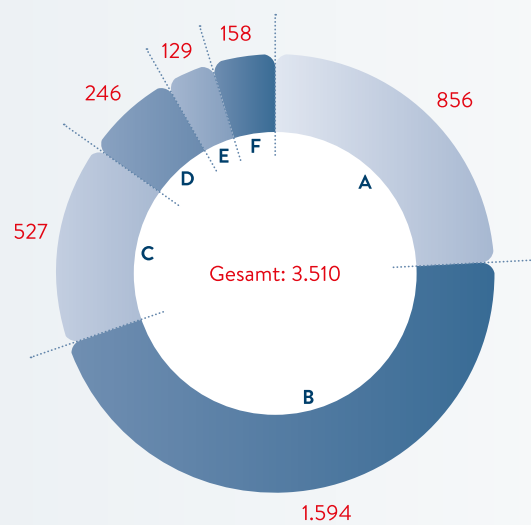
Seniorinnen und Senioren geplant. Eine stufenlose Erreichbarkeit, rollator- und kinderwagengerechte Türen sowie Badezimmer, die genug Raum für einen Rollstuhl bieten, gehören mittlerweile zum Standard der allermeisten geförderten Wohnungen. Ein Teil davon wird mit noch darüber hinausgehenden Maßnahmen direkt an die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen sowie von Menschen mit Behinderungen angepasst. Des Weiteren werden integrative Mobilitätskonzepte in Form von Carsharing und Investitionen in E-Ladesäulen unterstützt.

FÖRDERZUSAGEN NACH BAUHERRENGRUPPEN

Mietwohnungsneubau 2025



Modernisierung Mietwohnungen 2025 (Mod ABC)



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

Bindungen sichern günstige Mieten

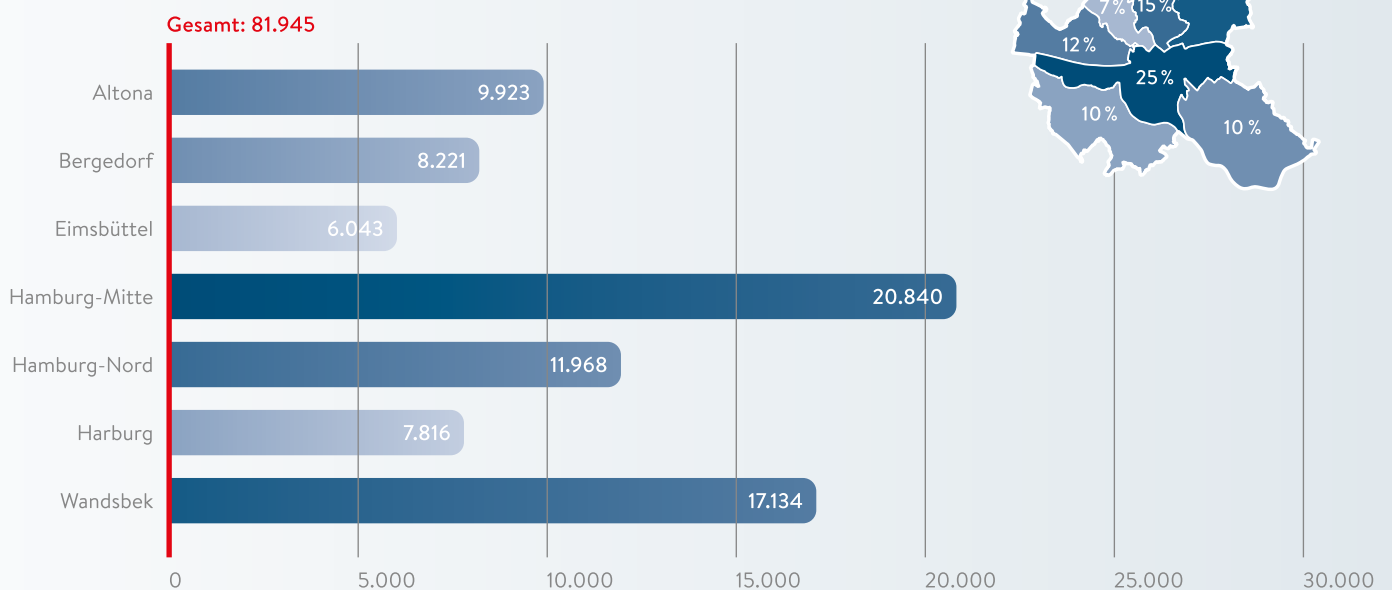
Per 31.12.2025 lag die Zahl der in Hamburg verfügbaren Wohnungen mit einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung bei 81.945. Im Berichtsjahr konnten insgesamt 6.369 Bewilligungen mit Bindungswirkung ausgesprochen werden. Hauptsächlich gehen diese auf den Mietwohnungsneubau zurück, im Zuge dessen auch 422 Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte bewilligt wurden. Durch geförderte Modernisierungen (1.625 Wohnungen) und den An-

Eine Förderung
mit Bindungswirkung
wurde für insgesamt

6.369

Wohnungen bewilligt.

VERTEILUNG DER GEBUNDENEN WOHNUNGEN NACH BEZIRKEN 2025



kauf von Belegungsbindungen (26 Wohnungen) konnten mittelfristig günstige Mieten im Bestand gewährleistet werden.

Für den Erhalt von Bindungen bietet die IFB Hamburg das Förderprogramm Bindungsverlängerungen an. Dieses 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. 2025 konnten damit Bindungen für insgesamt 1.976 Mietwohnungen verlängert werden.

Förderung fürs 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 2025 private Bauherren mit Darlehen in Höhe von insgesamt rund 66 Mio. Euro unterstützt werden. Dabei konnten rund 140 Haushalte mit einkommensabhängigen und zinsvergünstigten Förderdarlehen unterstützt werden. Im Sektor der Gebrauchtimmoblie ist der Erwerb der Immobilie an eine energetische Sanierung gekoppelt, so dass die geförderten Haushalte in dem Zuge das Ob-

1.976

Belegungsbindungen konnten 2025 durch IFB-Förderungen verlängert werden.

jekt zukunftssicher modernisieren. Außerdem wurden 3.174 Eigenheime mithilfe von Zuschüssen oder Energiedarlehen energetisch modernisiert, vorrangig standen hier Investitionen in die Gebäudedämmung im Fokus.

Mietwohnungsbau im Fokus

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Wohnraumförderung fortgeschrieben. Im Mittelpunkt steht wie bisher der Mietwohnungsneubau, der durch einen wachsenden Anteil bindungswirksamer Modernisierungen gestützt sowie durch Bindungsverlängerungen und den Ankauf von Belegungsbindungen ergänzt wird. Ziel bleibt weiterhin, günstige und bezahlbare Mieten innerhalb der Stadt zu ermöglichen.

GEFÖRDERTE WOHNUNGEN NEUBAU



| 2025 (2024) – Bewilligungen Neubau von Mietwohnungen

I NEUBAU AUF HISTORISCHEM GRUND

In Rothenburgsort errichtete die Baugenossenschaft freier Gewerkschaften (bfgg) in den 1920er-Jahren eine ihrer ersten Wohnanlagen. 100 Jahre später entstehen auf demselben Areal in mehreren Bauabschnitten 408 Wohnungen, gefördert von der IFB Hamburg.



Sozialverträglicher Wohnraum für ihre Mitglieder:
Dank der Förderung konnte die bfgg das Projekt umsetzen.

Porzellan, Balkenreste, Regenrinnen: Manchmal tauchen bei den Erdarbeiten noch Zeugnisse aus alten Zeiten auf. Auf Abbruchtrümmern der alten Wohnbebauung der Speicherstadt entstand die erste Wohnanlage der bfgg, 279 Wohnungen, gebaut in nicht einmal 24 Monaten in den turbulenten Zeiten der Weimarer Republik. Den Zweiten Weltkrieg überlebten sie nicht. Die in den 1950er-Jahren auf dem Gelände errichteten Gebäude wurden schon durch die Sturmflut 1962 beschädigt, für

den Neubau mussten sie nun weichen. „Eine Sanierung hätte sich einfach nicht gelohnt“, sagt bfgg-Vorstand Peter Kay.

Zwischen Markmannstraße und Vierländer Damm wächst nun ein Quartier, das sowohl für die bfgg als auch für Rothenburgsort eines der größten Wohnungsbauprojekte ist. Vier der sechs Bauabschnitte sind bereits vollendet, der fünfte folgt im Sommer. Im Gegen-

satz zu der früheren Blockrandbebauung entstanden mit aufgebrochener Blockstruktur Höfe mit Grünflächen in der Mitte. Kleine Gewerbeflächen, Spielplatz, ein Verwaltungsbüro sowie ein Quartierstreff runden das Quartier ab. Angestrebt war eine modulare Bauweise, die aufgrund neuer technischer Regelungen jedoch nur begrenzt umgesetzt werden konnte.

Im Durchschnitt 68 Quadratmeter sind die Wohnungen mit ihren zeitgemäßen Grundrissen groß. Ausgestattet sind sie mit Einbauküche, Fußbodenheizung sowie automatischer Lüftungsanlage und modernem Schallschutz. Dank entsprechender Dämmung und aktueller Heizsysteme erfüllen die vier- bis sechsgeschossigen Häuser den Effizienzhaus-55-Standard.

125 Mio. Euro investiert die bgfg in das Quartier. Die Kaltmiete beträgt 7,25 Euro pro Quadratmeter. Angesichts der Steigerung der Baukosten um 20 Prozent in wenigen Jahren und der Beschränkung der Miethöhe ist es für die Genossenschaft kein leichtes Unterfangen, ihren Mitgliedern sozialverträglichen preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. „Ohne die Fördermittel



Ein Großprojekt mit mehreren Bauabschnitten – vier von sechs sind bereits vollendet.

der IFB Hamburg geht es nicht. Frei finanziert hätten wir für die ersten Bauabschnitte 16 oder 17 Euro netto kalt gebraucht und heute mehr als 22 Euro. Die Förderung ist einfach sensationell“, findet Kay.

„Ohne die Fördermittel der IFB Hamburg geht es nicht. Die Förderung ist einfach sensationell.“

Peter Kay, bgfg-Vorstand

Sie umfasst im 1. Förderweg für den Mietwohnungsneubau zinsverbilligte Darlehen seit 2026 mit einem Anfangszinssatz von 1,25 Prozent über einen Zeitraum von 30 Jahren, Baukostenzuschüsse und laufende Zuschüsse. Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt ebenfalls 30 Jahre. Zudem hat die bgfg die Förderung zum Bau von Aufzügen, von Kfz- und Fahrradstellplätzen sowie zur Nutzung von nachhaltigen Dämmstoffen und von Vollstein in Anspruch genommen. Sämtliche Mietwohnungen des Projekts in Rothenburgsort sind gefördert.

„Wir tragen zur sozialen Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils bei“, meint Kay. Nur zehn Minuten vom Hauptbahnhof entfernt und am „Anfang der Hafencity“ gelegen, wie er es formuliert, ist er vom Potenzial von Rothenburgsort überzeugt. 2028 soll der letzte Bauabschnitt abgeschlossen sein. Er orientiert sich an den kostengünstigen Regelungen für den Bau im Hamburg-Standard und sieht erstmals Laubengänge vor statt teurer Sicherheitstreppehäuser. „Das wird eine super Architektur“, ist sich Peter Kay sicher.

ENERGIEBEDARF RUNTER, WOHNKOMFORT HOCH

Für rund 2,5 Mio. Euro hat die Wichern Bau- und Betreuungsgesellschaft ihren Wohnblock Dreistücken 2–8 in Winterhude umfassend saniert. Unterstützt wurden die Baumaßnahmen aus dem Programm Energetische Modernisierung von Mietwohnungen (Mod. A) der IFB Hamburg sowie von der KfW.



Dank der Förderung bleiben die Mieten trotz umfangreicher Modernisierung stabil.

Dass die Wichern Baugesellschaft ein Hoffnungsort in Hamburg ist, dürften tatsächlich viele ihrer Mieterinnen und Mieter so empfinden. Das Tochterunternehmen des Vereins „hoffnungsorte hamburg“, Träger zahlreicher sozialer Einrichtungen, beherbergt viele von ihnen. Dazu zählen beispielsweise das Herz As, Tagesaufenthaltsstätte für wohnungslose Menschen, oder das westend open.med in Wilhelmsburg, das Menschen ohne Krankenversicherung Zugang zu medizinischer Versorgung

ermöglicht. „Wir sind“, sagt Geschäftsführer Christian Barthel, „einmalig in Hamburg.“

Benannt nach dem Sozialreformer Johann Hinrich Wichern, Gründer der diakonischen Stiftung „Das Rauhe Haus“, verfügt die Baugesellschaft über rund 2.000 Wohnungen in Hamburg, davon sind rund ein Drittel öffentlich gefördert, die anderen frei finanziert. Mit einer durchschnittlichen Miete von 7,98 Euro trägt sie ähn-

lich wie Baugenossenschaften zu bezahlbarem Wohnen in Hamburg bei.

Zum Bestand gehört auch Dreistücken 2–8 im Quartier am Braamkamp unweit des Stadtparks. Errichtet im Jahr 1931, war der Block mit seinen 48 Wohnungen eines der ersten großen Bauvorhaben der 1927 gegründeten Baugesellschaft. Unterstützt vom Architekturbüro Stüven Bauplanung + Bauberatung führte die Wichern Baugesellschaft eine umfassende Modernisierung des Komplexes durch.



Die Backsteinoptik der Fassade konnte bei der Modernisierung erhalten bleiben.

„Wir sind auf die Förderung der IFB Hamburg als Finanzierungsbaustein angewiesen. Und sie wird immer wichtiger.“

Christian Barthel, Geschäftsführer
Wichern Bau- und Betreuungsgesellschaft

Die Fenster, Haus- und Hoftüren wurden ausgetauscht, die Fassade wurde mit Mineralwolle gedämmt und teilweise mit Riemchen verklankert. Auch der Keller und das Dach erhielten eine Dämmung. Gespeist per Fernwärme wurde die Heizungsanlage auf Niedertemperaturtechnik umgestellt, die Balkone wurden saniert bzw. neu gebaut. Über gut zwei Jahre zogen sich die Arbeiten. Das Resultat kann sich sehen lassen, nicht nur optisch. Der Heizwärmebedarf reduzierte sich von 114,6 auf jährlich 40,9 Kilowattstunden pro Quadratmeter, der Jahresendenergiebedarf von 159 auf jährlich 61,8 Kilowattstunden.

Rund 2,5 Mio. Euro investierte die Wichern Baugesellschaft in die Baumaßnahmen. Mit knapp 168.000 Euro unterstützte die IFB Hamburg das Projekt. Das Geld stammt aus dem Programm Energetische Modernisie-

rung von Mietwohnungen (Mod. A). Modular aufgebaut, wurde die Förderung als Zuschuss mit einem festen Satz je eingesparter Kilowattstunde Endenergiebedarf plus eingesparter Kilowattstunde Heizwärmebedarf gewährt, zuzüglich eines ergänzenden Zuschusses für die eingebauten Klinkerriemchen zum Erhalt der Backsteinoptik der Fassade. Seit Anfang 2025 wird die Förderung je Quadratmeter Wohnfläche und erreichter energetischer Stufe gewährt und kann durch frei wählbare Module ergänzt werden.

Enorm wichtig sei die Förderung, meint Christian Barthel. „Wir sind auf sie als Finanzierungsbaustein angewiesen.“ Und sie werde immer wichtiger, denn die Baukosten seien in den letzten Jahren „durch die Decke gegangen“, wie er sagt. Die Mieten hätten sich aber kaum erhöht. „Wir wollen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, doch die Schere geht immer weiter auseinander.“

Die Mieterinnen und Mieter im Wohnblock Dreistücken 2–8 können sich über konstante Mieten freuen, denn diese werden trotz der Modernisierung nicht erhöht. Das wird vermutlich auch bei den Nachbarn in Fiestücken 15–21 so sein. Diesen Block plant die Wichern Bau- und Betreuungsgesellschaft ebenfalls zu modernisieren.

DIE IFB HAMBURG ALS ZENTRALES FÖRDERINSTITUT DER HANSESTADT

Über die großen Themenfelder hinaus setzt die IFB Hamburg als universelles Förderinstitut 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.

Unterstützung für Fachkräfte

Durch das Stipendienprogramm leistet die IFB Hamburg einen Beitrag zur Deckung des Fachkräftebedarfs auf dem Hamburger Arbeitsmarkt. Hierbei wurden 2025 sowohl Berufsanerkennungsverfahren als auch Berufsausbildungen gefördert. So erleichterte die IFB Hamburg im Jahr 2025 mit 162 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 **162**
Bewilligungen förderte
die IFB Hamburg den
Berufseinstieg zukünftiger
Fachkräfte.

Erschließung von Drittmitteln

Die IFB Hamburg ist die zentrale zwischengeschaltete Stelle für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Unterstützung gibt es etwa für die Zusammenarbeit und Vernetzung der Kultur- und Kreativwirtschaft, die Hamburger Clusterorganisationen und das Thema Quantencomputing. Seit 2024 werden zudem Mittel aus dem Zukunftsfonds des Bundes im Rahmen des Programms 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.

Förderung für Sport und Kultur

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 ansonsten mangels Zugang zum Kapitalmarkt ohne Förderung nicht realisiert werden könnten.

Vielfältige Förderung aus einer Hand

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.

ENGAGEMENT FÜR HAMBURG: SO UNTERSTÜTZT DIE IFB HAMBURG SOZIALE PROJEKTE IN DER HANSESTADT

Die IFB Hamburg übernimmt Verantwortung – nicht nur als Förderbank, sondern auch als aktive Partnerin für Gesellschaft und Gemeinschaft. Mit regelmäßigen Sponsorings für Veranstaltungen, gezielten Spendenaktionen sowie unserem neu eingeführten Corporate-Volunteering-Angebot unterstützen wir Initiativen, die Hamburg sozial stärken, Teilhabe fördern und Engagement sichtbar machen. Im Folgenden werden einige Höhepunkte aus dem vergangenen Jahr vorgestellt.

Unterstützung für interkulturellen Austausch: MUNoH-Konferenz am Gymnasium Meiendorf

Ein Schwerpunkt des Sponsorings lag 2025 auf der Förderung junger Menschen. Mit finanzieller Unterstützung begleitete die IFB Hamburg die Model United Nation Conference of Hamburg (MUNoH), eine traditionsreiche Simulation der Vereinten Nationen, die bereits seit 16 Jahren am Gymnasium Meiendorf stattfindet. Vom 17. bis 20. September 2025 diskutierten rund 200 Schülerinnen und Schüler aus unterschiedlichen Ländern über aktuelle politische, humanitäre und gesellschaftliche Fragestellungen.

Mithilfe des Sponsorings konnten die Teilnahmegebühren niedrig gehalten werden, sodass möglichst viele Jugendliche teilnehmen konnten. Dank der finanziellen

Unterstützung konnten Material, Organisation und Rahmenbedingungen so gestaltet werden, dass intensive Debatten, motivierte Teilnehmende und ein lebendiger Austausch ermöglicht wurden. Die Konferenz war ein voller Erfolg – und für die IFB Hamburg eine überzeugende Gelegenheit, Werte wie Verantwortung, Dialogfähigkeit und gesellschaftliches Engagement zu stärken.

Kilometer sammeln für den guten Zweck

Auch über Spenden setzte die IFB Hamburg 2025 ein starkes Signal. Zwischen dem 1. und 28. September beteiligten sich Mitarbeitende am Spendenlauf der Evangelischen Stiftung Alsterdorf. Jeder zurückgelegte Kilometer – ob Spaziergang, Lauf, Wanderung, zu Fuß oder im Rollstuhl – brachte 1 Euro für die Sportlotsen, ein Projekt, das seit 2019 Bewegung und Teilhabe in Wohn-

und Seniorenheime bringt und inklusive Sportangebote schafft.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: 1.742 Kilometer wurden gesammelt und entsprechend 1.742 Euro gespendet. Die Aktion zeigt nicht nur sportlichen Einsatz, sondern auch, wie stark Gemeinschaft und soziales Engagement in der IFB Hamburg verankert sind.

90 Stunden ehrenamtliche Arbeit leisteten IFB-Mitarbeitende 2025 im Corporate-Volunteering-Angebot.

Corporate Volunteering: Neues Angebot – großer Zuspruch

Ein besonderes Highlight des vergangenen Jahres war die Einführung des Corporate-Volunteering-Angebots. Seit Juli 2025 steht allen Mitarbeitenden ein Arbeitstag pro Jahr für freiwilliges Engagement zur Verfügung. Über eine eigens bereitgestellte Plattform können sie selbst entscheiden, in welchem sozialen Bereich und bei welchem Projekt sie aktiv werden möchten – ob allein, gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen oder im

Rahmen eines Teamevents. Zur Auswahl stehen Projekte unter anderem in den Bereichen Naturschutz, Kinder und Jugend, Flucht und Migration sowie Armut und Hunger.

Schon im ersten halben Jahr wurde das Angebot sehr gut angenommen. Insgesamt leisteten Mitarbeitende rund 90 Stunden ehrenamtliche Arbeit bei verschiedenen sozialen Projekten: Auf dem A7-Deckel in Stellingen unterstützten sie den Naturschutz im Naherholungsgebiet, im Rahmen eines Ferienprogramms sorgten sie für besondere Erlebnisse für Kinder aus benachteiligten Verhältnissen, und in der Weihnachtszeit machten sie bei der Essensausgabe wohnungslosen und bedürftigen Menschen eine Freude.

Der Einsatz für mehr Solidarität und soziale Verantwortung stiftet Sinn, stärkt den Teamgeist und schafft direkte Verbindungen zu Initiativen in der Stadt. Angesichts der positiven Rückmeldungen der Teilnehmenden wird das Angebot auch 2026 fortgeführt.

Mit Sponsorings, Spenden und freiwilligem Engagement leisten die IFB Hamburg und ihre Mitarbeitenden einen spürbaren Beitrag für gesellschaftlichen Zusammenhalt in der Hansestadt. Sie stärken junge Menschen, fördern Inklusion, schaffen Begegnung und unterstützen dort, wo Engagement gebraucht wird. Auch in dieser Hinsicht gilt unser Motto: „Wir fördern Hamburgs Zukunft!“.



LAGEBERICHT 2025

1 GRUNDLAGEN

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) 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 Hamburg 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 Hamburg über die staatlichen Garantien der Anstaltslast und Gewährträgerhaftung.

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

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

Die IFB Hamburg 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 Hamburg 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

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren im Geschäftsjahr 2025 weiterhin von einer schwachen konjunkturellen Entwicklung geprägt. Nach den Belastungen der Vorjahre gelang der deutschen Wirtschaft keine nachhaltige Erholung, sodass sich das Wachstum nahe der Stagnation bewegte. Während einzelne Dienstleistungsbereiche eine gewisse Stabilität zeigten, blieben Industrie, Bauwirtschaft und investitionsabhängige Branchen durch eine schwache Nachfrage, hohe Kostenbelastungen und anhaltende Unsicherheiten beeinträchtigt.

Zunehmend traten im Jahr 2025 strukturelle Schwächen der deutschen Wirtschaft in den Vordergrund. Hohe Energie- und Arbeitskosten, eine ausgeprägte Regulierungsintensität sowie eine zurückhaltende Investitionsneigung belasteten die Wettbewerbsfähigkeit vieler Unternehmen. Die konjunkturelle Schwäche war damit weniger als kurzfristiges zyklisches Phänomen zu bewerten, sondern Ausdruck einer tiefgehenden strukturellen Anpassungsphase.

Diese Entwicklung spiegelte sich auch in einer deutlich erhöhten Zahl von Unternehmensinsolvenzen wider. Nach dem Auslaufen der staatlichen Unterstützungsmaßnahmen aus der Coronakrise kam es zu Nachholeffekten, die 2025 in Verbindung mit der angespannten wirtschaftlichen Lage zu einem hohen Insolvenzaufkommen führten. Besonders betroffen waren kostenintensive und wettbewerbsbelastete Branchen. Die Insolvenzentwicklung verdeutlichte die zunehmende wirtschaftliche Belastung weiter Teile der Unternehmenslandschaft.

Auch der Immobilien- und Bausektor stand im Jahr 2025 weiterhin unter Druck. Steigende Bauzinsen, hohe Baukosten und eine verhaltene Investitionsbereitschaft wirkten dämpfend auf Neubautätigkeit und Transaktionsvolumen. Gleichzeitig blieb der Wohnungsmarkt durch ein knappes Angebot und steigende Mieten angespannt, während eine spürbare Ausweitung des Wohnungsangebots ausblieb. Insgesamt war das wirtschaftliche Umfeld 2025 von erhöhter Unsicherheit und eingeschränkter Wachstumsdynamik geprägt.

Nach vorliegenden Indikatoren entwickelte sich die deutsche Wirtschaftsleistung insgesamt nahe der Stagnation, mit einem Wachstum von 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist vor allem auf erhöhte Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Die Wirtschaftsleistung in Hamburg konnte im dritten Quartal 2025 um 0,6 % zulegen und entwickelte sich günstiger als der Bundesdurchschnitt. Insgesamt erwies sich der Wirtschaftsstandort Hamburg als widerstandsfähig, ohne jedoch eine nachhaltige Erholung zu erreichen. Gleichzeitig ist zu konstatieren, dass die wirtschaftliche Entwicklung vergleichsweise besser verlief als im Bundesdurchschnitt.

Der Wohnungsbau in Hamburg konnte sich insbesondere aufgrund der umfangreichen öffentlichen Förderung besser entwickeln als im Bundesgebiet insgesamt. In diesem Umfeld kam dem öffentlich geförderten Wohnungsbau erneut eine zentrale stabilisierende Bedeutung zu. Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum unterstrich die strukturelle Knappheit in diesem Segment und die Notwendigkeit staatlicher Förderimpulse. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau stellte weiterhin einen wesentlichen Stützpfiler der Bauwirtschaft dar und leistete einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum.

Vor diesem Hintergrund setzte die IFB Hamburg im Geschäftsjahr 2025 ihren Förderauftrag konsequent fort. Schwerpunkte bildeten erneut die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die energetische Modernisierung des Gebäudebestands, die Unterstützung von Unternehmen sowie die Stärkung von Innovation und Gründungstätigkeit. Die Ausweitung und Weiterentwicklung der Förderprogramme trugen zur Stabilisierung der Investitionstätigkeit in Hamburg bei und unterstützten die wirtschafts- und strukturpolitischen Ziele des Senats.

3 GESCHÄFTSENTWICKLUNG

3.1 Geschäftsverlauf

Die IFB Hamburg 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 Wohnungsbauunternehmen zum Zwecke des Mietwohnungsbaus, der Modernisierung oder der Nutzung erneuerbarer Energien. Dabei fördert die IFB Hamburg den Klimaschutz und den barrierefreien Umbau. Die IFB Hamburg 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 an 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 Hamburg 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 Mittel-

verwendungsprüfung wurden zu viel gewährte Mittel zurückgefordert, die aufgrund von Widerspruchs- und Klageverfahren sowie von Stundungsvereinbarungen noch nicht vollständig zurückgezahlt wurden.

Die Überbrückungshilfen wurden bis 2023 ausgezahlt. In der sich anschließenden Nachweisphase wurde mit den sogenannten End- und Schlussabrechnungen begonnen. In dieser Phase werden den Prognosewerten die tatsächlichen Zahlen gegenübergestellt, und es kann daher zu nachträglichen Auszahlungen, aber auch zu Rückforderungen kommen. Die Bearbeitung der Endabrechnungen wurde im Jahr 2025 abgeschlossen, die Bearbeitung der Schlussabrechnungen wird voraussichtlich im Jahr 2026 abgeschlossen werden können.

Die Innovationsförderung wird durch die Innovationsagentur der IFB Hamburg 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 2025 im Geschäftsfeld Wohnungsbau, gefolgt von den Geschäftsfeldern Innovation sowie Wirtschaft und Umwelt. Insgesamt wurde im Jahr 2025 ein Neugeschäftsvolumen von 1.764,4 Mio. € (Vorjahr: 1.847,7 Mio. €) erzielt. Dieses resultiert aus bewilligten Darlehen in einem Umfang von 1.060,6 Mio. € und den bewilligten Zuschüssen in einem Umfang von 703,8 Mio. €.

Das Neugeschäftsvolumen der Darlehen im Geschäftsfeld Wohnungsbau sank im Vergleich zum Vorjahr um 6,1 Mio. € auf 982,3 Mio. €, ist aber dennoch vergleichsweise auf einem hohem Niveau. Die bewilligten Zuschüsse lagen rd. 80,9 Mio. € unterhalb denen des Vorjahres und erreichten ein Volumen von 644,4 Mio. €. Der mit dem Neugeschäft verbundene Subventionsbarwert verringerte sich auf 734,7 Mio. € (Vorjahr: 776,9 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 Hamburg, bei weiterhin herausfordernden Investitionsbedingungen im Wohnungsbau, Förderungen für den Bau von 2.742 sozial gebundenen Neubauwohnungen bewilligt (Vorjahr: 3.092). Die leichte Abnahme der Förderzahlen gegenüber dem Vor-

jahr ist angesichts der immer noch schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau aus Sicht der IFB Hamburg weiter als gutes Ergebnis einzustufen. Maßgeblich ist hierbei weiterhin der Drittmix. Diese Vereinbarung aus dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg sieht ein Drittel öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, ein Drittel frei finanzierten Mietwohnungsbau sowie ein Drittel Eigentumswohnungsbau vor und setzt die Förderzahlen damit in ein direktes Verhältnis zu den erteilten Baugenehmigungen. In Relation zu den gesamten Baugenehmigungen in Hamburg von 6.732 Wohnungen ist der Anteil der geförderten Wohnungen mit über 40 % hoch. Auch wenn die sprunghaften Entwicklungen von Zinsen und Baukosten aus den Vorjahren inzwischen seitwärts verlaufen, bleiben die Bedingungen für die Investoren im Wohnungsbau für Erstellung von bezahlbarem Wohnraum herausfordernd. Insbesondere der frei finanzierte Wohnungsbau ist betroffen, eine größere Zahl von Projekten am Markt wird aufgrund der Rahmenbedingungen, wie bereits 2024, in sozial geförderte Objekte umgeplant. Zudem bestehen weiterhin Unsicherheiten über die Ausgestaltung der zukünftigen Bundesförderung, was Planungen der Vorhaben mit in der Regel langen Vorlaufzeiten erschwert. Hinzu kommt die Knappheit an baureifen und verfügbaren Grundstücken.

Das Förderprogramm zum Erhalt auslaufender Bindungen im 1. Förderweg hat sich erfolgreich etabliert, sodass für 1.976 Wohneinheiten (WE) Bindungsverlängerungen (Vorjahr: 1.798) generiert werden konnten. Insgesamt ergeben sich aus den im Jahr 2025 vorgenommenen Förderungen von Neubauwohnungen, Modernisierungen und dem Ankauf von Wohnungen mit Belegungsbindungen 6.369 geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (Vorjahr: 5.611). 2025 konnten Förderungen für 2.349 (Vorjahr: 2.790) Wohnungen mit 30-jähriger Bindung 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 2025 auf 1.953 Wohnungen (Vorjahr: 2.261).

Im Bereich der Modernisierungsprogramme konnten Mittel für 6.708 (Vorjahr: 4.557) Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden, was einer Steigerung um 47 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Eine deutliche Zunahme konnte auch für Programme mit Mietpreis- und Belegungsbindungen mit 1.625 Wohneinheiten (Vorjahr: 670) verzeichnet werden. Bei den Bestandshaltern erfolgt eine zunehmende Fokussierung auf die Modernisierung ihrer Bestände. Beeinflusst wird die Nachfrage nach diesen Förderprogrammen von der sich zwar abschwächenden, aber immer noch laufenden Neubautätigkeit der Investoren und weiter verbundenen Kapazitätsengpässen, von weitreichenden Regulierungen wie dem Mietrechtsänderungsgesetz sowie insbe-

sondere den Zinsen und Baupreisen auf hohem Niveau in Verbindung mit einem geringen Grundstücksangebot.

Im Geschäftsfeld Wirtschaft und Umwelt sind die bewilligten Zuschüsse um 4,8 Mio. € auf 18,7 Mio. € gestiegen. Die Bewilligungen von Darlehen (inkl. Bürgschaften) erfolgten in Höhe von 60,5 Mio. € und lagen damit deutlich über dem Vorjahresniveau von 34,0 Mio. €. Ursächlich waren insbesondere die gestiegene Nachfrage im Hamburg-Kredit Investition, das erfolgreiche Neugeschäftsvolumen beim Hamburg-Kredit Gründung und Nachfolge von 25,9 Mio. € (Vorjahr: 25,1 Mio. €) sowie das neue Förderprogramm Hamburg-Kredit Digital.

Das 2025 bewilligte Zuschussvolumen im Geschäftsfeld Innovation sank auf insgesamt 39,6 Mio. € (Vorjahr: 51,6 Mio. €). Der Rückgang ist auf den Sondereffekt zurückzuführen, dass im Jahr 2024 ein Zuschussvolumen von 10,5 Mio. € als mehrjährige Kapitalausstattung für den Innovationsstarter Fonds Hamburg III bewilligt worden war, das erst in den Folgejahren an die endbegünstigten Start-ups weiterbewilligt wurde und wird. Die Förderung der innovativen Start-ups und der Forschungs- und Entwicklungsvorhaben (FuE) bestehender Unternehmen konnte erfolgreich umgesetzt werden. Ein gutes Neugeschäftsvolumen wurde in den Regelprogrammen der PROFI-Familie und bei den Start-up-Programmen InnoFounder, InnoImpact, InnoRampUp und InnoFinTech erzielt. Hinzu kamen Bewilligungen aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie verschiedene Einzelmaßnahmen. Fortgesetzt wurde zudem die neue Förderung aus RegioInnoGrowth (RIG), für die 15,4 Mio. € aus Bundes- und Landesmitteln als Darlehen an die zwei Intermediäre Innovationsstarter Fonds Hamburg GmbH und Mittelständische Beteiligungsgesellschaft Hamburg mbH zugesagt werden konnten.

3.2 Lage

Als Förderinstitut der FHH steht für die IFB Hamburg die Erreichung der öffentlichen Förderziele im Vordergrund. Sie erfüllt ihren gesetzlichen Auftrag als Förderinstitut, wonach die Geschäftstätigkeit nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist und unter Beachtung der förderpolitischen Zielsetzungen sowie nach kaufmännischen Grundsätzen zu erfolgen hat. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Leistungsindikatoren sind daher stets im Kontext der besonderen Aufgabenstellung und des gesellschaftlichen Auftrags der Bank sowie der Verpflichtung zur Wettbewerbsneutralität zu beurteilen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bank ist im Jahr 2025 als geordnet anzusehen. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 2,0 Mio. € (Vorjahr: 3,0 Mio. €) erzielt. Dieser Wert liegt leicht unter dem im Vorjahr prognostizierten Jahresüberschuss.

3.2.1 Ertragslage

Zusammenfassend stellt sich die Ertragslage wie folgt dar.

GuV in Mio. €	2025	2024	+/- absolut
Zinsüberschuss	95,2	93,3	1,9
Provisionsergebnis	-1,3	-1,1	-0,2
Sonstige betriebliche Erträge	29,2	25,4	3,8
Summe der Erträge	123,1	117,6	5,5
Allgemeiner Verwaltungsaufwand	69,1	61,2	7,9
davon Personalaufwand	33,2	29,8	3,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,1	0,5	0,6
Abschreibungen	1,4	1,3	0,1
Betrieblicher Aufwand	71,6	63,0	8,6
Ergebnis vor Risikovorsorge/Bewertung	51,5	54,6	-3,1
Risikovorsorge / Bewertung	25,5	17,4	8,1
davon Zuführung zu den Vorsorgereserven nach § 340 f HGB	9,0	14,5	-5,5
davon Zuführung Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340 g HGB	18,0	0,0	18,0
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	26,0	37,2	-11,2
Zuschussergebnis	-24,0	-34,2	10,2
Jahresüberschuss	2,0	3,0	-1,0

Die Summe der Erträge lag im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 leicht über dem Vorjahresergebnis.

Der Zinsüberschuss für 2025 liegt rd. 1,9 Mio. € bzw. 2 % über dem Vorjahreswert. Dieser Anstieg ist insbesondere auf einen rund 11,6 Mio. € höheren Zinsausgleichsbetrag zurückzuführen, in dem sich sowohl ein höherer Zinssatz für den Zinsausgleich (+0,34 Prozentpunkte) als auch ein höheres Darlehensvolumen im Mietwohnungsbau widerspiegelt. Diesem höheren Zinsausgleich steht ein gesteigerter Refinanzierungsaufwand (Zinsaufwand für die Refinanzierungsmittel inklusive Nettoergebnis der Zinnsicherungsgeschäfte) gegenüber, in dem sich die Markt-

zinsentwicklung niederschlägt. Den gesunkenen Zinsaufwendungen aus Derivaten stehen deutlich rückläufige Zinserträge aus Derivaten gegenüber, das Zinsergebnis aus Derivaten liegt unter dem Vorjahresniveau.

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen insbesondere Erstattungen der FHH für die Programmbearbeitung in Höhe von insgesamt 23,9 Mio. €. Hiervon entfällt ein Betrag von 17,8 Mio. € (Vorjahr: 15,9 Mio. €) auf die Durchführung der Corona-Maßnahmen, dem gleich hohe Kosten, insbesondere Verwaltungsaufwendungen, gegenüberstehen. Diese Kosten werden über den Mittelbedarf der FHH bzw. den Bund abgerechnet, sodass diese Maßnahmen für die IFB Hamburg ergebnisneutral sind.

Die allgemeinen anderen Verwaltungsaufwendungen sind insbesondere durch einen Anstieg der Kosten für die Bearbeitung der Corona-Maßnahmen und der IT-Kosten, in denen sich auch ein erhöhter Personalbestand niederschlägt, auf insgesamt 35,8 Mio. € (Vorjahr: 31,4 Mio. €) angestiegen. 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 primär aus der Bildung der Vorsorgereserven nach § 340 f HGB (9 Mio. €) und der Eigenkapital stärkenden Aufstockung des Sonderpostens nach § 340 g HGB für allgemeine Bankrisiken. Einzelwertberichtigungen sind nur in geringem Umfang angefallen, der Bestand der Pauschalwertberichtigungen konnte auf Basis der Risikoparameter des Kreditportfolios reduziert werden. In den Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt ist weiterhin ein Management-Overlay-Betrag, mit dem die IFB Hamburg vor dem Hintergrund der bestehenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten analog zur o. g. Aufstockung der § 340 f Vorsorgereserve Vorsorge für künftige, nicht konkret absehbare Wertminderungen im Kreditportfolio betreibt. Die IFB Hamburg hat in angemessenem Umfang Risikovorsorge gebildet.

3.2.2 Zuschusszahlungen

Einen wesentlichen Bestandteil des Fördergeschäfts der IFB Hamburg bilden die gewährten Zuschüsse, die bei der Auszahlung als Zuschussaufwendungen in die GuV eingehen. Zuschüsse, welche die IFB Hamburg im Gegenzug von der FHH erhält, fließen als Zuschussertrag in die

GuV ein. Die Zuschussaufwendungen sind um 66,2 Mio. € auf 286,9 Mio. € angestiegen. Der größte Anteil der Zuschussaufwendungen entfällt mit insgesamt 179,3 Mio. € auf den Wohnungsbau, der größte Anstieg gegenüber dem Vorjahr zeigt sich im Geschäftsfeld Wirtschaft und Umwelt, resultierend aus den Corona-Überbrückungshilfen.

Zuschüsse in Mio. €	2025	2024	+/- absolut
Aufwendungen für Fördermaßnahmen			
Einmalzuschüsse	163,7	99,9	63,8
davon Wohnungsbau	56,1	40,9	15,2
davon Wirtschaft und Umwelt	76,4	19,9	56,5
davon Innovation	31,2	39,1	-7,9
Laufende Zuschüsse Wohnungsbau	123,2	120,8	2,4
Zuschussaufwendungen	286,9	220,7	66,2
Erträge aus Zuschüssen			
Zuweisungen der FHH	246,7	175,3	71,4
davon Zuweisungen für Fördermaßnahmen	154,6	84,1	70,5
davon Verlustausgleich	85,3	85,7	-0,4
davon Sonderfonds Innovation & Luftfahrt	6,8	5,5	1,3
Entnahme aus dem Innovationsfonds	16,2	11,2	5,0
Zuschusserträge	262,9	186,5	76,4
Zuschussergebnis	-24,0	-34,2	10,2

Im Bereich des Wohnungsbaus werden einmalige und laufende Zuschüsse an die Fördernehmer ausgezahlt. Der Anteil der laufenden Zuschüsse lag bei 69 % im Jahr 2025 (Vorjahr: 75 %).

Die größten Einzelposten der Zuschüsse sind:

- Aufwendungszuschüsse: 102,0 Mio. € (Vorjahr: 96,5 Mio. €),
- Baukostenzuschüsse: 31,9 Mio. € (Vorjahr: 33,2 Mio. €),
- Zuschüsse für Modernisierung und Instandhaltung: 29,5 Mio. € (Vorjahr: 14,6 Mio. €) sowie
- Klimaschutzzuschüsse: 14,9 Mio. € (Vorjahr: 16,0 Mio. €).

Der Bereich der Wirtschafts- und Umweltförderung vergibt Zuschüsse. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hatten die Zuschusszahlungen für die Überbrückungshilfen mit 68,5 Mio. € (Vor-

jahr: 11,6 Mio. €) den größten Anteil, gefolgt von den Zuschüssen für Hamburger Heizungsförderung (2,9 Mio. €), Hamburg Digital (1,6 Mio. €) und Unternehmen für Ressourcenschutz (UfR; 1,5 Mio. €).

Auch im Bereich der Innovationsförderung wurden Zuschüsse in Höhe von 31,2 Mio. € (Vorjahr: 39,1 Mio. €) ausgezahlt. Die größten Einzelposten in diesem Fördersegment sind PROFI Standard mit 4,5 Mio. €, Innovationsstarter III mit 2,2 Mio. € und PROFI Umwelt mit 2,1 Mio. € sowie Maßnahmen aus dem Sonderbudget Luftfahrt mit 6,2 Mio. €.

Die Zuschusserträge der drei Geschäftsfelder ergeben sich durch die Zuwendungen der FHH für die Förderprogramme und 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 Hamburg, die für Maßnahmen zur wirtschaftlichen Bewältigung der Corona-Krise entstanden sind, wurden der IFB Hamburg ebenfalls in Form von Zuwendungen der FHH erstattet.

3.2.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der IFB Hamburg erhöhte sich zum Jahresultimo 2025 um 0,4 %.

Aktiva in Mio. €	31.12.2025	31.12.2024	+/- absolut
Forderungen an Kreditinstitute	531,0	658,5	-127,5
Forderungen an Kunden	5.539,8	5.535,1	4,7
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	723,2	742,9	-19,7
Treuhandvermögen	281,5	121,6	159,9
Anteile an verbundenen Unternehmen & Beteiligungen	0,5	0,5	0,0
Sachanlagen	13,6	13,9	-0,3
Sonstige Aktiva*	101,8	91,4	10,4
Bilanzsumme	7.191,4	7.163,9	27,5

* Aktive Rechnungsabgrenzungsposten, Barreserve, immaterielle und sonstige Vermögensgegenstände

Insgesamt konnte der Bestand bei den Krediten an Kunden leicht ausgebaut werden. Die Auszahlungen der Kredite an Kunden lagen bei 536 Mio. €. Dagegen betragen die Regeltilgungen 400 Mio. € und die Sondertilgungen 120 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 Hamburg an der IFB Innovationsstarter GmbH (unveränderter Wertansatz). Im Geschäftsjahr 2025 wurde zudem eine Beteiligung an einer neu gegründeten Servicegesellschaft von fünf Förderbanken erworben, deren Zweck in der gemeinsamen Beschaffung von Dienstleistungen und Wirtschaftsgütern für die Gesellschafter besteht.

Die Treuhandforderungen erhöhten sich vor allem durch die Zunahme an Rückforderungen bei den Überbrückungshilfen. Im Anstieg der sonstigen Aktiva (Sonstige Vermögensgegenstände) spiegeln sich im Wesentlichen die höheren Forderungen aus den Initial Margins gegenüber der Eurex wider.

Die Passivseite der Bilanz ist wie folgt aufgliedert:

Passiva in Mio. €	31.12.2025	31.12.2024	+/- absolut
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.448,8	2.593,3	-144,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	464,9	407,5	57,4
Treuhandverbindlichkeiten	281,5	121,6	159,9
Verbriefte Verbindlichkeiten	2.517,3	2.713,5	-196,2
Sonstige Passiva*	585,0	504,1	80,9
Fonds für allgemeine Bankrisiken	32,3	14,3	18,0
Eigenkapital	861,6	809,6	52,0
Bilanzsumme	7.191,4	7.163,9	27,5

* 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 1,8 Mrd. € (Vorjahr: 2,0 Mrd. €), Namensschuldverschreibungen mit 278 Mio. € (Vorjahr: 278 Mio. €) und die täglich fälligen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 280 Mio. € (Vorjahr: 152 Mio. €).



Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden sind leicht angestiegen. Dabei kam es zu einer Verschiebung von Tagesgeldern zu Termingeldern. Treuhandverbindlichkeiten erhöhten sich aufgrund der gestiegenen Rückforderungen aus den Überbrückungshilfen. Sobald die Kunden die Rückforderungen aus den Überbrückungshilfen zahlen, erhöhen sich die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber der FHH, die den größten Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten ausmachen, bei gleichzeitiger Reduzierung der Treuhandverbindlichkeiten. Die Treuhandverbindlichkeiten bestehen vor allem gegenüber der FHH.

Die IFB Hamburg hat im Jahr 2025 zwei Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtvolumen von 300 Mio. € emittiert. Zwei Inhaberschuldverschreibungen mit einem Emissionsvolumen von jeweils 250 Mio. € wurden fällig. Der Nominalbestand an verbrieften Verbindlichkeiten betrug zum Jahresende 2,5 Mrd. €.

Die aufsichtsrechtlichen Eigenmittelanforderungen wurden von der IFB Hamburg im Jahr 2025 eingehalten. Die harte Kernkapitalquote lag zum 31. Dezember 2025 mit 28,57 % (Vorjahr: 24,99 %) weiterhin deutlich über den gesetzlich geforderten Mindestanforderungen in Höhe von 12,56 %. Der von der Aufsicht festgesetzte Eigenkapitalzuschlag (SREP) beträgt 1,00 % (Vorjahr: 2,00 %).

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 200 Mio. €.

Zur Refinanzierung einzelner Aktivdarlehen wurden KfW-Passivdarlehen in Anspruch genommen. Die IFB Hamburg hat im Jahr 2025 bei der KfW allgemeine Refinanzierungsmittel in einem Umfang von 50 Mio. € eingeworben.

In Jahr 2025 wurde eine Zuführung zur Kapitalrücklage in Höhe von 50 Mio. € vorgenommen.

Forderungen gegenüber der IFB Hamburg 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 Hamburg die bestmögliche Bonität.

Die laufende Zahlungsfähigkeit der IFB Hamburg war 2025 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 2025 eingehalten.

3.3 Personalbericht

Ende 2025 beschäftigte die IFB Hamburg insgesamt 389 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Gegenüber dem Vorjahr weist der Personalbestand damit 29 Beschäftigte mehr aus.

Anzahl Mitarbeitende	31.12.2025	31.12.2024	+/- absolut
Arbeitnehmer	373	341	32
davon Teilzeit	133	123	10
Vorstand	2	2	0
Auszubildende	10	10	0
Sonstige*	4	7	-3
Gesamt	389	360	29

* Elternzeit und Altersteilzeit in Freistellungsphase

3.3.1 Personalgewinnung

Dem Fachkräftemangel begegnet die IFB Hamburg mit einer laufenden Adjustierung ihres Personalmarketings und einer entsprechenden Sichtbarkeit auf dem Arbeitsmarkt. Die Personalabteilung hat zielgerichtete Personalmarketingmaßnahmen entwickelt, mit denen die IFB Hamburg als attraktive Arbeitgeberin in Hamburg positioniert werden soll. Dazu nimmt sie aktiv an Recruiting-Messen teil und betreibt Social-Media-Marketing.

3.3.2 Onboarding neuer Mitarbeitender

Nach einer erfolgreichen Personalgewinnung ist es wichtig, die Einarbeitung genauso erfolgreich zu gestalten. Hierzu 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 Mitarbeitenden kontinuierlich zu fördern zählt unverändert zu den vorrangigen Aufgaben der Zukunftssicherung bei der IFB Hamburg. Folgerichtig nimmt die Personalentwicklung innerhalb der Unternehmenspolitik weiterhin einen gewissen Stellenwert ein. Die IFB Hamburg bietet ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein umfangreiches internes und externes Fortbildungsprogramm mit Weiterbildungsangeboten und speziellen Entwicklungsprogrammen für Führungskräfte an.

Der Nachwuchsförderung kommt die IFB Hamburg ebenfalls nach und bildet Immobilienkaufleute aus. Neben dem Angebot eines praxisorientierten dualen Studiums ermöglicht die IFB Hamburg Werkstudierenden sowie Praktikantinnen und Praktikanten Einblick in verschiedene Berufsbilder einer Bank.

3.3.4 Gleichstellung

Im Zuge der Fortführung des Gleichstellungsplans für die Jahre 2025 bis 2028 hat sich die IFB Hamburg neue herausfordernde Ziele gesteckt und dafür Maßnahmen entwickelt. Angestrebt wird weiterhin die Erhöhung des Frauenanteils in höheren Entgeltgruppen und in Führungspositionen. Darüber hinaus widmet sich der Plan der Wahrnehmung von Gleichstellung und Diversität in der Belegschaft. In diesem Zusammenhang wurde mit der Unterschrift unter die Charta der Vielfalt ein Zeichen für Chancengleichheit gesetzt. In den nächsten Jahren gilt es, die positive Entwicklung fortzusetzen und den Anteil von Frauen in Führungspositionen zu verstärken, z. B. indem im Rahmen von Mitarbeitergesprächen Frauen gezielt gefördert werden.

4 RISIKOBERICHT

4.1 Risikostrategie und Risikomanagementsystem

Gemäß AT 4.1. Tz. 1 MaRisk stellt die IFB Hamburg 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 Perspektive. 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 31.12.2025 sowie im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 gewährleistet.

Die Risiken der Risikotragfähigkeitsrechnung in der ökonomischen Perspektive werden auf Grundlage eines Konfidenzniveaus von 99,9 % berechnet. Zum 31.12.2025 wurde von der ökonomischen Risikodeckungsmasse in Höhe von rd. 1,1 Mrd. € ein Risikolimit von rd. 630 Mio. € (strategische Obergrenze) auf die vier wesentlichen Risikoarten Adressenausfallrisiko, Marktpreisrisiko, Liquiditätsrisiko und operationelles Risiko in der ökonomischen Perspektive allokiert, ESG-Risiken fließen als Treiber dieser Risikoarten in die Bewertung ein. Innerhalb dieser Grenzen vergibt die IFB Hamburg Limite zur operativen Steuerung der Geschäftstätigkeit. Die ökonomische Risikodeckungsmasse besteht zum Stichtag im Wesentlichen aus dem bilanziellen Eigenkapital der IFB Hamburg, ergänzt um nicht bilanzierte Vorsorgereserven (§ 340f HGB) 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 Hamburg über gesetzliche und vertragliche Ausgleichsmechanismen, die einem Absinken der bilanziellen Eigenmittel der IFB Hamburg auch beim Eintreten von Verlustrisiken entgegenstehen. Ein tatsächlicher Verzehr der Risikodeckungsmasse kann unter diesen Rahmenbedingungen nicht eintreten.

Die IFB Hamburg erstellt jährlich eine Geschäfts- und Risikostrategie. Die Geschäftsstrategie beschreibt im Wesentlichen die programmatische Umsetzung der für die IFB Hamburg 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 Hamburg enthält qualitative und quantitative Vorgaben zum Management der Adressenausfall-, Marktpreis- und Liquiditätsrisiken sowie zu den operationalen Risiken. Sie beschreibt die methodischen Rahmenbedingungen für die Ermittlung und das Management der Risiken und spezifiziert konkrete quantitative Grenzen (Limite) für die maximale Risikoübernahme. Die Analyse von Risiken der IFB Hamburg 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 Hamburg untersucht. Wesentliche ökonomische Auswirkungen von ESG-Risiken auf die IFB Hamburg wurden bisher nicht festgestellt. Die zunehmende Veröffentlichung von ESG-relevanten Daten durch Kunden der IFB Hamburg fließt in die ESG-Risikoermittlung ein.

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 Hamburg unterrichtet. Zusätzlich wird der Verwaltungsrat vom Risikoausschuss und Vorstand regelmäßig über die Risikolage in Kenntnis gesetzt.

Die IFB Hamburg führt jährlich eine Risikoinventur durch, auf deren Grundlage die wesentlichen Risiken sowohl für die normative als auch für die ökonomische Perspektive der IFB Hamburg 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 Hamburg steuert die Adressrisiken sowohl auf Einzelgeschäfts- als auch auf Portfolioebene. Auf Portfolioebene nutzt die IFB Hamburg 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 31.12.2025 wurde das operative Limit für das Adressenausfallrisiko im Rahmen der Risikotragfähigkeit zu 67,9 % ausgelastet. Dieses entspricht zugleich 49,3 % der in der Risikostrategie festgelegten strategischen Obergrenze für die Übernahme von Adressenausfallrisiken. Neben der ökonomischen Perspektive berechnet die IFB Hamburg 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 Hamburg unwesentlich.

Der Vorstand hat den geschäftsbezogenen Rahmen für die Durchführung des Kreditgeschäfts in einer Kreditrichtlinie und daraus abgeleiteten Organisationsrichtlinien festgelegt. Die Steu-



erung 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 Hamburg stehen, nimmt die IFB Hamburg 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 belasteten gesamtwirtschaftlichen Situation und weltwirtschaftlichen Lage weiterhin auf einem niedrigen Niveau von 0,1 % des Bruttokreditvolumens. Die EWB haben sich nur moderat verändert. Pauschale Wertberichtigungen ermittelt die IFB Hamburg nach IDW RS BFA7 sowohl bei den Forderungen gegenüber Kunden- und Kreditinstituten (7,3 Mio. € inklusive Management-Overlay) als auch bei den Rückstellungen für Bürgschaften und Auszahlungsverpflichtungen (1,7 Mio. €) in insgesamt reduzierter Höhe. Der Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340 g HGB wurde um 18 Mio. € auf 32,3 Mio. € erhöht.

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 Liqui-

ditätssteuerung 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 an den Vorstand und Verwaltungsrat kommuniziert.

4.3 Marktpreisrisiken

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

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

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

Aus der originären Geschäftstätigkeit der IFB Hamburg resultieren Fristentransformationsrisiken, die im Rahmen der Aktiv-Passiv-Steuerung z. B. durch Zinssicherungsgeschäfte (Zinsderivate) reduziert werden. Im Jahr 2025 hat die IFB Hamburg durch den Abschluss von Zinsderivaten ihr Zinsänderungsrisiko weiterhin auf niedrigem Niveau ausgesteuert. Darüber hinaus besteht mit der FHH ein Vertrag zum Zinsausgleich für minderverzinsliche Darlehen im Geschäftsfeld Wohnungsbau.

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 in den Szenarien der normativen Perspektive (Geschäftsplanung, Basisszenario, adverses Szenario) die Auswir-

kungen von Zinsänderungen auf die aufsichtlichen Kennziffern ermittelt. Die Berechnungen werden durch Stresstests und Szenarioanalysen ergänzt. In Bezug auf das ertragsorientierte Zinsänderungsrisiko unterschreitet die IFB Hamburg den regulatorisch relevanten Schwellenwert von 5 % deutlich.

Die aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Delegiertenverordnung der EU zur Berechnung von Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch wurden im Berichtsjahr eingehalten.

4.4 Operationelle Risiken

Die IFB Hamburg definiert das operationelle Risiko (OpRisk) 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 Risiken der Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT-Risiken) ordnet die IFB Hamburg den operationellen Risiken zu. Die auch im Jahr 2025 vorhandenen Cyber-Risiken konnten durch die existierenden Sicherheitsmaßnahmen wirksam gesteuert werden. Zur Gewährleistung einer angemessenen Informationssicherheit betreibt die IFB Hamburg ein Informationssicherheitsmanagementsystem und richtet sich am BSI IT-Grundschutz Standard aus.

Die OpRisk-Steuerung 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 Hamburg 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 Hamburg führt regelmäßig eine Business-Impact-Analyse durch, die die wesentlichen Prozesse der IFB Hamburg im Hinblick auf ihre Gefährdung durch operationelle Risiken unter-

sucht 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 Hamburg berechnet das OpRisk für die ökonomische Perspektive der Risikotragfähigkeitsrechnung auf Grundlage des bankaufsichtsrechtlichen Standardansatzes. 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 Hamburg 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 Hamburg zu gewährleisten sowie die regulatorischen Anforderungen gemäß der CRR zu erfüllen. Die Liquiditätsrisiken berechnet die IFB Hamburg über verschiedene Szenarien der Liquiditätsablaufbilanz.

Die LCR betrug zum Jahresultimo 3,0 (Vorjahr: 2,5) bei einer Mindestanforderung in Höhe von 1,0. Die NSFR betrug zum 31.12.2025 123,8 % (Vorjahr: 124,4 %, Mindestanforderung 100 %). Die AEQ (Asset Encumbrance Quote) lag zum 31.12.2025 bei 5,3 % gegenüber 2,9 % im Vorjahr, ab einer Quote von 15 % tritt eine erweiterte Berichterstattungspflicht in Kraft. Die Kennzahlen wurden im Geschäftsjahr 2025 zu jedem Meldezeitpunkt eingehalten. Die Liquiditätssteuerung erfolgt durch das Aktiv- und Passivmanagement. Der Planungshorizont ist auf ein Jahr festgelegt.

Die IFB Hamburg 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 Hamburg zum Stichtag noch nicht beliehene Wertpapiere im Volumen (fortgeführte Anschaffungswerte) von 720,4 Mio. € (Vorjahr: 740,8 Mio. €) und Kreditbestände in Höhe von 538,6 Mio. € (Vorjahr: 584,8 Mio. €) zur Verfügung. Zudem besteht für die IFB Hamburg die Möglichkeit, kurzfristige Liquidität zu marktüblichen Konditionen bei der Stadt Hamburg aufzunehmen. Zur Deckung des längerfristigen Refinanzierungsbedarfs verfügt die IFB Hamburg über Abrufkontingente im Rahmen von Globaldarlehensverträgen mit der KfW sowie über etablierte Prozesse für die Emission von Inhaber- und Namensschuldverschreibungen und für die Platzierung von Schuldscheindarlehen am Kapitalmarkt.

4.6 Bankaufsichtsrechtliche und sonstige Entwicklungen

Mit der Verordnung über die digitale operationale Resilienz im Finanzsektor (Digital Operational Resilience Act) hat die EU einen EU-weiten Rechtsrahmen zur Stärkung der Resilienz von beaufsichtigten Finanzunternehmen gegen Cyber-Bedrohungen geschaffen. Die Gesetzgebung wird seit dem 17. Januar 2025 angewendet und löst die bisherigen Bankaufsichtlichen Anforderungen an die IT (BAIT) ab.

Die IFB Hamburg hat im Zuge eines Umsetzungsprojekts die neuen und erweiterten Anforderungen implementiert. Es wurden Anpassungen an der Aufbau- und Ablauforganisation vorgenommen, um die veränderten aufsichtsrechtlichen Anforderungen hinsichtlich des IKT-Risikomanagementrahmens sowie des IKT-Drittparteienmanagements zu erfüllen. Zusätzlich wurden technische Umsetzungsprojekte durchgeführt, um auch künftig eine zukunftsfähige IT-Unterstützung zu gewährleisten, die den umfassenden regulatorischen Anforderungen gerecht wird.

Am 21.05.2025 wurde die KI-Verordnung (AI Act) von der EU verabschiedet. Ziel ist es, einen einheitlichen Rahmen für den Einsatz künstlicher Intelligenz in der Europäischen Union zu schaffen. Die IFB Hamburg beobachtet die technologischen Entwicklungen im Bereich KI aufmerksam und prüft kontinuierlich Chancen und Potenziale für das eigene Geschäftsmodell und interne Abläufe. Um sicherzustellen, dass KI-Initiativen im Einklang mit den geltenden ge-

setzlichen und regulatorischen Anforderungen und Risikostandards erfolgen, hat die IFB Hamburg begonnen, eine angemessene Governance-Struktur für den KI-Einsatz festzulegen, um damit die Grundlagen für künftige Anwendungen zu legen.

5 NACHHALTIGKEIT

Als Förderbank der FHH unterstützt die IFB Hamburg 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 Hamburg 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 unternehmerischen Aktivitäten der IFB Hamburg 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 Hamburg 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 auf der Webseite der IFB Hamburg veröffentlichte Nachhaltigkeitsleitlinie führt alle wesentlichen Aspekte auf.

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



Mit dem branchenanerkannten Tool des Vereins für Umweltmanagement und Nachhaltigkeit in Finanzinstituten e. V. (VfU) führt die IFB Hamburg eine detaillierte Klimabilanzierung ihrer Treibhausgasemissionen nach dem Greenhouse Gas Protocol für alle wesentlichen Scope-Kategorien durch und berichtet transparent darüber. Im Berichtsjahr wurden erstmalig die finanzierten Emissionen (Scope 3.15) auf Basis des Partnership for Carbon Accounting Financials (PCAF)-Standards für das Basisjahr 2023 berechnet und entsprechend eine erste Berichterstattung dazu im Nachhaltigkeitsbericht 2024 veröffentlicht.

Gemäß dem von der FHH vorgegebenen Stufenplan für die öffentlichen Unternehmen zur verpflichtenden Erstellung von Treibhausgasbilanzen und Klimaschutzstrategien zur Erreichung von Netto-Null-Emissionen strebt die IFB Hamburg die dort formulierten Treibhausgas (THG)-Reduktionsziele je Scope an. Im Berichtsjahr 2025 hat die IFB Hamburg auf Grundlage dieser Anforderungen mit der Erstellung einer Klimastrategie begonnen. Ziel ist es, die Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen systematisch zu planen und die Nachhaltigkeitsaktivitäten der Bank langfristig zu steuern.

Nachhaltigkeitsaspekte werden im Kredit- und Anlagengeschäft standardmäßig berücksichtigt und fließen in die Ausgestaltung der Förderprodukte ein. Seit dem Geschäftsjahr 2023 gilt für das Darlehens- und Zuschussgeschäft sowie für das eigene Anlagengeschäft eine ESG-Ausschlussliste, durch die Geschäfte bzw. Vorhaben, die nicht im Einklang mit der gesellschaftlichen, ethischen und ökologischen Verantwortung der IFB Hamburg stehen, von einer Förderung bzw. Investition ausgeschlossen werden.

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

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

In Bezug auf die Hamburger Stadtwirtschaftsstrategie hat die IFB Hamburg ihre Umsetzung zu den jeweiligen Zielen dokumentiert.

Im Berichtsjahr 2025 wurden die Regulierungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sowohl auf europäischer als auch auf nationaler Ebene weiterentwickelt. Auf EU-Ebene erzielten Parlament und Ministerrat im Dezember 2025 im Rahmen des Omnibus-Pakets eine Einigung zur Anpassung des Anwendungsbereichs der CSRD, einschließlich einer Anhebung der Mitarbeiterschwel­lenwerte. Parallel dazu wurde das deutsche Umsetzungsgesetz weiter parlamentarisch beraten, jedoch noch nicht final verabschiedet. Dieses soll voraussichtlich 2026 erfolgen. Nach den derzeitigen Regelungen fällt die IFB Hamburg mit weniger als 500 Mitarbeitenden weiterhin nicht in den Anwendungsbereich der CSRD.

Im Berichtsjahr hat die IFB Hamburg gemäß den Anforderungen des HCGK zur Nachhaltigkeitsberichterstattung ihre inzwischen fünfte Deutscher-Nachhaltigkeitskodex (DNK)-Entsprechenserklärung sowie den dritten Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2024 erstellt und veröffentlicht.

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 Hamburg weiterhin einen entsprechenden Ressourceneinsatz.

6 AUSBLICK AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT – PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2026 wird unter Berücksichtigung der aktuellen Prognosen von einer verhaltenen konjunkturellen Belebung ausgegangen. Die deutsche Wirtschaft dürfte nach mehreren Jahren der Stagnation wieder ein moderates Wachstum verzeichnen. Dieses wird jedoch überwiegend durch staatliche Impulse, insbesondere höhere öffentliche Investitionen, sowie einen stabileren privaten Konsum getragen. Eine dynamische, selbsttragende Erholung aus der privaten Investitions- und Industrieentwicklung heraus ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.



Deutschland befindet sich nicht in einer simplen konjunkturellen Schwächephase, sondern in einer schweren strukturellen Krise. Durch die geostrategischen Verwerfungen und die Zollpolitik der US-Regierung bleiben die außenwirtschaftlichen Impulse aus. Unternehmen sehen sich in Deutschland immer noch im internationalen Vergleich zu hohen Arbeits- und Energiekosten, einer enorm hohen Regulierungsintensität und einer hohen Steuerbelastung gegenüber.

Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt mit erheblichen Risiken und Unsicherheiten behaftet. Zahlreiche strukturelle Belastungsfaktoren bestehen fort, darunter hohe Kostenstrukturen, Fachkräftemangel, regulatorische Anforderungen sowie eine eingeschränkte Wettbewerbsfähigkeit in zentralen Industriezweigen. Mehrere Analysen weisen darauf hin, dass ohne weitergehende Strukturreformen das Potenzialwachstum der deutschen Wirtschaft auch mittelfristig niedrig bleiben dürfte. In diesem Zusammenhang wird das Risiko einer lang anhaltenden Stagionsphase hervorgehoben, die sich über mehrere Jahre erstrecken könnte.

Für die Unternehmenslandschaft wird trotz der erwarteten konjunkturellen Stabilisierung keine kurzfristige Entspannung bei den Insolvenzen erwartet. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Zahl der Unternehmensinsolvenzen im Jahr 2026 weiter hoch bleibt oder sogar nochmals ansteigt, da finanzielle Belastungen, eingeschränkter Kreditzugang und geringe Margen fortwirken. Ein Wendepunkt gilt derzeit nicht als erreicht.

Für das Jahr 2026 wird für Hamburg eine moderate konjunkturelle Belebung erwartet. Prognosen gehen von einem Wirtschaftswachstum von etwa 1,0 bis 1,5 Prozent aus. Impulse dürften insbesondere von steigenden Investitionen, einer stabileren Konsumnachfrage sowie einer schrittweisen Erholung des Außenhandels ausgehen. Die strukturelle Bedeutung Hamburgs als Dienstleistungs-, Logistik- und Hafenstandort wirkt dabei unterstützend. Gleichwohl bleibt der Ausblick mit Unsicherheiten verbunden, insbesondere im Hinblick auf die internationale wirtschaftliche und geopolitische Entwicklung.

Die wirtschaftliche Entwicklung Hamburgs wird auch im Jahr 2026 voraussichtlich günstiger verlaufen als im Bundesdurchschnitt. Öffentliche Investitionen, die Förderung von Innovation und Unternehmensgründungen sowie die gezielte Wohnraumförderung bilden weiterhin wichtige konjunkturelle Stabilisatoren.

Auch wenn die Talsohle im Immobilien- und Bausektor im Jahr 2025 durchschritten wurde, ist kurzfristig nicht mit einer grundlegenden Trendwende zu rechnen. Die Finanzierungskonditionen dürften auf erhöhtem Niveau verbleiben, und eine spürbare Belebung des Wohnungsneubaus wird nach aktueller Einschätzung frühestens mittelfristig eintreten. Die anhaltende Knappheit auf den Wohnungsmärkten sowie steigende Mieten bleiben damit ein strukturelles Thema.

Im Wohnungsbau ist für das Jahr 2026 in Hamburg von einer weiteren Stabilisierung auszugehen. Eine nachhaltige Erholung des Neubaus wird jedoch weiterhin durch hohe Baukosten, regulatorische Anforderungen und Kapazitätsengpässe begrenzt. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau dürfte vor diesem Hintergrund auch im Jahr 2026 eine zentrale Rolle spielen und einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums leisten. Gleichzeitig wird in Hamburg ein kostenreduziertes Bauen im Wohnungsbau („Hamburg-Standard“) angestrebt, um eine Kostendämpfung zu erreichen und dieses strukturelle Hindernis für mehr Wohnungsbau zu beseitigen.

Zusammenfassend ist für das Jahr 2026 von einer vorsichtigen wirtschaftlichen Erholung auszugehen, die jedoch fragil bleibt und maßgeblich von politischen und externen Rahmenbedingungen abhängt. Eine nachhaltige Verbesserung der wirtschaftlichen Perspektiven setzt voraus, dass strukturelle Hemmnisse konsequent adressiert und wachstumsfördernde Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die IFB Hamburg setzt ihren Kurs zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, von Nachhaltigkeit, wirtschaftlicher Innovation und sozialen Projekten auch im Geschäftsjahr 2026 erfolgreich fort.

Den weiterhin bestehenden Herausforderungen begegnet die IFB Hamburg im Jahr 2026 mit einer Verbesserung und Ausweitung der Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau. Für den Neubau stehen im Jahr 2026 mit einem Subventionsbarwert von 868 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 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.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der energetischen Modernisierung von Wohngebäuden. Die IFB Hamburg 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 Hamburg. Die Entwicklung des Darlehensbestands der IFB Hamburg im Wohnungsbau sowie das Zinsergebnis werden weiterhin von der Programmausweitung profitieren, wie die Ausweitung des Modernisierungsgeschäfts im vergangenen Jahr gezeigt hat, wird der Trend zu einer Ausweitung der Modernisierungsaktivitäten anhalten.

Die in der Wirtschaftsförderung etablierten Förderprogramme der Hamburg-Kredit-Familie werden fortgesetzt. Die IFB Hamburg deckt damit ein breites Spektrum von Zielgruppen ab, die von Kleinstunternehmen, Migranten bis hin zu Handwerksbetrieben und Großunternehmen reichen. Die Unternehmensnachfolge bleibt ein zentraler Förderschwerpunkt. Bei den Corona-Krisenprogrammen wird die Prüfung der Fördermittelnachweise im Laufe des Jahres 2026 abgeschlossen werden und die weitere Verwaltung der Bestände erfolgen.

Im Bereich der Innovationsförderung konnte die IFB auch 2025 eine stabile und hohe Nachfrage verzeichnen. Diese soll sich nach gegenwärtiger Einschätzung im Jahr 2026 fortsetzen. Die IFB Hamburg unterstützt das Ziel des Senats, Hamburgs Innovationskraft zu stärken. Im Rahmen einer überarbeiteten Innovationsstrategie werden Förderangebote für Existenzgründer, Forschungsprojekte und Kooperationsvorhaben kontinuierlich ausgebaut. Darüber hinaus wird die Förderung sozialer Unternehmen im Rahmen der „Social-Entrepreneurship-Strategie“ vorgenommen. Der InnoVentureFonds hat sich gut etabliert und wird seine Aktivitäten auch im Jahr 2026 fortsetzen. Hierdurch werden innovative Start-ups und Unternehmen in ihrer Risikokapitalausstattung in Hamburg in der wichtigen Wachstumsphase gestärkt.

Die IFB hat zudem mit Beginn des Jahres 2026 die Verantwortung für die nichtmonetäre Start-up-Förderung „Startup City Hamburg“ übernommen. Durch diese Maßnahme werden die Rahmenbedingungen für Gründerinnen und Gründer weiter verbessert, indem Netzwerkstrukturen, Sichtbarkeit und Services für Start-ups gebündelt werden. Die Kombination mit bestehenden Instrumenten wie dem Inno-Venture-Fonds, der Start-ups mit Risikokapital in der Wachstumsphase stärkt, lässt die IFB für 2026 zusätzliche Impulse für den Innovations- und Start-up-Standort Hamburg erwarten.



Die IFB Hamburg wird ihren Förderauftrag im Jahr 2026 unverändert fortführen und die bestehenden Förderprogramme bedarfsgerecht weiterentwickeln. Unter Berücksichtigung der geplanten Förderaktivitäten und der Ausgleichszahlungen der FHH aus dem Zins- und Verlustausgleich wird für 2026 ein Jahresüberschuss auf Vorjahresniveau erwartet (2025: 2,0 Mio. €). Der Fokus bleibt auf der Förderung des sozialen Wohnungsbaus, der energetischen Transformation, der Unterstützung von Unternehmen sowie der Stärkung der Innovations- und Gründungslandschaft. Vor dem Hintergrund der geplanten Förderaktivitäten und der Ausgleichsmechanismen mit der Freien und Hansestadt Hamburg wird von einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der IFB Hamburg ausgegangen.

Hamburg, 4. März 2026

Sommer

Vorsitzender des Vorstandes

Heider

Vorständin

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		3.200,41		2.547,60
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		934.905,80		513.665,97
darunter: bei der Deutschen Bundesbank	934.905,80		938.106,21	516.213,57
(Vorjahr 513.665,97)				
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) Hypothekendarlehen		0,00		0,00
b) andere Forderungen		531.022.955,77		658.467.463,45
darunter: täglich fällig	341.136.113,48		531.022.955,77	658.467.463,45
(Vorjahr 457.011.884,21)				
3. Forderungen an Kunden				
a) Hypothekendarlehen		4.667.220.450,20		4.706.458.906,37
b) Kommunalkredite		587.002.868,22		726.089.331,13
c) andere Forderungen		285.582.472,40		102.545.740,39
			5.539.805.790,82	5.535.093.977,89
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
a) Anleihen und Schuldverschreibungen				
aa) von öffentlichen Emittenten		160.702.557,86		149.654.851,31
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	160.702.557,86			
(Vorjahr 149.654.851,31)				
ab) von anderen Emittenten		562.530.445,74		593.269.124,32
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	562.530.445,74		723.233.003,60	742.923.975,63
(Vorjahr 593.269.124,32)				
5. Beteiligungen			5.000,00	0,00
6. Anteile an verbundenen Unternehmen			465.000,00	465.000,00
7. Treuhandvermögen			281.529.941,30	121.638.793,00
darunter: Treuhandkredite	281.529.941,30			
(Vorjahr 121.638.793,00)				
7. Immaterielle Anlagewerte				
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.814.815,00		3.239.263,00
			2.814.815,00	3.239.263,00
8. Sachanlagen			13.554.448,76	13.897.320,76
9. Sonstige Vermögensgegenstände			86.007.277,58	77.381.078,24
10. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		7.670.751,30		6.987.112,71
b) andere		4.370.456,71		3.282.066,10
			12.041.208,01	10.269.178,81
Summe der Aktiva			7.191.417.547,05	7.163.892.264,35

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Passivseite	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			2.448.765.847,13	2.593.299.082,35
a) andere Verbindlichkeiten darunter: täglich fällig	280.426.698,16 (Vorjahr 151.922.884,21)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			464.893.958,56	407.534.324,40
a) andere Verbindlichkeiten darunter: täglich fällig	146.738,71 (Vorjahr 393.617,96)			
3. Verbriefte Verbindlichkeiten				
a) begebene Schuldverschreibungen		2.517.268.548,47		2.713.476.232,48
b) sonstige Schuldverschreibungen		0,00		0,00
			2.517.268.548,47	2.713.476.232,48
4. Treuhandverbindlichkeiten darunter: Treuhandkredite	281.529.941,30 (Vorjahr 121.638.793,00)		281.529.941,30	121.638.793,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) besondere Haushaltstitel		71.844.999,21		64.320.390,54
b) andere		452.848.806,80		378.510.218,74
			524.693.806,01	442.830.609,28
6. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus Emissions- und Darlehensgeschäft		581.628,10		795.745,84
b) andere		1.735.230,51		2.421.939,84
			2.316.858,61	3.217.685,68
7. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		50.829.746,00		49.479.875,00
b) andere Rückstellungen		7.177.892,43		8.508.198,77
			58.007.638,43	57.988.073,77
8. Fonds für allgemeine Bankrisiken			32.300.000,00	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		55.000.000,00		5.000.000,00
e) Gewinnrücklagen andere Gewinnrücklagen - sonstige Rücklagen darunter: aus BilMoG-Umstellung	101.986,91 (Vorjahr 101.986,91)	94.001.757,82		91.048.773,44
f) Bilanzgewinn		2.033.485,15		2.952.984,38
			861.640.948,54	809.607.463,39
Summe der Passiva			7.191.417.547,05	7.163.892.264,35
1. Eventualverbindlichkeiten				
a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		43.142.949,67		45.477.318,43
2. Andere Verpflichtungen				
a) Unwiderrufliche Kreditzusagen		696.058.709,81		545.878.661,91

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften darunter: negative Zinserträge	3.859,67 (Vorjahr 2.356,55)	205.712.319,36		215.826.477,49
b) festverzinslichen Wertpapieren darunter: negative Zinserträge	0,00 (Vorjahr 0,00)	10.721.602,96		9.057.208,57
		216.433.922,32		224.883.686,06
2. Zinsaufwendungen		121.267.253,63		131.617.353,71
darunter: positive Zinsaufwendungen	111.830,88 (Vorjahr 108.665,46)		95.166.668,69	93.266.332,35
3. Provisionserträge		857.060,45		921.677,16
4. Provisionsaufwendungen		2.167.155,04		2.017.489,42
			-1.310.094,59	-1.095.812,26
5. Sonstige betriebliche Erträge			29.194.971,82	25.430.065,44
darunter: aus Abzinsung von Rückstellungen	533.656,00 (Vorjahr 9.000,00)			
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter		24.982.167,21		22.743.445,96
ab) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung darunter: für Altersversorgung	3.348.623,23 (Vorjahr 2.831.592,35)	8.245.963,85	33.228.131,06	7.082.949,25
b) andere Verwaltungsaufwendungen		35.840.901,56	69.069.032,62	29.826.395,21
				31.388.119,92
				61.214.515,13
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			1.410.706,84	1.282.730,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			1.127.952,54	486.238,17
darunter: aus Aufzinsung von Rückstellungen	3.892,00 (Vorjahr 257.160,00)			
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft darunter: Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	18.000.000,00 (Vorjahr 0,00)		25.444.945,02	17.408.505,60
10. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren			0,00	0,00
11. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			25.998.908,90	37.208.595,97
12. Ergebnis vor Zuschüssen			25.998.908,90	37.208.595,97
13. Zuschussergebnis				
a) Aufwendungen für Förderungsmaßnahmen		286.855.937,00		220.750.158,07
b) Erträge aus Zuweisungen der Freien und Hansestadt Hamburg		239.903.583,06		169.766.207,64
c) Ertrag aus der Entnahme aus dem Innovationsfonds		16.192.121,12		11.204.304,26
d) Ertrag aus der Entnahme aus dem Sonderfonds Innovation & Luftfahrt		6.794.809,07		5.524.034,58
			-23.965.423,75	-34.255.611,59
14. Jahresüberschuss			2.033.485,15	2.952.984,38
15. Bilanzgewinn			2.033.485,15	2.952.984,38

HAMBURGISCHE INVESTITIONS- UND FÖRDERBANK

ANHANG 2025

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 § 340 a HGB und der anzuwendenden Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Wertpapierinstitute (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.

Die Darstellung des Zuschussergebnisses dient der Verbesserung der Klarheit und Transparenz der Ertragslage im Hinblick auf die spezifische Aufgabenstellung der IFB Hamburg. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass das Zuschussgeschäft in seiner wirtschaftlichen Bedeutung und Struktur nicht mit dem originären Bankgeschäft vergleichbar ist. Die Anpassung der Gliederung erfolgt gemäß § 265 Abs. 5 HGB.

Die bis zum Bilanzstichtag emittierten Inhaberschuldverschreibungen sind im Freiverkehr handelbar, haben eine Stückelung von 100.000 € und richten sich ausschließlich an institutionelle Anleger. Die Bewertung erfolgt gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB zum Erfüllungsbetrag.

Gemäß § 290 Abs. 5 HGB erstellt die Bank zum 31. Dezember 2025 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 Deutschlands (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.

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 § 340 e Abs. 2 HGB zu ihrem Nennwert abzüglich der Risikovorsorge bilanziert. Für Unterschiedsbeträge zwischen den Nenn- und Auszahlungsbeträgen, die Zins- oder Provisionscharakter haben, werden gemäß § 340 e Abs. 2 HGB Rechnungsabgrenzungsposten aufgelöst.

In den Forderungen sind Darlehen enthalten, die gemäß dem besonderen Förderauftrag 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 zum 31.12.1997, der durch diverse Nachträge ergänzt wurde, wird der wirtschaftliche Nachteil für die IFB Hamburg aus der nicht marktüblichen Verzinsung kompensiert, sodass die Darlehen handelsrechtlich als werthaltig anzusehen sind.

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.

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 § 340 f 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 wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten, insbesondere der Preis- und Zinsentwicklung, der Entwicklung des Immobilienmarktes, die sich u. a. in veränderten Transaktionsvolumina und Finanzierungsbedingungen widerspiegeln, erhöhter Insolvenzen sowie geopolitischer Spannungen einschließlich zunehmender handelspolitischer Unsicherheiten mit potenziellen Auswirkungen auf internationale Wirtschaftsbeziehungen, wurde zum Jahresultimo ein Management-Adjustment in Höhe von 2.200 T€ (Vj. 1.805 T€) vorgenommen.

Die zum Bilanzstichtag ermittelten anteiligen Zinsen werden gemäß RechKredV mit der zugrunde liegenden 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 (Derivate) sowohl zur Absicherung einzelner Positionen als auch der Gesamtzinsposition ab, die im Rahmen der Bankbuchsteuerung berücksichtigt werden. Eine bilanzielle Zusammenfassung von Grundgeschäften und Sicherungsinstrumenten (Bewertungseinheiten) erfolgt nicht. Die Marktwerte der Swaps fließen zur Erfassung potenzieller Risiken analog zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos in die Risikovorsorgeberechnung nach IDW RS BFA 3 zum Stichtag ein. 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 und Beteiligungen 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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB auf den Barwert abgezinst.

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 2,06 % (Vj. 1,90 %) 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 2,22 % (Vj. 1,96 %) angesetzt.

Für die versicherungsmathematischen Berechnungen der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen und für Jubiläumswendungen wurden zum 31. Dezember 2025 weitere, folgende Parameter unterstellt:

1. Gehaltstrend	Entgelttrend bis Anfang 2026	2,50%	p. a.
	Entgelttrend danach	2,00%	p. a.
2. Rententrend	Karrieretrend	0,50%	p. a.
	Berechtigte nach dem RGG	1,00%	p. a.
	Vorstand	2,00%	p. a.
	Beamte, (ehemalige) VS bis Anfang 2026	2,50%	p. a.
	Beamte, (ehemalige) VS danach	2,00%	p. a.
3. Anwartschaft- und Rententrend Proleva		0,50%	p. a.
4. Beitragssätze zur Sozialversicherung	Krankenversicherung	8,75%	
	Pflegeversicherung	1,80%	
	Rentenversicherung	9,30%	
	Arbeitslosenversicherung	1,30%	
	U2-Umlage (Mutterschaft)	0,39%	
5. Beitragsbemessungsgrenzen	Rentenversicherung	8.450,00 €	
	Kranken- und Pflegeversicherung	5.812,50 €	
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 31.12.2025 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€	31.12.2025	31.12.2024
Täglich fällig	341.136,2	457.011,9
Nach Restlaufzeiten		
• Andere Forderungen		
• bis drei Monate	29.611,7	33.293,4
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	47.504,7	38.224,6
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	75.314,2	88.869,0
• mehr als fünf Jahre	37.456,2	41.068,6
	189.886,8	201.455,6
Bilanzausweis	531.023,0	658.467,5

Forderungen an Kunden

in T€	31.12.2025	31.12.2024
Nach Restlaufzeiten		
• Hypothekendarlehen		
• bis drei Monate	72.793,9	68.327,4
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	229.021,7	200.594,6
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.105.603,3	1.067.067,5
• mehr als fünf Jahre	3.259.801,6	3.370.469,4
	4.667.220,5	4.706.458,9
• Kommunalkredite		
• bis drei Monate	6.069,1	6.818,3
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	14.635,9	91.645,9
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	103.835,7	111.285,3
• mehr als fünf Jahre	462.462,2	516.339,8
	587.002,9	726.089,3
• Andere Forderungen		
• bis drei Monate	5.771,8	4.546,8
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	8.675,7	2.900,6
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	53.610,7	27.789,1
• mehr als fünf Jahre	217.524,2	67.309,3
	285.582,4	102.545,8
Bilanzausweis	5.539.805,8	5.535.094,0

Die Hypothekendarlehen in Höhe von 4.667.220,5 T€ (Vj. 4.706.458,9 T€) sind durch Grundpfandrechte dinglich besichert. Der Ausweis erfolgt zum Nettobuchwert, das heißt zum Nominalbetrag der Forderungen abzüglich der gebildeten Einzel- und Pauschalwertberichtigungen. Den erkennbaren sowie den latenten Ausfallrisiken wurde durch angemessene Risikovorsorge gemäß den handelsrechtlichen Bewertungsgrundsätzen Rechnung getragen.

In den anderen Forderungen sind von der IFB Hamburg übernommene Gebührenforderungen aus bis 2011 erhobenen Studiengebühren von insgesamt 160,6 T€ (Vj. 693,0 T€) enthalten.

Unter den Kommunalkrediten werden der FHH gewährte Schuldscheindarlehen in Höhe von 99.500,0 T€ (Vj. 164.500,0 T€) ausgewiesen.

Treuhandvermögen

in T€	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen an Kunden		
• Kommunalkredite/Rückforderungen	279.065,4	118.989,9
• Hypothekendarlehen	1.400,9	1.322,5
• andere Forderungen	1.063,6	1.326,4
Bilanzausweis	281.529,9	121.638,8

Den Kommunalkrediten sind Rückforderungen aus gewährten Corona Soforthilfen (HCS/BCS) in Höhe von 52.056,3 T€ (Vj. 59.046,5 T€) und Rückforderungen aus Überbrückungshilfen von 227.009,2 T€ (Vj. 59.943,5 T€) zugeordnet.

Entwicklung des Finanzanlagevermögens

in T€	01.01.2025						31.12.2025
	Einstands- wert	Buchwert	Zugänge	Disagio- Zuschrei- bungen	Abgänge	Agio- Abschrei- bungen	Buchwert
Wertpapiere							
• andere Emittenten	561.641,3	589.686,3	24.500,4	236,8	55.000,0	610,0	558.813,4
• öffentliche Emittenten	157.605,2	147.427,4	35.429,5	78,7	25.000,0	82,8	157.852,7
Anteile an verbundenen Unternehmen	465,0	465,0	0,0	0,0	0,0	0,0	465,0
Beteiligungen	0,0	0,0	5,0	0,0	0,0	0,0	5,0

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

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Beteiligung in Höhe von 5 T€ an einer neu gegründeten Servicegesellschaft von fünf Förderbanken erworben, deren Zweck in der gemeinsamen Beschaffung von Dienstleistungen und Wirtschaftsgütern für die beteiligten Förderinstitute besteht.

Die Zinsforderungen betragen zum Bilanzstichtag 6.567,0 T€ (Vj. 5.810,3 T€), die Agien 1.811,9 T€ (Vj. 2.276,6 T€), die Disagien 1.594,9 T€ (Vj. 1.311,9 T€).

Der Anlagebestand der IFB Hamburg enthält zum 31.12.2025 festverzinsliche, börsenfähige und -notierte Wertpapiere in Höhe von 723.233,0 T€ (Vj. 742.924,0 T€).

Im Geschäftsjahr 2026 werden Wertpapiere im Nominalwert von 51.800,0 T€ (Vj. 80.000,0 T€) fällig.

Zum 31.12.2025 bestehen stille Lasten in Höhe von 46.123,7 T€ (Vj. 47.661,8 T€) sowie stille Reserven in Höhe von 1.859,0 T€ (Vj. 3.160,1 T€).

Der Buchwert der Wertpapiere mit stillen Lasten beträgt zum Abschlussstichtag 520.302,8 T€ (Vj. 453.645,5 T€), der Buchwert der Wertpapiere mit stillen Reserven 202.930,2 T€ (Vj. 289.278,4 T€). Eine außerplanmäßige Abschreibung bei Wertpapieren mit stillen Lasten war gemäß § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB nicht vorzunehmen, da die IFB Hamburg die betreffenden Wertpapiere mit der Absicht und Fähigkeit hält, diese bis zur vertraglichen Endfälligkeit zu vereinnahmen. Bei vertragsgemäßer Rückzahlung zum Nominalbetrag ist nach gegenwärtiger Beurteilung keine voraussichtlich dauernde Wertminderung gegeben. Die zum Abschlussstichtag bestehenden stillen Lasten resultieren im Wesentlichen aus marktbedingten Zinsveränderungen und sind nicht auf eine nachhaltige Verschlechterung der Bonität der Emittenten zurückzuführen.

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 8.799 T€ abgeschlossen und zurückgeführt.

Entwicklung des Anlagevermögens

	in T€	IMMATERIELLE ANLAGEWERTE	BETRIEBS- UND GESCHÄFTS-AUSSTATTUNG	GEBÄUDE UND GRUNDSTÜCKE
Anschaffungskosten				
	01.01.2025	9.796,0	3.091,5	20.805,6
• Zugänge		0,0	642,3	1,0
• Abgänge		108,1	36,7	0,0
	31.12.2025	9.687,9	3.697,1	20.806,6
Abschreibungen				
	01.01.2025	6.556,8	2.254,7	7.745,0
• Zugang im Geschäftsjahr		424,4	535,6	450,7
• Abgang im Geschäftsjahr		108,1	36,8	0,0
	31.12.2025 (kumuliert)	6.873,1	2.753,5	8.195,7
Buchwerte				
	31.12.2024	3.239,3	836,8	13.060,5
	31.12.2025	2.814,8	943,6	12.610,9

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 10.213,6 T€ (Vj. 10.577,7 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 31.12.2024 wies ein Eigenkapital von 1.017,9 T€ (Vj. 960,3 T€) aus. Das Geschäftsjahr 2024 wurde mit einem Jahresüberschuss von 57,6 T€ (Vj. 49,4 T€) abgeschlossen.

Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen gegenüber dem Tochterunternehmen in Höhe von 0,0 T€ (Vj. 1,5 T€) aus erbrachten Dienstleistungen. Dem standen Verbindlichkeiten von insgesamt 422,7 T€ (Vj. 384,0 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 350,7 T€ (Vj. 382,0 T€).

Sonstige Vermögensgegenstände

in T€	31.12.2025	31.12.2024
• Forderungen aus Zahlungen für Initial Margins	77.522,5	67.613,1
• Forderungen aus Programmverträgen an div. Behörden der FHH	7.096,5	6.356,9
• Sonstige Forderungen	829,8	247,1
• Forderungen an die Finanzbehörde aus Rückbürgschaften	294,9	0,0
• Forderungen an einzelne Hochschulen aus gestundeten Studiengebühren	149,5	378,8
• Saldierter Anspruch gegen die FHH auf Leistung des vertraglich geregelten Zins- und Verlustausgleich für das 4. Quartal	114,1	2.785,2
Bilanzausweis	86.007,3	77.381,1

Bei den Forderungen für Initial Margins handelt es sich um Sicherheitsleistungen der IFB Hamburg bei der Eurex Clearing AG für die dort gehaltenen zentral geclearten Zinsderivate.

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, Arbeit und Innovation (BWA). Die Forderungen an die BWA resultieren aus diversen Programmverträgen in Höhe von 5.747,6 T€ (80,4%). 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.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 12.041,2 T€ (Vj. 10.269,2 T€). Sie betreffen im Wesentlichen Abgrenzungen aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft in Höhe von 7.670,8 T€ (Vj. 6.987,1 T€), darunter insbesondere Disagien aus eigenen Emissionen mit 7.414,9 T€ (Vj. 6.817,7 T€) sowie Disagien im Zusammenhang mit dem Neugeschäft (Namensschuldverschreibungen) in Höhe von 255,9 T€ (Vj. 169,4 T€).

Weitere aktive Rechnungsabgrenzungen entfallen auf sonstige Abgrenzungen in Höhe von 4.370,5 T€ (Vj. 3.282,1 T€), darunter insbesondere periodengerecht abgegrenzte Personalaufwendungen von 2.515,9 T€ (Vj. 2.221,9 T€).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

in T€	31.12.2025	31.12.2024
Täglich fällig	280.426,7	151.922,9
Nach Restlaufzeiten		
• bis drei Monate	43.650,0	132.483,7
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	137.865,7	224.179,0
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	434.920,4	411.877,5
• mehr als fünf Jahre	1.551.903,0	1.672.836,0
	2.168.339,1	2.441.376,2
Bilanzausweis	2.448.765,8	2.593.299,1

In den Restlaufzeiten mehr als fünf Jahre sind zweckgebundene, haftungsfreigestellte Verbindlichkeiten gegenüber der KfW in Höhe von 56.940 T€ enthalten, die an die Enkelgesellschaft Innovationsstarter Fonds Hamburg GmbH durchgeleitet wurden. Die Zweckbindung betrifft die Beteiligung an innovativen und wachstumsorientierten Start-ups und Mittelständlern im Rahmen des Corona Fonds Programms (CRF) in Höhe von 31.302 T€ mit Endfälligkeit Mitte 2037 sowie den RegioInnoGrowth (RIG) in Höhe von 25.638 T€ mit Endfälligkeit Ende 2039.

Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

in T€	31.12.2025	31.12.2024
Täglich fällig	146,8	393,6
Nach Restlaufzeiten		
• bis drei Monate	250.608,0	429,3
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	2.430,1	251.711,4
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	55.186,1	30.000,0
• mehr als fünf Jahre	156.523,0	125.000,0
	464.747,2	407.140,7
Bilanzausweis	464.894,0	407.534,3

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

Verbriefte Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2025	31.12.2024
Nach Restlaufzeiten		
• bis drei Monate	7.662,2	253.851,2
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	264.606,3	264.625,0
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.135.000,0	1.385.000,0
• mehr als fünf Jahre	1.110.000,0	810.000,0
Bilanzausweis	2.517.268,5	2.713.476,2

Im Geschäftsjahr 2026 wird eine Anleihe in Höhe von 250.000,0 T€ (nominal) fällig (Vj. 500.000,0 T€).

Treuhandverbindlichkeiten

in T€	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
• täglich fällig	9,1	9,1
• andere Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	9,1	9,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
• andere Verbindlichkeiten		
• darunter andere Verbindlichkeiten	1.400,9	1.551,9
• darunter sonstige Förderung	1.054,5	1.087,9
	2.455,4	2.639,8
Sonstige Verbindlichkeiten	279.065,4	118.989,9
Bilanzausweis	281.529,9	121.638,8

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

Sonstige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber der Eigentümerin (FHH)		
• Verbindlichkeiten gegenüber BWA I aus der Überbrückungshilfe (Corona)	155.783,9	124.265,1
• Erhaltene Rückforderungen aus Coronahilfen	128.620,8	75.961,6
• Zweckgebundene Mittel aus besonderen Haushaltstiteln der FHH für bestimmte Förderprogramme	71.845,0	64.320,4
• Corona Recovery Fonds	27.731,0	31.187,7
• Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der FHH	33.284,4	24.985,5
• Zweckgebundene Mittel für die Wohnungsbauförderung (Reservefonds)	20.000,0	20.000,0
• Zweckgebundene Mittel für die Innovationsförderung		
• Innovationsfonds	17.851,0	38.528,5
• Sonderfonds Innovation & Luftfahrt	175,2	446,4
• Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	376,8	418,9
• Zweckgebundene Mittel für BGV-Förderungen	50,9	50,0
	455.719,0	380.164,1
Andere sonstige Verbindlichkeiten		
• Verbindlichkeiten gegenüber Zuwendungsempfängern	66.514,1	59.922,8
• Verbindlichkeiten aus der Gehaltsabrechnung	1.770,9	1.486,9
• Andere Verbindlichkeiten	689,8	1.256,8
	68.974,8	62.666,5
Bilanzausweis	524.693,8	442.830,6

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber der BWA I aus der Überbrückungshilfe handelt es sich um von der FHH an die IFB Hamburg ausgezahlte Gelder im Rahmen der Corona-Hilfen, deren endgültige Abrechnung noch aussteht und für die zum Stichtag noch keine abschließende Entscheidung über eine etwaige Rückzahlung getroffen wurde.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Zum Stichtag betragen die passiven Rechnungsabgrenzungen 2.316,9 T€ (Vj. 3.217,7 T€). Davon entfallen auf das Emissions- und Darlehensgeschäft 581,6 T€ (Vj. 795,7 T€). Wesentlicher Bestandteil ist das Agio aus eigenen Emissionen mit 517,2 T€ (Vj. 688,2 T€). Weitere Rechnungsabgrenzungen belaufen sich auf 1.735,2 T€ (Vj. 2.422,0 T€). Diese betreffen im Wesentlichen den Geschäftsbereich Wirtschaft und Umwelt in Höhe von

577,2 T€ (Vj. 1.032,3 T€) sowie EKB-Zuschüsse in Höhe von 604,5 T€ (Vj. 753,7 T€). Es handelt sich im Geschäftsbereich Wirtschaft und Umwelt um Mittelbedarfe, welche die IFB Hamburg vorschüssig von der FHH erhalten hat. Bei den EKB-Zuschüssen handelt sich um Einbehalte für einmalige Kostenbeiträge, die über die Vertragslaufzeit bis zur Vollzahlung abgegrenzt werden.

Rückstellungen

in T€	31.12.2025	31.12.2024
• Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	50.829,7	49.479,9
• Andere Rückstellungen	7.177,9	8.508,2
Bilanzausweis	58.007,6	57.988,1

Der aus der Anpassung des Abzinsungzinssatzes der Pensionsrückstellungen entstandene Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Zinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre beträgt -1.395,8 T€ (Vj. -521,0 T€). Eine Ausschüttungssperre liegt bei einem negativen Unterschiedsbetrag nicht vor.

Zum 31.12.2025 bestehen zudem Verpflichtungen aus zugesagten, aber bisher nicht ausgezahlten Zuschüssen in Höhe von 2.459.393,4 T€ (Vj. 2.136.803,6 T€). Ein Teil dieser Zuschüsse betrifft Aufwendungszuschüsse nach dem Fördersystem ab 1995 in Höhe von 130.928,5 T€ (Vj. 159.479,4 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 im Wesentlichen Risikovorsorgen für Bürgschaften und Kreditzusagen in Höhe von 1.689,3 T€ (Vj. 2.792,3 T€) sowie Auszahlungsverpflichtungen aus noch nicht abgerechneten Dienstleistungsverträgen in Höhe von 2.674,1 T€ (Vj. 2.488,4 T€) enthalten.

Fonds für allgemeine Bankrisiken

Der Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 32.300,0 T€ (Vj. 14.300,0 T€). Im Geschäftsjahr 2025 wurde dem Fonds ein Betrag in Höhe von 18.000,0 T€ zugeführt. Die Zuführung erfolgte vor dem Hintergrund allgemeiner Bankrisiken zur weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis.

Eigenkapital

in T€	31.12.2025	31.12.2024
• 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	55.000,0	5.000,0
• Gewinnrücklagen	94.001,7	91.048,8
• Jahresüberschuss/Bilanzgewinn	2.033,5	2.953,0
Bilanzausweis	861.640,9	809.607,5

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Kapitalrücklage aufgrund einer Eigenkapitalzuführung der FHH auf Grundlage des Haushaltsbeschlusses der Hamburgischen Bürgerschaft zum Doppelhaushalt 2025/2026 um 50.000 T€ erhöht.

Das Sonderkapital beruht auf § 2 IFBG und stellt zweckgebundenes Eigenkapital dar, das neben dem Grundkapital zur Erfüllung spezifischer Förderaufgaben (insbesondere Wohnraum- und Innovationsförderung) zur Verfügung steht. Es wurde mit Inkrafttreten des IFBG gesetzlich verankert und dient der dauerhaften Stärkung der Fördertätigkeit.

Eventualverbindlichkeiten und unwiderrufliche Kreditzusagen

in T€	31.12.2025	31.12.2024
Eventualverbindlichkeiten		
• Bürgschaften für Konsortialfinanzierungen	41.994,1	44.162,5
• Bürgschaften für grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen im nachrangigen Bereich	1.069,1	1.152,8
• Haftungsfreistellung für Hausbankkredite	79,8	162,0
• Ausfallbürgschaften	0,0	0,0
Bilanzausweis	43.143,0	45.477,3
Unwiderrufliche Kreditzusagen		
• Kreditzusagen	696.058,7	545.878,7
Bilanzausweis	696.058,7	545.878,7

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€	2025	2024
• Zinsen aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	119.329,7	121.698,1
• Zinsausgleich	48.043,8	36.455,5
• Zinsswaps	38.338,8	57.672,9
• Zinsen aus Wertpapiergeschäften	10.721,6	9.057,2
Insgesamt	216.433,9	224.883,7

Im Geschäftsjahr 2025 liegt eine Reduktion des Zinsertrags aufgrund negativer Festzinsvereinbarungen in Höhe von 515,8 T€ (Vj. 1.324,2 T€) aus Forderungen und Swaps vor, die im Wesentlichen vor 2022 abgeschlossen wurden und zum Stichtag weiterhin bestehen. Auf Zinsswaps entfällt ein Betrag in Höhe von 511,9 T€ (Vj. 1.321,9 T€).

Zinsaufwendungen

in T€	2025	2024
• Zinsen für Refinanzierungsgeschäfte	82.246,8	78.108,7
• Zinsen für Zinsswaps	38.771,0	53.273,9
• Zinsen für sonstige Förderungen	249,5	234,8
Insgesamt	121.267,3	131.617,4

Im Geschäftsjahr 2025 liegt eine Reduktion des Zinsaufwands aufgrund negativer Festzinsvereinbarungen in Höhe von 856,2 T€ (Vj. 985,6 T€) aus Verbindlichkeiten und Swaps vor, die im Wesentlichen vor 2022 abgeschlossen wurden und zum Bilanzstichtag weiterhin bestehen. Auf Zinsswaps entfällt ein Betrag in Höhe von 744,4 T€ (Vj. 877,0 T€).

Provisionserträge

	in T€	2025	2024
• Kostenbeiträge aus Fördergeschäft		854,9	910,9
• Kostenbeiträge aus Treuhandgeschäft		2,1	10,6
• Sonstige Provisionen		0,0	0,2
Insgesamt		857,0	921,7

Provisionsaufwendungen

	in T€	2025	2024
• Bürgschafts- und Bearbeitungsgebühren Dritter		1.595,3	1.579,7
• Vermittlungsprovisionen		292,5	240,6
• Sonstige Provisionen		279,4	197,2
Insgesamt		2.167,2	2.017,5

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

	in T€	2025	2024
Erträge			
• Kostenerstattungen gem. Programmverträgen		23.914,0	21.520,6
• Auflösung von Rückstellungen		989,5	669,6
• Erstattung Inanspruchnahme aus Bürgschaften		874,7	0,0
• Entgelt für Studiengebührenverwaltung		618,0	1.247,7
• Abzinsung Rückstellungen		533,7	9,0
• Mieteinnahmen		323,4	308,2
• Kostenerstattung für Innovationsförderung		112,7	124,9
• Kostenerstattung für Wirtschaftsförderung		42,0	94,0
• Sonstige		1.787,0	1.456,1
Insgesamt		29.195,0	25.430,1
Aufwendungen			
• Inanspruchnahme aus Bürgschaften		874,7	0,0
• Aufzinsung Rückstellungen		3,9	257,2
• Sonstige		249,4	229,0
Insgesamt		1.128,0	486,2

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

	in T€	2025	2024
• Personalkosten		33.228,1	29.826,4
• Rechts- u. andere Gutachten, Beratungen		18.850,0	17.243,4
• Organisations- und DV-Beratung		8.260,6	5.906,5
• Externe Datenverarbeitung		4.440,1	3.681,6
• Hauswirtschaftskosten		776,9	1.484,1
• Sonstiges		3.513,3	3.072,5
Insgesamt		69.069,0	61.214,5

Zuschüsse

	in T€	2025	2024
Aufwendungen für gezahlte Zuschüsse			
• Wohnungsbauförderprogramme		179.292,3	161.789,4
• Zuschüsse für Innovationsförderung		24.430,1	33.567,4
• Zuschüsse für sonstige Förderungen		76.338,7	19.869,4
• Sondermaßnahme Innovation		6.794,8	5.524,0
• Studentisches Wohnen		0,0	0,0
Insgesamt		286.855,9	220.750,2
Erträge aus erhaltenen Zuschüssen			
• Verlustausgleich		85.309,1	85.722,0
• Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau		56.718,6	43.639,9
• Zuweisungen der FHH für Zuschusszahlungen		29.349,7	28.774,4
• Fördermittel für Überbrückungshilfe		68.481,2	11.594,9
• Entnahme aus dem Innovationsfonds		16.192,1	11.204,3
• Entnahme aus dem Sonderfonds Innovation & Luftfahrt		6.794,8	5.524,0
• Tilgungszuschüsse		45,0	35,0
Insgesamt		262.890,5	186.494,5

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€	2025	2024
• Abschlussprüfungsleistungen		350,0	255,1
• Andere Bestätigungsleistungen		9,2	10,0
• Sonstige Leistungen		3.711,8	30,0
Insgesamt		4.071,0	295,1

Die für das Berichtsjahr ausgewiesenen Honorare entfallen auf die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft; die Vorjahreswerte betreffen die PricewaterhouseCoopers GmbH. Offengelegt werden die für die IFB Hamburg sowie ihre Tochtergesellschaften angefallenen Honorare, inklusive der IFB Innovationsstarter GmbH in Höhe von 9,9 T€ (Vj. 7,0 T€) sowie der Innovationsstarter Fonds Hamburg GmbH in Höhe von 44,9 T€ (Vj. 26,4 T€), jeweils ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen. Die ausgewiesenen sonstigen Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Unterstützungsleistungen im Zusammenhang mit der Antragsbearbeitung und den Schlussabrechnungen von Corona-Hilfsmaßnahmen.

SONSTIGE ANGABEN

Mindestbesteuerung

Gemäß § 285 Nr. 30 a 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 Yorkerzeit verwendet.

Zum Bilanzstichtag abgegrenzte Zinsen aus den Swapgeschäften werden unter den Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von 42.422,6 T€ (Vj. 43.661,0 T€) bzw. unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 44.344,3 T€ (Vj. 40.770,6 T€) ausgewiesen.

	in T€	31.12.2025	31.12.2024
Nominal nach Restlaufzeiten			
• bis drei Monate		64.500,0	525.000,0
• mehr als drei Monate bis ein Jahr		297.300,0	150.000,0
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre		1.846.000,0	1.883.300,0
• mehr als fünf Jahre		4.127.468,2	3.440.968,2
Insgesamt		6.335.268,2	5.999.268,2
Marktwerte			
• positive		345.863,6	257.008,4
• negative		131.134,7	196.138,8

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

	2025			2024
	weiblich	männlich	insgesamt	insgesamt
Arbeitnehmer	186	172	358	333
davon: Teilzeitbeschäftigte	102	29	131	115
Summe	186	172	358	333
Vorstand	0	2	2	2
Auszubildende	3	6	9	8
Sonstige ¹	2	6	8	7
Gesamt	191	186	377	350

¹ Elternzeit und Altersteilzeit in Freistellungsphase

Gesamtbezüge und Darlehen der Organe und Ausschüsse

Die Mitglieder des Vorstands erhielten im abgelaufenen Geschäftsjahr Gesamtbezüge von insgesamt 573,9 T€, von denen 527,4 T€ erfolgsunabhängig und 46,5 T€ erfolgsabhängig (Vj. 505,9 T€ insgesamt, bestehend aus 463,1 T€ erfolgsunabhängiger und 42,8 T€ erfolgsabhängiger Vergütung) gezahlt wurden. Vergütungsanteile mit langfristiger Anreizwirkung wurden nicht gezahlt. Auf den Vorstandsvorsitzenden entfielen 264,5 T€ (Vj. 260,1 T€) erfolgsunabhängige und 26,8 T€ (Vj. 23,8 T€) erfolgsabhängige Bezüge. Das zweite Vorstandsmitglied erhielt 263,0 T€ (Vj. 203,0 T€) erfolgsunabhängige sowie 19,6 T€ (Vj. 19,0 T€) erfolgsabhängige Bezüge. Die angegebenen Bezüge des zweiten Vorstandsmitglieds umfassen die zeitanteiligen Vergütungen des bis zum 30. September 2025 amtierenden sowie des ab dem 1. Oktober 2025 bestellten Vorstandsmitglieds.

Zahlungen an Verwaltungsratsmitglieder erfolgten 2025 in Höhe von 1,8 T€ (Vj. 1,4 T€). Für die Mitglieder der Ausschüsse wurden 2,4 T€ (Vj. 2,2 T€) aufgewendet.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstands und ihrer Hinterbliebenen betrugen 178,6 T€ (Vj. 169,4 T€). Für Pensionsverpflichtungen gegenüber diesem Personenkreis sind 2.628,5 T€ (Vj. 2.740,8 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. Die Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Personen beruhen auf den der Bank im Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannten Informationen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahrs 2025 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Gewinnverwendungsvorschlag 2025

Der Vorstand hat beschlossen, dem Verwaltungsrat vorzuschlagen, den Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 2.033,5 T€ in die Gewinnrücklage einzustellen.



Organe

Vom Senat berufene Mitglieder des Verwaltungsrates

Karen Pein

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

Dr. Andreas Dressel

Senator, Präses der Behörde für Finanzen und Bezirke der Freien und Hansestadt Hamburg
Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Melanie Leonhard

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

Wilfried Jastremski (bis 30.09.2025)

Generalbevollmächtigter
HASPA Finanzholding

Heiko Braband (ab 01.10.2025)

Geschäftsführer
Norddeutscher Bankenverband e. V.

Dr. Julia Freiheit (bis 30.09.2025)

Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin
FREIHEIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anke-Luise Haase (ab 01.10.2025)

Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin
Forvis Mazars GmbH & Co. KG

Marko Lohmann

Vorstandsvorsitzender
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG

Ute Schoras
Geschäftsführerin
JOBPOWER Personaldienstleistungen GmbH, Hamburg

Hjalmar Stemmann
Präsident
Handwerkskammer Hamburg

Karin Siebeck (als Vertreterin von Senatorin Pein, bis 29.04.2025)
Leiterin des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg

Dr. Friederike Mechel (als Vertreterin von Senatorin Pein, ab 01.05.2025)
Leiterin des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg

Alexander Nagl (als Vertreter von Senator Dressel, ab 01.01.2025)
Referatsleiter Finanzwirtschaft und Finanzbeteiligungen
Behörde für Finanzen und Bezirke der Freien und Hansestadt Hamburg

Klaudia Krohnsnest (als Vertreterin von Senatorin Leonhard)
Stellvertretende Referatsleiterin Steuerung Finanzierungshilfen
Behörde für Wirtschaft, Arbeit und Innovation der Freien und Hansestadt Hamburg

Dr. Maik Möller (als Vertreter von Anke-Luise Haase bzw. Julia Freiheit)
Leiter des Amtes Energie und Klima
Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft der Freien und Hansestadt Hamburg

Arbeitnehmervertretung im Verwaltungsrat

Andreas Fluder (bis 31.07.2025)
Angestellter der Hamburgischen Investitions- und Förderbank



Thorsten König (ab 01.08.2025)

Angestellter der Hamburgischen Investitions- und Förderbank

Corinna Winkel (bis 31.07.2025)

Angestellte der Hamburgischen Investitions- und Förderbank

Anita Weinmann (ab 01.08.2025)

Angestellte der Hamburgischen Investitions- und Förderbank

Andreas Majonek

Angestellter der Hamburgischen Investitions- und Förderbank

Anna Schmidt (bis 31.07.2025)

Angestellte der Hamburgischen Investitions- und Förderbank

Katrin Lego (ab 01.08.2025)

Angestellte der Hamburgischen Investitions- und Förderbank

Vorstand

Ralf Sommer

Vorsitzender des Vorstands – Marktvorstand

Wolfgang Overkamp (bis 30.09.2025)

Vorstandsmitglied – Marktfolgevorstand

Dorothee Heider (ab 01.10.2025)

Vorstandsmitglied – Marktfolgevorständin

Staatsaufsicht

Senat der Freien und Hansestadt Hamburg



Mandate der Vorstandsmitglieder

Ralf Sommer

IFB Innovationsstarter GmbH Hamburg
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Innovationsstarter Fonds Hamburg GmbH
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg
Mitglied des Beirats

Wolfgang Overkamp

keine

Dorothee Heider

IFB Innovationsstarter GmbH Hamburg
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg
Mitglied des Aufsichtsrats

Innovationsstarter Fonds Hamburg GmbH
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg
Mitglied des Beirats

Freie und Hansestadt Hamburg FinanzServiceAgentur AöR
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg
Mitglied des Aufsichtsrats

Hamburg, den 4. März 2026

Sommer

Heider

Vorsitzender des Vorstands

Vorständin

BESTÄTIGUNGSVERMERK

DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hamburgische Investitions- und Förderbank, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hamburgische Investitions- und Förderbank AöR, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hamburgische Investitions- und Förderbank AöR, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die als ungeprüft gekennzeichneten Angaben im Lagebericht haben wir nicht inhaltlich 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

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 bzw. der Verwaltungsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- das Grußwort der Verwaltungsratsvorsitzenden (im Geschäftsbericht),
- das Vorwort des Vorstands (im Geschäftsbericht),
- den Förderbericht (im Geschäftsbericht),
- die Entlastungserklärung des Verwaltungsrates (im Geschäftsbericht),
- die als „ungeprüft“ gekennzeichneten Bestandteile des Lageberichts,
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts, welcher uns voraussichtlich erst nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt wird,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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 zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht 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 im 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 Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshand-

- lungen 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 6. März 2026

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Matthias Rütten	gez. Flemming Klappstein
Wirtschaftsprüfer	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 2025 ist durch die Deloitte 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 15. April 2026

Die Vorsitzende des Verwaltungsrates

Karen Pein

Senatorin



ORGANE UND GREMIEN

STAND 31.12.2025

VERWALTUNGSRAT

Karen Pein

Vorsitzende

Senatorin

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Dr. Andreas Dressel

Stellvertretender Vorsitzender

Senator

Behörde für Finanzen und Bezirke

Heiko Braband

Geschäftsführer

Norddeutscher Bankenverband e. V.

Anke-Luise Haase

Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin

Forvis Mazars GmbH & Co. KG

Klaudia Krohnsnest

Stellvertretende Referatsleiterin Steuerung

Finanzierungshilfen

Behörde für Wirtschaft, Arbeit und Innovation

Dr. Melanie Leonhard

Senatorin

Behörde für Wirtschaft, Arbeit und Innovation

Marko Lohmann

Vorstand

Gemeinnützige Baugenossenschaft

Bergedorf-Bille eG

Dr. Friederike Mechel

Leiterin des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung
und Bodenordnung

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Dr. Maik Möller

Leiter des Amtes Energie und Klima

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und
Agrarwirtschaft

Alexander Nagl

Referatsleiter Finanzwirtschaft und
Finanzbeteiligungen

Behörde für Finanzen und Bezirke

Ute Schoras

Geschäftsführerin

JOBPOWER Personaldienstleistungen GmbH

Hjalmar Stemmann

Präsident

Handwerkskammer Hamburg

ARBEITNEHMERVERTRETUNG DER IFB HAMBURG

Thorsten König

Katrin Lego

Andreas Majonek

Anita Weinmann



RISIKOAUSSCHUSS

Alexander Nagl

Vorsitzender

Referatsleiter Finanzwirtschaft und

Finanzbeteiligungen

Behörde für Finanzen und Bezirke

Dr. Friederike Mechel

Stellvertretende Vorsitzende

Leiterin des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung

und Bodenordnung

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Heiko Braband

Geschäftsführer

Norddeutscher Bankenverband e. V.

Kludia Krohnsnest

Stellvertretende Referatsleiterin Steuerung

Finanzierungshilfen

Behörde für Wirtschaft, Arbeit und Innovation

ARBEITNEHMERVERTRETUNG DER IFB HAMBURG

Andreas Majonek

PRÜFUNGS-AUSSCHUSS

Dr. Friederike Mechel

Vorsitzende

Leiterin des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung

und Bodenordnung

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Kludia Krohnsnest

Stellvertretende Vorsitzende

Stellvertretende Referatsleiterin Steuerung

Finanzierungshilfen

Behörde für Wirtschaft, Arbeit und Innovation

Anke-Luise Haase

Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin

Forvis Mazars GmbH & Co. KG

Marko Lohmann

Vorstand

Gemeinnützige Baugenossenschaft

Bergedorf-Bille eG

ARBEITNEHMERVERTRETUNG DER IFB HAMBURG

Katrin Lego



INNOVATIONSAUSSCHUSS

Dr. Christopher Schwieger

Vorsitzender

Staatsrat

Behörde für Wirtschaft, Arbeit und Innovation

Dr. Eva Gümbel

Stellvertretende Vorsitzende

Staatsrätin

Behörde für Wissenschaft, Forschung
und Gleichstellung

Tanja Chawla

Vorsitzende

DGB 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

Hjalmar Stemmann

Präsident

Handwerkskammer Hamburg

Prof. Dr. Götz Thomalla

Klinikdirektor

Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf

Dr. Alexander von Vogel

Staatsrat

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und
Agrarwirtschaft

ARBEITNEHMERVERTRETUNG DER IFB HAMBURG

Anita Weinmann



BEIRAT

Dr. Melanie Leonhard

Vorsitzende

Senatorin

Behörde für Wirtschaft, Arbeit und Innovation

Dr. Friedhelm Steinberg

Stellvertretender Vorsitzender

Präsident

Börse Hamburg

Prof. Dr. Monika Bessenrodt-Weberpals

Hochschule für Angewandte Wissenschaften

Hamburg

Prof. Dr. Helmut Dosch

Ehemaliger 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

mf-guddyx/iStock (Titel), Jan-Niklas Pries, Senatskanzlei Hamburg (Porträt Senatorin, S. 5),
Oliver Reetz / IFB Hamburg (Porträt Vorstand, S. 6), Viviendo (S. 12, S. 13), TREELAX (S. 16, S. 17),
KangeStudio/iStock (S. 20), Morris Mac Matzen (S. 22, S. 23), bgfg (S. 25, S. 30, S. 31),
Andreas Voigt (S. 32, S. 33), EyeEm Mobile GmbH/iStock (S. 35)

Druck

Beisner Druck GmbH & Co. KG



Auflage

280 Exemplare

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers.

April 2026

ANFAHRT

SO ERREICHEN SIE UNS

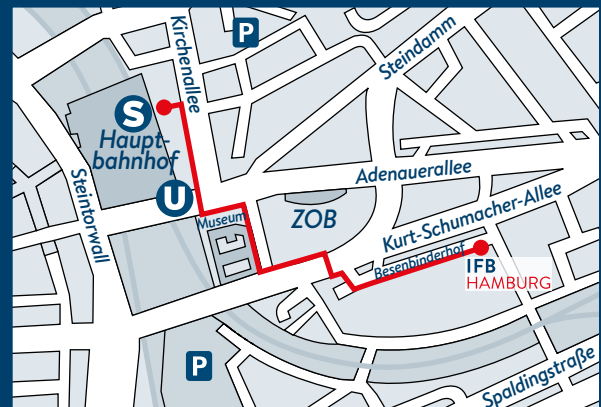
Hamburgische Investitions- und Förderbank
Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg

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