



Testatsexemplar

PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH
Hamburg

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025
und Lagebericht für das Geschäftsjahr vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2025
 1. Anlagenspiegel

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS



PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG

In Gemeinschaft leben. Seit 1619

PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Inhaltsverzeichnis

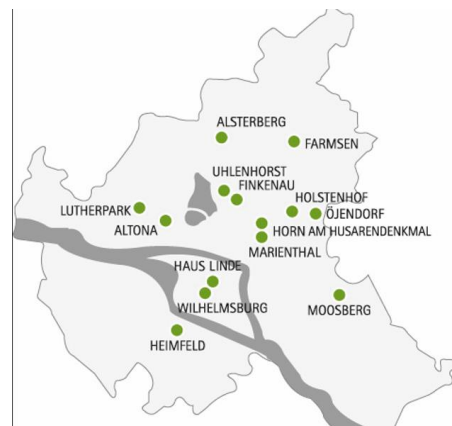
1.	Grundlagen der Gesellschaft	1
2.	Markt- und Branchenentwicklung.....	2
3.	Wirtschaftsbericht.....	3
3.1.	Belegung, Umsatz- und Ertragslage.....	3
3.2.	Kapitalstruktur.....	5
3.3.	Vermögens- und Finanzlage	5
4.	Chancen- und Risikobericht	6
5.	Prognosebericht.....	13
6.	Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289f HGB -ungeprüft-	13

1. Grundlagen der Gesellschaft

Die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg, (nachfolgend „**PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG**“) ist der größte private Anbieter stationärer Pflegeleistungen für Erwachsene in der Freien und Hansestadt Hamburg und betrieb 2025 an vierzehn Standorten 2.384 Betten. Im Vorjahr 2024 betrug die Kapazität 2.391 Betten (bedingt durch Umzüge und Neubauten). Seit dem 01.10.2025 hält die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (Konzernholding der Freien und Hansestadt Hamburg) 100% der Anteile.

Das Leistungsportfolio von PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG beruht auf langjährigen Erfahrungen stationärer Pflege und deren Spezialisierung wie der Versorgung von Bewohnenden in der Demenz, im Wachkoma und der Korsakow-Erkrankung sowie von nassen Alkoholikern. Heute bietet das Unternehmen durch die breite Angebotspalette Antworten auf nahezu jede Herausforderung der stationären Pflege.

Das Leistungsangebot von PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG im Überblick:



Leistungsangebot der Einrichtungen: Stand 31.12.2025						
Einrichtung	Platzzahl	Normalstationäre Pflege	Kurzzeitpflege	Besondere Dementen-Betreuung	Geschlossene Dementen-Betreuung	Wachkoma-bereich
ALSTERBERG	221	ja	ja	ja	ja	ja
ALTONA	180	ja	ja	ja	nein	nein
FARMSSEN	216	ja	ja	ja	ja	nein
FINKENAU	237	ja	ja	ja	nein	nein
HAUS LINDE	158	nein	nein	ja	ja	nein
HEIMFELD	235	ja	ja	ja	nein	nein
HOLSTENHOF	138	ja	ja	ja	ja	nein
HORN am Husarendenkmal	140	ja	ja	nein	nein	nein
MARIENTHAL	158	ja	ja	ja	nein	nein
LUTHERPARK	70	ja	ja	nein	nein	nein
MOOSBERG	194	ja	ja	ja	nein	nein
ÖJENDORF	156	ja	nein	nein	nein	nein
UHLENHORST	130	ja	ja	ja	nein	nein
WILHELMSBURG	151	ja	ja	ja	nein	ja
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG	2.384					

PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG hat sich mit einer klaren, dezentralen Unternehmensstruktur mit eigenständigen Standortkonzeptionen für eine fachliche und stadtteilbezogene Unternehmens-

entwicklung deutlich positioniert. Daneben gelten für alle Einrichtungen ein generationenverbindender, multikultureller und integrativer Konzeptansatz sowie unternehmensweite Leistungsstandards.

2. Markt- und Branchenentwicklung

Die für die Pflegebranche bedeutsamen demographischen Entwicklungen zeigen seit Jahren unverändert und sich zuspitzend einen gleichbleibenden Verlauf: Die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland steigt seit Einführung der Pflegeversicherung. Im Jahr 2023 waren in Deutschland ca. 5,7 Mio. Menschen pflegebedürftig (Statistisches Bundesamt, Quelle: www.destatis.de). Davon wurden etwa 86 % der Menschen in ambulanten Strukturen versorgt und knapp 0,8 Mio. Menschen in vollstationären Pflegeeinrichtungen (Steigerung gegenüber 2021 ~ 1 %).

Gemäß der Pflegevorausberechnung 2022-2070 steigt die Anzahl der Pflegebedürftigen weiter an bis ins Jahr 2060. Erst danach ist eine Abnahme aller Pflegebedürftigen spürbar. Entscheidend ist auch die Steigerung der Altersstatistik der Pflegebedürftigen.¹

Angesichts dieser Entwicklungen wird weiterhin eine Kapazitätserweiterung von pflegerischen Angeboten, vor allem in ambulanten und teilstationären Segmenten, verbunden mit einer sektorenübergreifenden Versorgung erforderlich sein, genauso wie ein grundlegender Umbau der Finanzierungsstrukturen der pflegerischen und ärztlichen Grundversorgung. Angesichts dieser Entwicklungen und der sich daraus ergebenden hohen Nachfrage an professionellen Pflegearrangements zeichnen sich gute Entwicklungspotenziale für die Pflegebranche ab, welche die zukünftige Versorgung sicherstellen können.

Im Rahmen einer zukunftsfähigen Produktentwicklung spielen neue Konzepte, ohne starre Personalvorgaben eine zentrale Rolle. Sowohl die Bedürfnisse der zukünftigen Pflegebedürftigen als auch die geringe Anzahl an Pflegekräften und die aufkommende Akademisierung, wird dazu führen, dass Konzepte notwendig sind, die steigende Anzahl an Pflegebedürftigen in menschlicher und fachlicher Hinsicht vollumfänglich zu unterstützen. Auch die steigenden Kosten der stationären Versorgung spielen eine zentrale Rolle in der zukünftigen Produktentwicklung. Bereits heute sind die Eigenanteile, die von den Bewohnenden, über die Beiträgen der Pflegekasse hinaus, aus privater Tasche zu leisten sind, kaum mehr finanzierbar. Weiterhin ist zu bedenken, dass der größte Bereich der pflegerischen Versorgung außerhalb der stationären Pflege stattfindet. Das bedeutet, dass in diesem Bereich die größten zu erwartenden Entwicklungen in der Zukunft liegen.

Die Mitarbeiterrekrutierung von Pflegefachkräften stellt bereits seit mehreren Jahren und ebenso für die kommenden Jahre das schwierigste Managementfeld dar. Spätestens mit der Umsetzung der bundeseinheitlichen Personalbemessung nach Prof. Rothgang ist der hohe Bedarf an Personal mit unterschiedlichen Kompetenzen rechnerisch dargelegt. Die vier unterschiedlichen Qualitätsniveaus, welche hauptsächlich im stationären Setting eingesetzt sind, erlauben einen höheren Grad an weniger oder gering qualifizierten Mitarbeitenden in der Pflege, um mehr Ressourcen für die Bewohnerversorgung vorzuhalten.

Die Stadt Hamburg hat aufgrund der angespannten Fachkraftsituation die Hamburger Personalverordnung (WBPersVO vom 14. Feb. 2012) per 01.11.2024 flexibilisiert. Einrichtungen ohne schwerwiegende Mängel gem. Hamburg - § 5 WBPersVO | Landesnorm Hamburg | Fachkräfte | § 5 - Fachkräfte | gültig ab: 01.11.2024 (siehe Absatz 3a) können die Fachkraftquote individuell auf bis zu 40% absenken, sich an PeBem (gem. der bundeseinheitlichen Personalbemessung nach Prof. Rothgang) oder sich an der bisher gültigen 50-% Quote orientieren. PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG profitiert bereits an ca. der Hälfte der Standorte von der Flexibilisierung. Dennoch ist eine Weiterentwicklung von Pflegeangeboten, abseits der stationären Pflege notwendig.

¹ Statistisches Bundesamt: Pflegevorausberechnung – Deutschland und Bundesländer 2022 bis 2070

Das Unternehmen PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG hat sich deshalb, analog zu den Vorjahren, intensiv mit der Besetzung von vakanten Mitarbeiterstellen beschäftigt. Des Weiteren steigen die Auszubildendenzahlen, sowohl für die dreijährige Pflegefachausbildung als auch die zweijährige GPA –Ausbildung (in Hamburg aktuell noch zwei Jahre zur Gesundheits- und Pflege-Assistenz). Auch die interne Aus-, Fort- und Weiterbildung steht stark im Fokus der Personalentwicklungsmaßnahmen, um dem Mangel an Pflege(-fach)personal entgegenzuwirken.

Seit 2025 liegt der Fokus zusätzlich auf der Ausbildung und Integration von akademischen Fachkräften im Altenpflegebereich. Dies geht einher mit der Schaffung neuer Einsatzgebiete der akademisch ausgebildeten Fachkräfte sowie der Beschäftigung mit neuen Pflegestrukturen und zukunftsfähigen Modellen, wie die Pflege sich insgesamt zukünftig aufstellen muss, um den steigenden Bedarf zu decken.

3. Wirtschaftsbericht

Das Geschäftsjahr 2025 zeigte erneut, dass die Pflegebranche vielerlei Herausforderungen gegenübersteht, die auch im vergangenen Jahr zur Verringerung von stationären Heimplätzen führte. Auch wenn Schließungen und Insolvenzen im Jahr 2025 zurück gegangen sind, leiden viele Träger unter der Verrentung langjähriger Mitarbeitenden, was die Personalsituation in der Altenpflege nachhaltig schwächt. Der anhaltende Trend, stationäre Plätze in Betreute Wohnformen umzuwandeln, hält weiter an. Neben gestiegenen Kosten ist die Herstellung von Barrierefreiheit eine Herausforderung an älteren Standorten. Die Frist zur Umsetzung bzw. Beantragung von Sondergenehmigungen oder Fristenverlängerung ist per 31.12.2024 ausgelaufen. Für alle Häuser der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG wurden entsprechende Anträge gestellt, sofern die notwendige Barrierefreiheit nicht gegeben ist oder im Jahr 2025 noch nicht vollständig umgesetzt wurde.

Das Geschäftsjahr 2025 war für PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr mit einer sehr guten Erlössituation.

3.1. Belegung, Umsatz- und Ertragslage

Die folgenden Leistungsindikatoren geben einen Überblick über den Verlauf des Geschäftsjahres, wobei die Belegung, Umsatzerlöse sowie EBITDA die Steuerungskennzahlen darstellen, die im Fokus der monatlichen Auswertungen stehen. Die Umsatzerlöse umfassen, für Steuerungs-zwecke, sowohl die Umsatzerlöse aus Pflegeleistungen als auch sonstige betriebliche Erträge.

Die Umsatz- und Ertragslage ist im Wesentlichen abhängig von der Kapazitätsauslastung der Häuser. Die Belegung der Einrichtungen lag im Jahr 2025 mit durchschnittlich 2.184 Plätzen, beziehungsweise 91,6 %, unter dem Planungsziel von 2.226 Plätzen (93,3 %). Die Belegungsquote von 88,8 % (2.123 Plätze) aus dem Vorjahr konnte übertroffen werden.

Die großen Häuser FARMSEN, ALSTERBERG und MOOSBERG konnten sich im Jahr 2025 auf einem guten Belegungsniveau stabilisieren. Das fehlende Fachkraftpersonal musste durch hohe Zeitarbeitseinsätze kompensiert werden, was zu erheblich höheren Personalkosten geführt hat.

Der in ÖJENDORF betroffene Wohnbereich mit einem großen Wasserschaden wurde im Sommer 2025 nach Sanierung wieder eröffnet und konnte Bewohnende aus einem alten Trakt aufnehmen, welcher seit Herbst 2025 kernsaniert wird, bis voraussichtlich Sommer 2026. Dies führt aktuell zu einer verringerten Platzzahl von 14 Betten.

Die Ausbildung von Fachkräften konnte die Renteneintritte und sonstigen Abgänge teilweise kompensieren. Allerdings sind durch den erheblichen Belegungsaufbau zusätzliche Personalbedarfe entstanden, die on top im laufenden Jahr mit aufgebaut werden mussten.

Für das Jahr 2026 liegen weiterhin Recruiting, Onboarding, Ausbildung und Personalentwicklung im Fokus der Personalmaßnahmen, um die Findung und Bindung zu stärken und die Zeitarbeitskosten relevant zu reduzieren.

Insgesamt hat sich PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG im Rahmen der stetigen Digitalisierung weiterentwickelt, was zur Schaffung moderner und zukunftsfähiger Arbeitsplätze ebenso notwendig ist, wie für die Optimierung von Geschäftsprozessen. Interessante Social Media Beiträge, Anfragen zu Vorträgen bei Fachsymposien und Kongressen unterstreichen das moderne und zukunftsfähige Unternehmen und unterstützen die positive öffentliche Wahrnehmung des Unternehmens sowie die Recruiting Strategie.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere inflationsbedingte Kostensteigerungen sowie geopolitische Unsicherheiten, wurden in der Analyse berücksichtigt.

Während sich auf die Belegungsentwicklung keine wesentlichen Auswirkungen ergaben, können sich Einflüsse insbesondere auf die Kosten- und Ertragslage ergeben.

Diese werden von der Gesellschaft fortlaufend beobachtet und im Rahmen der wirtschaftlichen Steuerung berücksichtigt.

Erträge, Kosten, Ergebnis

	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Erträge	168.679	149.159
Personalkosten	-104.199	-91.195
Sachkosten	-42.518	-39.554
Abschreibungen	-3.011	-2.835
Instandhaltung	-2.246	-1.893
Weitere Aufwendungen/ Erträge	-8.703	-6.428

Die Erträge und Umsatzerlöse betragen 168,7 Mio. EUR (Vorjahr: 149,2 Mio. EUR) und liegen damit über dem Vorjahr und über der Prognose von 156,7 Mio. EUR (+9,29 %).

Die Bestandsveränderungen der Pflegematerialien betrugen zum Jahresende 430,6 TEUR, da alle abgelaufenen Rest-Lagerbestände aus der Corona-Zeit entsorgt und abgeschrieben wurden.

Die eigenen Personalkosten liegen 2025 insgesamt ca. 2,8 % unter dem Plan. Aufgrund der nicht vollständig besetzten Stellen und behördlicher Auflagen musste vermehrt externes Zeitarbeitspersonal eingesetzt werden.

Im Ergebnis liegt das EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation) im Geschäftsjahr bei rd. 11,51 Mio. EUR (Vorjahr: 7,95 Mio. EUR), ist damit deutlich über Vorjahr und dem Planwert (8,9 Mio. EUR). Die Differenz liegt hauptsächlich darin begründet, dass deutlich höhere Pflegesätze verhandelt werden konnten. Zusätzlich wurden offene Posten abgebaut und damit die pauschale Wertberichtigung positiv beeinflusst

Im Jahr 2025 wurden seitens der Kostenträger die Energiehilfen nach § 154 SGB XI überprüft und mussten bis 31.12.2025 vollständig an die zuständige Stelle eingereicht werden. Die Rückerstattungen aus den Vorjahren in Höhe von rd. 550 TEUR erhöhen sich dadurch insgesamt auf rd. 664 TEUR. Da für diese Rechnungen Hilfen aus dem Energierettungsschirm beantragt wurden, sind Rückstellungen in gleicher Höhe für die Rückforderung gebildet worden.

3.2. Kapitalstruktur

Zum 31. Dezember 2025 finanziert sich die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG wie folgt:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Eigenkapital	23.618	15.613
Fremdkapital		
davon langfristige Rückstellungen	37.440	37.846
davon kurzfristige Rückstellungen	16.252	15.312
davon Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Untern.	291	614
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.876	2.276
Sonstige Verbindlichkeiten und Verwahrgeld	2.929	2.457
Rechnungsabgrenzungsposten	347	278
Bilanzsumme	82.754	74.427

Im Berichtsjahr hat sich die Kapitalstruktur der Gesellschaft infolge der Verschmelzung der Gesellschaft PuW Service GmbH zum 30.09.2025 verändert. Hierdurch erhöhte sich das Eigenkapital um 155 TEUR. Zusätzlich ergab sich eine Veränderung des Eigenkapitals aus dem Jahresergebnis in Höhe von 21.464 TEUR.

3.3. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich um rund 8,3 Mio. EUR erhöht (82,7 Mio. EUR, Vorjahr 74,4 Mio. EUR), was hauptsächlich darin begründet ist, dass sich das Eigenkapital um 8,00 Mio EUR erhöht hat, auf Grund nicht ausgeschütteter Gewinne. Gleichzeitig sind die langfristigen Rückstellungen um 435 TEUR gesunken. Die langfristigen Rückstellungen betreffen hauptsächlich die Pensionen.

Das Anlagevermögen in Höhe von 53,4 Mio. EUR (Vorjahr: 44,7 Mio. EUR) setzt sich im Wesentlichen aus Sachanlagen von 20,5 Mio. EUR (Vorjahr: 11,7 Mio. EUR) sowie einem Darlehen an die Muttergesellschaft (PUW Pflegen & Wohnen Hamburg Beteiligung GmbH) in Höhe von 32,6 Mio. EUR (Vorjahr: 32,6 Mio. EUR) zusammen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Investitionen in Höhe von 11,1 Mio. EUR (Vorjahr: 2,35 Mio. EUR), (16,9 Mio. EUR; Vorjahr 2,35 Mio. EUR), getätigt. Insbesondere die Neubautenausstattungen in Form von kompletter Möblierung, Ausstattung mit Pflegehilfsmitteln und IT Investitionen haben dazu beigetragen.

Es wurde ein Cashflow von 1,386 Mio. EUR (Vorjahr: 681,5 Mio. EUR) erwirtschaftet, wodurch die liquiden Mittel auf 21,74 Mio. EUR gestiegen sind (Vorjahr: 20,36 Mio. EUR).

Die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung stellen sich wie folgt dar:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.467	2.960
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.084	-2.278
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.386	682
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	20.359	19.677
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	21.745	20.359

Die Zunahme des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt sich hauptsächlich aus dem verbesserten Ergebnis. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet vor allem Neuanschaffungen von Geschäftsausstattung, insbesondere der Neu-Ausstattung der Neubauten WILHELMSBURG, Haus Linde und UHLENHORST (9,77 Mio. EUR) und allgemeiner Betriebsausstattungen (1,3 Mio. EUR).

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt 23,618 Mio. EUR (Vorjahr 15.613 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2025 von 21,0 % auf 28,5 % gesteigert werden, da keine Gewinne ausgeschüttet wurden. Die Entscheidung ist gefällt worden, um die liquiden Mittel für die Ausstattung der in 2025 zu eröffnenden Neubauten zur Verfügung zu haben.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind im Geschäftsjahr auf 37,4 Mio. EUR (Vorjahr 37,9 Mio. EUR) gesunken.

Die sonstigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten sind von 10,4 Mio. EUR im Vorjahr auf 11,6 Mio. EUR gestiegen, was hauptsächlich durch die gebildeten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen zu erklären ist.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist im Jahr 2025, trotz der herausfordernden Marktlage, weiterhin stabil und positiv zu bewerten. Mit der beschriebenen wirtschaftlichen Entwicklung des Berichtsjahres wurden die im Vorjahr aufgestellten Prognosen (EBITDA 8,9 Mio. EUR) nicht nur erfüllt, sondern um rund 2,6 Mio. EUR übertroffen (EBITDA 11,51 Mio. EUR).

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

4. Chancen- und Risikobericht

Die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG hat im Geschäftsjahr 2025 Risiken und Chancen aus dem operativen Geschäft und den zukünftigen Marktentwicklungen erfasst und aus Sicht des Unternehmens nach steigender Priorität aufgelistet.

Die beschriebenen Risiken haben eine hohe Bedeutung für das Unternehmen, deren Eintritt zurzeit als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Die Chancen liegen hauptsächlich in der Weiterentwicklung der inzwischen freigewordenen Altbauten. Alle Neubauprojekte sind abgeschlossen und inzwischen bezogen worden.

In 2026 wird am Standort in ALTONA das Bestandshaus kernsaniert und Barrierefreiheit hergestellt. Die Herstellung der Barrierefreiheit in ALTONA ist eine weitere Chance für das Unternehmen mo-

derne Arbeits- wie Pflegeplätze anzubieten. Die Sicherung zukunftsfähiger und attraktiver Arbeitsplätze in einer sich aktuell stark wandelnden Pflegewelt ist zwingend notwendig, um junge Menschen für den Pflegeberuf gewinnen zu können.

Die Gesellschaft hat dabei vorrangig Chancen und Risiken herausgearbeitet, die stetig und systematisch beobachtet und verfolgt werden. Die nachfolgend beschriebenen Chancen und Risiken werden in aufsteigender Reihenfolge ihrer Bedeutung wiedergegeben.

Qualitätsrisiko

Die identifizierten Qualitäts-, Immobilien- und Kostenrisiken werden kontinuierlich überwacht und gesteuert.

Mögliche Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage können derzeit nicht vollständig ausgeschlossen werden, werden jedoch nach aktueller Einschätzung als nicht bestandsgefährdend und insgesamt beherrschbar eingestuft.

Um dem zunehmend multimorbiden und pflegebedürftigen Klientel in Pflegeeinrichtungen gerecht zu werden und damit das potenzielle Risiko, Mängel in der Leistungserbringung zu vermeiden, ist eine bedarfsgerechte und professionelle Pflege unerlässlich. Das Zentrale Qualitätsmanagement (ZQM) stellt daher das Management der Versorgungsqualität in den Fokus.

Die Arbeit der Qualitätsmanagementbeauftragten (QMB), unter zentraler Führung des ZQM, hat sich stets bewährt. Neben den externen Qualitätskontrollen durch die Wohn- und Pflegeaufsicht (WPA) sowie dem Medizinischen Dienst (MD), gewährleisten systematische interne Audits und Bewohnerindividuelle Prüfungen (Pflegevisite, Fallbesprechung) die Reduzierung von Fehlern und in der Folge eine, in weiten Teilen, stabile Leistungsqualität.

Seit 2008 werden im Unternehmen interne Qualitätsaudits durchgeführt. Seit 2013 werden neben den Themen des pflegerischen Qualitätsmanagements auch Hauswirtschaft, Personal und Organisation mit wechselnden Schwerpunkten überprüft.

Im Jahr 2025 erfolgte die interne Überprüfung der Einrichtungen durch Bewohner- und Strukturaudits. Zusätzlich findet jährlich eine freiwillige Begehung durch das Institut für Hygiene und Umwelt Hamburg statt, um alle Aspekte der pflegerisch-medizinischen Versorgungsqualität zu beleuchten.

Mit den zwischenzeitlich erreichten Qualitätsergebnissen in den Bereichen Struktur, Prozess und Ergebnis, ist die Qualitätssicherung erreicht und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG arbeitet auf Basis aktueller pflegewissenschaftlicher Erkenntnisse an einer kontinuierlichen Qualitätsentwicklung.

Neben den Maßnahmen zur internen Qualitätssicherung und -entwicklung beteiligt sich die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG aktiv an der Weiterentwicklung der Pflege. PFLEGEN & WOHNEN ist gern gesehener Ansprechpartner bei Fragen rund um Pflege, New Work, Digitalisierung und Projektierung von neuen Ideen. Ende 2024 wurde das langersehnte Projekt mit den führenden Krankenkassen und dem Asklepios Krankenhaus in Harburg verabschiedet, um Krankenhauseinweisungen mit Hilfe von Telemedizin zu verringern. Ab März 2025 nimmt die Einrichtung HEIMFELD an diesem Projekt teil. Die bisherigen Ergebnisse zeigen einen positiven Effekt für die Einrichtung. Eine Fortführung wird angestrebt. Ein interdisziplinäres Projekt zur palliativen Versorgung ist federführend von PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG gemeinsam mit der Stadt gestartet worden. Die Umsetzung erfolgt in 2026. Eine Evaluation dazu ist durch das UKE Ende 2026 geplant.

Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem, bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG verfügt über ein internes Kontroll- und Risikomanagementsystem (IKS) bezüglich des Rechnungslegungsprozesses. Dieses stellt sicher, dass die gesetzlichen Normen und Rechnungslegungsvorschriften eingehalten werden. Grundsätzlich gibt es auf jeder Ebene zumindest ein Vier-Augen-Prinzip. Im gesamten Rechnungslegungsprozess müssen festgelegte Freigabeprozesse eingehalten werden.

Risikomanagement für Finanzrisiken

Die Weiterentwicklung der risikobezogenen Frühwarnsysteme erfolgt durch die Geschäftsführung und den Bereich Controlling. Die Wirksamkeit und Einhaltung der Instrumente und Regelungen wurden regelmäßig kontrolliert.

Alle Unternehmensrisiken werden systematisch verfolgt, monatlich analysiert und ausführlich im Geschäftsführerbereich, sowie sofern erforderlich, mit dem Gesellschafter diskutiert, um bei drohenden Gefahren zeitnah zu handeln. Dadurch ist gewährleistet, dass bei Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden oder nachhaltig negativ beeinflussen können, frühzeitig gegengesteuert werden kann.

Im Geschäftsjahr bestanden für sich allein oder in Summe betrachtet keine Risiken, die eine akute Bestandsgefährdung für die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG bedeutet hätten. Aus heutiger Sicht sind keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage langfristig negativ beeinflussen oder den Fortbestand der Gesellschaft grundsätzlich gefährden würden.

Belegungsrisiko

Aufgrund der demografischen Entwicklung stellt die Belegung der Häuser eine stetig geringer werdende Herausforderung dar. Die Nachfrage ist relativ hoch, abhängig vom Krankheitsbild. Allerdings ist die Verweildauer stetig abnehmend, was zu einem wesentlich höheren Verwaltungsaufwand (Aufnahmeprozess, Pflegedokumentation und Akquise) führt und einer stetigen Fluktuation in der stationären Pflege.

Das im weiteren Verlauf beschriebene Personalrisiko birgt Gefahren, dass die bestehende Nachfrage nicht vollständig bedient werden kann. Daher wird mit dem Einsatz von Zeitarbeitskräften gegengesteuert, was wiederum zu erhöhten Personalkosten führt und manchmal mit einer Einbuße an Qualität einhergeht. PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG analysiert die Belegung aller Häuser fortlaufend und leitet bei Bedarf entsprechende Maßnahmen ein.

Die angebotene Qualität sowie der gute Ruf der Häuser sichern eine kontinuierliche Nachfrage. Alle modernisierten Häuser sind, aufgrund der baulichen Ausstattung mit Einzelzimmern und Bädern zur alleinigen Nutzung, im Vorteil gegenüber den Altbauten. Durch die im Jahr 2025 dazu gekommenen Neubauten wird PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG wieder ein Stück Zukunftssicherung dazu gewinnen, um die Bedarfe der Stadt abzudecken und die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnenden zu bedienen. Damit verbunden sind allerdings wesentlich höhere Eigenanteile, die nicht von allen Bewohnenden selbst getragen werden können und langfristig die Sozialkassen belasten werden.

Strategische Risiken

Die stationäre Versorgung ist und bleibt kein Auslaufmodell, da eine große Anzahl von Krankheitsbildern nur schwer und sehr kostenintensiv in der Häuslichkeit betreut werden kann. Zukünftig wird die Gesamtbelastung der Pflegeversicherung, aber auch der Sozialhilfeträger überbordende Ansprüche begrenzen.

Fehlende Barrierefreiheit von Wohnraum in Innenstadtlagen führen dazu, dass selbst bei guter Versorgung durch ambulante Dienste Vereinsamungstendenzen gefördert werden und daher weiterentwickelte Modelle entstehen müssen, um die Versorgungslage in städtischen, wie ländlichen Gebieten zu unterstützen.

Die mittelfristige Veränderung der Ansprüche der Bewohnenden sowie deren finanziellen Mittel und das steigende Bedürfnis nach mehr Selbständigkeit, wird den Charakter und das Leistungsspektrum der Altenpflege insgesamt verändern und die Produktentwicklung verstärken sowie unterstützen.

Immobilienrisiken

Die von PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG gepachteten und genutzten Einrichtungen gehören der HSI Immobilien GmbH. Diese gehört, seit der Übernahme durch die Stadt Hamburg, zum Unternehmensportfolio der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH

Die meisten Immobilien sind ab 2007 saniert oder neu erbaut worden. Seit der Fertigstellung der letzten Neubauten im Jahr 2025 sind lediglich die Standorte MOOSBERG und HUSARENDENKMAL (Ausweichstandort für HORN), ALTONA sowie ein Gebäudeteil in ÖJENDORF nennenswerte Altbauten, die zukünftig einen höheren Stellenwert in der Investitionsplanung der Immobiliengesellschaft bedürfen.

Für die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH ergeben sich daher keine signifikanten Immobilienrisiken innerhalb der voraussichtlich nächsten zehn Jahre. Es ist die Branche der Pflege sowie der demographische Wandel stetig zu beobachten, um zukünftige Notwendigkeiten im Bereich der Versorgungsangebote zu erkennen und die Immobilien gemeinsam mit der Immobiliengesellschaft an mögliche neue Bedarfe anzupassen.

Immobilienchancen

Zwei Altbauteile in der UHLENHORST aus dem Jahr 2000 werden derzeit als Ausweichstandort für ALTONA genutzt, während der Sanierung im Rahmen der Barrierefreiheit. Nach dem voraussichtlichen Rückzug im Herbst 2027 in den sanierten Bau ergeben sich neue Möglichkeiten am Standort UHLENHORST für diese Gebäudeteile, die gemeinsam mit dem Gesellschafter entwickelt werden sollen.

Die Einrichtung HORN wird zeitnah abgerissen. Weiterführende Planungen werden gemeinsam mit dem Gesellschafter und der Stadt Hamburg erörtert, um bedarfsgerechte Angebote zu schaffen. Die Bewohnenden sind aufgrund von Barrierefreiheitsanforderungen bereits im Jahr 2023 aus HORN in den Zwischenstandort HUSARENDENKMAL umgezogen. Die Bewohnenden werden dort verbleiben, bis eine Entscheidung über den Standort HORN getroffen wurde.

Nach dem Bezug der beiden Neubauten in WILHELMSBURG Ende 2025 steht ein Großteil des Grundstücks in Wilhelmsburg frei (nach Abriss der Altbauten). Insbesondere in diesem Stadtteil bieten sich viele Möglichkeiten die Angebote am Standort WILHELMSBURG, auch vor dem Hintergrund der Stadtentwicklung, zu ergänzen, Versorgungskonzepte zu entwickeln und Synergien zu nutzen.

Der alte Bauteil in ÖJENDORF (Haus 3) muss zeitnah in Angriff genommen werden. Aufgrund der hohen Nachfrage stellt sich die Frage, ob ein Abriss und Neubau mit entsprechender Kapazitätserweiterung sinnvoll ist und neue Chancen bietet.

Das durch den Umzug frei gewordene Grundstück von Haus LINDE im HOLSTENHOF bietet ebenfalls noch weitere Möglichkeiten, genauso wie ein Teil des Grundstücks in HORN am Bauerberg. Mögliche Angebotserweiterungen oder Produktentwicklungen bieten PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG in der Zukunft gute Chancen sich als Marktführer für Pflegeangebote in Hamburg weiterhin an der Spitze zu halten.

Kostenrisiko

Dem Kostenrisiko, insbesondere durch die tariflich bedingte Verteuerung der älter werdenden Belegschaft, wird zum einen im Rahmen der Tarifpartnerschaft mit ver.di, zum anderen durch gezielte Verhandlungen mit den Kostenträgern, entgegengewirkt. Auch im Jahr 2025 sind deutliche Preisentwicklungen in nahezu allen bezogenen Waren und Leistungen zu beobachten, welche sich ins Jahr 2026 teilweise fortführen. Insbesondere die notwendigen Digitalisierungsmaßnahmen, zusätzlich geschaffene Stellen im Rahmen der Stadtzugehörigkeit (Personalaufbau im Einkauf durch Ausschreibungsverpflichtung, eine Stelle für die Kommunikation mit dem Teilnehmungsmanagement), die Installation einer zweiten Geschäftsführung sowie weiter steigende Mindestlöhne und Tariflöhne beeinflussen erheblich die Kostenstruktur des Unternehmens.

Die Bearbeitung der offenen Posten im Rahmen des Forderungsmanagements konnte im Jahr 2025 wesentlich verbessert werden. Hierzu sind zwei Buchhalterinnen eingestellt worden, die ausschließlich für das Forderungsmanagement zuständig sind. Sie unterstützen sowohl die Einrichtungen in der Bearbeitung von offenen Posten, sorgen für die fristgerechte Verbuchung von Zahlungseingängen und unterstützen bei Außenständen sowie Kontenklärungen. Dies führte im Jahr 2025 dazu, dass sich der Wert der pauschalen Wertberichterstattung verringert hat, was zu einem positiven Effekt in Höhe von rd. 436 TEUR im Rahmen der Abschlussbuchungen führte.

Im Rahmen des Nahost Konfliktes können erhöhte Kosten oder auch Lieferengpässe das kommende Geschäftsjahr beeinflussen. Zum aktuellen Zeitpunkt der Berichterstellung sind erste Lieferproblematiken festzustellen, die derzeit gut kontrollierbar sind. Im aktuellen Berichtsjahr hatten die geopolitischen Gegebenheiten keinen Einfluss.

Personalrisiko

Der Personalmarkt, insbesondere in Ballungszentren und durch den demographischen Wandel, verschlechtert sich stetig und stellt damit das größte Risiko in der wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens dar.

In den nächsten fünf Jahren werden etwa 10% der Pflegefachkräfte in Rente gehen, in den nächsten zehn Jahren ca. 25% der gesamten Belegschaft über alle Berufsgruppen hinweg. Das ist eine Größenordnung, die allein durch Ausbildung, Einstellung und attraktive Arbeitsbedingungen nicht kompensiert werden kann.

Der Fachkräftemangel hat ganz Deutschland und nahezu alle Branchen erreicht. Insbesondere in den Metropolregionen verschärft sich der Wettbewerb um qualifiziertes Personal und Auszubildende im Berichtsjahr, sowie in den folgenden Jahren. Auch gute Pflegehilfskräfte sind schwerlich

zu rekrutieren, da insbesondere der Krankenhaussektor eine wachsende Konkurrenz darstellt. Immer mehr Krankenhäuser werben aus der Altenpflege ab und qualifizieren die zukünftigen Mitarbeitenden weiter, um sie als Fachpersonal im Krankenhausbereich einzusetzen. Mit der generalistischen Ausbildung ist das Abwerben bereits innerhalb der Ausbildung vermehrt zu spüren.

PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG setzt neben Digitalisierung, Einsatz von Robotik, verstärkter Prozessoptimierung und Weiterbildung von schwach qualifizierten Mitarbeitenden eine gesunde Basis, um dem Mangel an Personal in der Zukunft vorzusorgen. Dennoch ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass die Verrentung des vorhandenen Personals ein gewisses Risiko beinhaltet und die Versorgungslage im Bereich des stationären Settings negativ beeinflussen kann. Auch vor diesem Hintergrund ist die Produktentwicklung im Pflegebereich notwendig, um ggf. weniger personalintensive Produkte zu entwickeln, die mit einer geringeren Personalausstattung Möglichkeit der Versorgung sicherstellen.

Personalchancen

PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG ist als attraktiver Arbeitgeber und als anerkannter, mehrfach ausgezeichnete Ausbilder (drei Mal in Folge „Bester Ausbilder in der Pflege“ lt. Fokus Money) erfolgreich am Markt etabliert.

2025 ist es PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG erneut gelungen mehr Auszubildende zu rekrutieren. Die Nachfrage von Auszubildenden für den Beruf der Gesundheits- und Pflegeassistentin ist weiterhin außerordentlich hoch. Bereits heute lässt sich feststellen, dass die Ausbildungsnachfrage auch 2026 anhält. Die Abschluss- und Übernahmequote liegt über dem Branchendurchschnitt, was für die gute Ausbildung und Betreuung im Bereich der Ausbildung spricht.

Die Kooperation mit verschiedenen Altenpflegeschoolen unterstützen die hohen Ausbildungszahlen. Des Weiteren wurde im Jahr 2025 das Team der Praxisanleitungen um eine übergeordnete Person erweitert, die strategisch und fachlich die Standorte unterstützt und begleitet sowie die Ausbildung auf das nächste Level heben wird.

Seit Herbst 2024 kooperiert PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG mit der HAW HAMBURG und bietet aktuell insgesamt fünf Studienplätze für Dualstudenten an. Insbesondere vor dem Hintergrund der neuen dualen Studiengänge setzt sich das Unternehmen auch mit Arbeitsbereichen für akademische Fachkräfte auseinander sowie der Rekrutierung von Praxisanleitungen mit akademischem Hintergrund.

Die Aus- und persönliche Weiter- bzw. Fortbildung stellt ein wichtiges Instrument im Rahmen des Recruitings und zur Mitarbeiterbindung dar. Insbesondere die Qualifikation über den zweiten Bildungsweg von Mitarbeitenden ist im Unternehmen sehr erfolgreich etabliert. Fördermöglichkeiten werden bestmöglich ausgeschöpft, um Interessierten die Ausbildung mit refinanzierten Zuschüssen zu erleichtern. Bei besonders loyalen Mitarbeitenden fördert das Unternehmen auch ohne Refinanzierung die Aus- und Weiterbildung.

Daneben ist ein weiteres wichtiges Standbein die Etablierung einer gut strukturierten Personalentwicklung im Rahmen der Organisations- und Unternehmensentwicklung. Durch die sehr guten Erfahrungen im Nachfolgemanagement und der Weiterentwicklung von Mitarbeitenden bis hin zur Führungskraft, konnte PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG in den letzten Jahren viele Erfahrungen sammeln. Die eingeführte Führungskräfteakademie ist für Mitarbeitende und neue Kolleg:innen entwickelt worden, richtet sich an aktuellen Themen und Bedürfnissen der Mitarbeitenden aus. Die eigene Entwicklung von Fach- und Führungskräften ist elementarer Bestandteil der internen Fortbildung sowie der bisher gut etablierten Personalstrategie für die Zukunft.

Die Anerkennung ausländischer Qualifikationen für examinierte Pflegekräfte gestaltet sich unverändert komplex, wenig erfolgreich und zeitaufwändig. Im Jahr 2025 hat PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG den Weg der Gewinnung von ausländischen Fachkräften weiterhin nicht aktiv verfolgt und legt verstärkt den Fokus auf interne Weiterentwicklung sowie die eigene Ausbildung.

Zur Personalgewinnung bietet PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG zugezogenen Mitarbeitenden und Auszubildenden seit 2020 Wohnraum zur vorübergehenden Nutzung in Form von möblierten 1-Zimmer-Apartments am Standort FARMSSEN an, damit kein Zeitverzug bei der Integration neuer Mitarbeitenden eintritt und die Möglichkeiten der Anwerbung von auswärtigem Fachpersonal verbessert wird. Die Erfahrung der Vorjahre zeigt, dass diese Möglichkeit nur einen geringfügigen Vorteil mit sich bringt. Der Großteil der Apartments ist weiterhin von Auszubildenden bewohnt, aber auch von Stammpersonal, die eine vorübergehende Ausweich-Wohngelegenheit suchen. Das Wohnhaus ist wirtschaftlich schwer zu betreiben, mit hohem Verwaltungs- und Erhaltungsaufwand. Dennoch nutzt das Unternehmen diese Möglichkeit insbesondere für schutzbedürftige oder neue Mitarbeitende und Auszubildende.

Die steigenden Personalkosten werden weiterhin eine zentrale Rolle bei Pflegesatzverhandlungen und der Umsatzentwicklung einnehmen. Der Haustarifvertrag wurde im Jahr 2024 in vielen Bereichen angepasst und restrukturiert, um sich weiterhin auch zukunftsfähig aufzustellen. Die Verhandlungen wurden für zwei Jahre erfolgreich abgeschlossen. Die nächste Tarifrunde findet Mitte 2026 statt.

Weiterhin wird das umfangreiche Onboarding-Programm stets erweitert und verfeinert, um Neueinstellungen bei PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG den Einstieg so einfach wie möglich zu gestalten. Im Jahr 2025 wurde das erfolgreiche Onboarding-Programm auf alle Einrichtungen konzeptionell erweitert, um bei Neueinstellungen an allen Standorten eine standardisierte, erfolgreiche und zielführende Einarbeitung sicherzustellen. Welcome Days wurden etabliert und unterstützen in der ersten Zeit die Einarbeitung unter zentraler Führung. Die Führungskräfte Akademie ist fester Bestandteil und wird sehr gut angenommen. Die Personalentwicklung ist verstärkt worden, um intern die Chancen und Potentiale zu nutzen, neue Führungskräfte zu identifizieren, zu entwickeln und auszubilden.

PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG engagiert sich langjährig in der Gesundheitsförderung der Beschäftigten und hat frühzeitig eine für diesen Zweck jährlich zu verwendende Budgetposition zum Bestandteil des für das Unternehmen geltenden Tarifvertrages gemacht. Seit 2025 nimmt das Unternehmen am Projekt MEHRWERT:PFLEGE teil, um sich strategisch gut im Bereich des Betrieblichen Gesundheitsmanagements aufzustellen. Etliche betriebliche Gesundheitsförderungsmaßnahmen (Radleasing, Urban Sports, Mental Health Coaching, Gesprächsangebote usw.) sind Teil der Strategie und werden gerne genutzt. Unterstützend stehen die Kollegen des Diversity Managements zur Verfügung, um insbesondere in Krisen- und Konfliktsituationen die Gesundheitsförderung in Adhoc Situationen zu begleiten, zu schlichten, zu schulen oder zu beraten.

Darüber hinaus befasst sich das Unternehmen – insbesondere vor dem Hintergrund des anhaltenden Fachkräftemangels – mit der Überprüfung und Weiterentwicklung der Aufgaben- und Verantwortungsstruktur auf Ebene der mittleren Führungskräfte. Ziel ist es, durch klare Rollenabgrenzungen, gezielte Entlastung sowie optimierte Führungsstrukturen die Effizienz zu steigern, Verantwortlichkeiten gerecht zu verteilen und zugleich die Attraktivität des Pflegeberufs nachhaltig zu erhöhen. Das Unternehmen entwickelt gemeinsam mit den Führungskräften aus der Praxis verschiedene Modelle, die für die Zukunftsfähigkeit der stationären Pflege wertvoll sind. Die derzeit sich in Entwicklung befindlichen Modelle werden ab 2027 in Projekteinrichtungen auf Praxistauglichkeit überprüft und ausgewertet.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Beschäftigten einen wesentlichen Beitrag zu den positiven Entwicklungen im Berichtsjahr 2025 der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG geleistet haben. Die außerordentliche Leistung und das gezeigte Engagement der Mitarbeitenden der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG ist ganz besonders hervorzuheben.

5. Prognosebericht

Die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft wird sich in den kommenden Jahren weiterhin positiv gestalten. Für das Geschäftsjahr 2026 wird noch mit einer etwas höheren Auslastung von 94,12% gerechnet. Trotz der flexiblen Fachkraftquotenregelung wird es im Jahr 2026 nicht durchgängig gelingen die Belegung zügiger anzuheben. Einige Einrichtungen arbeiten verstärkt mit Zeitarbeitspersonal, welches im Lauf des Jahres stetig abgebaut werden soll. Das neue Haus LINDE muss nach dem Umzug seine Belegung stetig steigern, um die neue erhöhte Bettenzahl zügig zu füllen, unter gleichzeitiger Gewinnung von Fachpersonal.

Die Baumaßnahmen in ÖJENDORF werden auch im Jahr 2026 anhalten, was eine Vollbelegung verhindert und bestenfalls zum Ende des Jahres 2026 wieder erreicht werden kann.

Für das Jahr 2026 werden insgesamt Umsatzerlöse von rd. 175,8 Mio. EUR erwartet, was eine Steigerung in Höhe von 7,1 Mio. EUR im Vergleich zum Geschäftsjahr 2025 entspricht. Es wird erwartet, dass im Geschäftsjahr 2026 ein EBITDA von ca. 10,9 Mio. EUR erzielt wird, was einer Erhöhung von 0,80 Mio. EUR im Vergleich zum Geschäftsjahr 2025 darstellt. Das Ergebnis wird sich im Jahr 2026 nur geringfügig steigern, da sowohl der Zeitarbeitseinsatz wie die notwendigen Personalaufbaumaßnahmen im Zentralbereich die Kosten beeinflussen. Auch die stetige Digitalisierung belastet die Sachkosten zusätzlich.

Die Aussagen zur Prognose wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Gesetzeslage getroffen. Mögliche negative Effekte hängen insbesondere vom Ausmaß (geo-)politischer Entscheidungen ab.

Zentrale Herausforderung bleibt die schlüsselgerechte Vorhaltung des Pflegefachpersonals, das nur in begrenztem Umfang aus der Arbeitnehmerüberlassung ergänzt werden soll und darf. Die ergriffenen Personalwerbemaßnahmen werden deshalb stetig weiterentwickelt und adjustiert.

PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG ist mit seiner über 400-jährigen Tradition als anerkannter Dienstleister in Hamburg etabliert. Die seit Jahrzehnten als integraler Bestandteil der Tätigkeit geleistete Ausbildung kommt unter Ergänzung stetiger Rekrutierungsmaßnahmen der Belegschaftsausweitung zugute, weshalb auch künftig eine qualitativ hochwertige Pflege gewährleistet werden kann.

Naturgemäß können Abweichungen zwischen den erwarteten und den tatsächlichen Ergebnissen eintreten. Aufgrund bereits vorgenommener Risikoabschlüsse wird erwartet, dass sich diese Abweichungen nicht wesentlich auf die getätigten Aussagen auswirken.

6. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) -ungeprüft-

Gemäß Hamburger Gremiengesetz (HmbGremBG) §3 Abs. 1, Satz 4 gilt für die Besetzung des Aufsichtsrates eine Frauenquote von mind. 40%. Für den Finanzausschuss gilt §3 Abs. 1, Satz 1.

Beide Vorgaben wurden im Geschäftsjahr 2025 eingehalten.

Die Zielgröße für den Frauenanteil in der Geschäftsführung wurde für den Zielerreichungszeitraum bis zum 30.06.2025 auf 50 % festgelegt. Zum Berichtsstichtag wurde diese Zielgröße mit einem Frauenanteil von 100 % übertroffen.

Für den nachfolgenden Zielerreichungszeitraum wurde erneut eine Zielgröße von 50 % festgelegt. Die Gesellschaft verfolgt weiterhin das Ziel, eine ausgewogene Geschlechterverteilung in der Geschäftsführung sicherzustellen und den erreichten hohen Anteil nachhaltig zu sichern.

In den Gremien bestehen klare Vorgaben hinsichtlich der Besetzung, in denen auch Zielgrößen für den Frauenanteil definiert sind. In städtischen Unternehmen ist es immer vorgesehen zwei Geschäftsführer paritätisch einzustellen.

Die Gesellschaft verfolgt eine Diversitätsstrategie.

Ziel ist eine ausgewogene Berücksichtigung von Geschlecht, Alter sowie Bildungs- und Berufshintergrund bei der Besetzung von Führungspositionen.

Die Geschäftsführung weist besonders darauf hin, dass eine Mehrheit aller Führungskräfte unterhalb der Geschäftsführung weiblich ist. Zum Berichtsstichtag entsprach der Frauenanteil in der ersten Führungsebene 50% und in der zweiten Führungsebene 68%.

Hamburg, 26.04.2026

Katja Lohmann
Geschäftsführerin

Daniel Schmahl
Geschäftsführer

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 01.01.2025 bis 31.12.2025**

PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH,

Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025		2024	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Erträge aus vollstationärer Pflege sowie aus Kurzzeitpflege	112.133.028,02		96.614.050,08	
2. Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	29.831.563,36		27.170.654,31	
3. Erträge aus Zusatzleistungen und Transportleistungen	52.576,34		55.808,05	
4. Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten gegenüber Pflegebedürftigen	17.175.242,38		16.311.004,87	
4a. Umsatzerlöse nach § 277 Absatz 1 des Handelsgesetzbuchs, soweit nicht in den Nummern 1 bis 4 enthalten	6.594.174,88		7.068.936,69	
5. Sonstige betriebliche Erträge	2.892.083,54	168.678.668,52	1.938.266,01	149.158.720,01
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	81.703.118,94		72.401.926,03	
b) Sozialabgaben, Altersversorgung und sonstige Aufwendungen – davon für Altersversorgung EUR 413.830,10 (i. Vj. EUR 102.413,09) –	22.496.028,14	104.199.147,08	18.792.923,27	91.194.849,30
7. Materialaufwand				
a) Lebensmittel	6.016.987,90		5.855.469,65	
b) Wasser, Energie, Brennstoffe	3.967.439,41		4.036.379,40	
c) Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf	11.873.819,18		13.544.406,96	
8. Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	201.504,49		153.491,97	
9. Steuern, Abgaben, Versicherungen	2.947.594,50		-341.414,95	
10. Sachaufwendungen für Hilfs- und Nebenbetriebe	55.330,81		53.151,98	
11. Mieten, Pacht, Leasing	17.454.941,36	42.517.617,65	16.252.472,79	39.553.957,80
12. Zwischenergebnis		21.961.903,79		18.409.912,91
13. Abschreibungen				
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.536.770,89		2.005.145,44	
b) Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	474.437,28		829.820,17	
14. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	2.245.918,90		1.892.920,71	
15. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.274.502,28	14.531.629,35	6.587.634,61	11.315.520,93
16. Zwischenergebnis		7.430.274,44		7.094.391,98
17. Erträge aus Finanzanlagen	260.800,00		260.800,00	
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 260.800,00 (i. Vj. EUR 260.800,00) –				
18. Zinsen und ähnliche Erträge	327.139,91		80.607,22	
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
– davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 260.973,00 (i. Vj. EUR 0,00)				
19. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.529,84	571.410,07	181.644,07	159.763,15
– davon Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 181.644,07) –				
21. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			8.001.684,51	7.254.155,13

ANHANG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, mit Sitz in Hamburg, ist im Handelsregister B beim Amtsgericht Hamburg unter der Nummer HRB 104241 eingetragen.

Die Gesellschaft erfüllt im Berichtsjahr die Größenmerkmale einer großen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 HGB und ist eine Pflegeeinrichtung im Sinne der Pflege-Buchführungsverordnung (PBV). Entsprechend dem Wahlrecht des § 8 Abs. 1 PBV gliedert die Gesellschaft ihre Bilanz nach Anlage 1, ihre Gewinn- und Verlustrechnung nach Anlage 2 und ihren Anlagennachweis nach Anlage 3a der PBV.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH wurde gemäß §§ 242 ff. HGB und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

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

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer von 3 Jahren um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Methode vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anlagegüter werden linear zwischen 3 und 20 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen. Die Vereinfachungsregeln für geringwertige Wirtschaftsgüter werden nicht in Anspruch genommen.

Die **Finanzanlagen** sind nach Anschaffungskosten bewertet oder – im Fall einer dauernden Wertminderung – dem niedrigeren am Bilanzstichtag beizulegenden Wert angesetzt. Soweit der Grund für die Wertminderung entfallen ist, wird das Wertaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 HGB beachtet. Die Ausleihungen sind grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Die **Vorräte** sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Angesetzt wird ein auf Basis des FIFO-Verfahrens (First in, First out) ermittelter Wert. Es gibt keine erkennbaren Lagerungs- und Bestandsrisiken.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** und **übrigen Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens** werden zu Nennwerten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die **flüssigen Mittel** werden mit dem Nennwert angesetzt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält Ausgaben für vorausbezahlte Aufwendungen des Folgejahres.

Die **Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen** werden für ab dem Jahr 2006 erworbene Ansprüche der Mitarbeiter der Gesellschaft gebildet. Ansprüche vor 2006 wurden, wie im Rahmen der Privatisierung 2006 mit der Freien und Hansestadt Hamburg vereinbart, bis zum 31.12.2005 in der F&W Fördern & Wohnen AöR, Hamburg, berücksichtigt und dort entsprechend zurückgestellt. Als Rechnungsgrundlage zur Berechnung dienten die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. In den Rückstellungsberechnungen für die Handelsbilanz wurde gemäß den Regelungen des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB der zum Bilanzstichtag 31.12.2025 von der Deutschen Bundesbank vorliegende Rechnungszins von 2,06 % (Vj. 1,90 %) angesetzt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz für 10 Jahre bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Für die Bewertung wurde eine Einkommenssteigerung von 3,25 % mtl. (Vj. 2,00 %) zum 01.01.2026, 3,00 % (Vj. 3,25 % mtl.) ab 2027 und 3,00 % (Vj. 3,00 %) ab 2028 zugrunde gelegt. Erwartete Rentensteigerungen werden mit 1,00 % berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer durchschnittlichen Rate für Frauen von 2,83 % und für Männer von 0,98 % berücksichtigt. Die Bandbreite der Fluktuation beträgt in Abhängigkeit von Alter und Geschlecht 0,54 % bis 3,76 %.

Die Gesellschaft beschäftigt(e) aus ihrer öffentlichen Vergangenheit aus dem Beamtenverhältnis **beurlaubte Beamte**. Für diese ist zur Sicherung des zum Zeitpunkt der Beurlaubung bestehenden Pensionsanspruches ein sog. Versorgungszuschlag zu zahlen, der Bestandteil der laufenden Personalaufwendungen ist. Darüber hinaus besteht bei der Gesellschaft für erreichte berufliche Entwicklungen innerhalb der Beurlaubung eine Versorgungszusage gegenüber den beurlaubten Beamten, die auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens ebenfalls rückgestellt wird. Als Rechnungsgrundlage zur Berechnung dienten die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. In den Rückstellungsberechnungen für die Handelsbilanz wurde gemäß den Regelungen des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB der zum Bilanzstichtag 31.12.2025 von der Deutschen Bundesbank vorliegende Rechnungszins von 2,06 % (Vj. 1,90 %) angesetzt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz für 10 Jahre bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Für die Bewertung wurde eine Einkommenssteigerung von 3,25 % mtl. (Vj. 2,00 %) zum 01.01.2026, 3,00 % (Vj. 3,25 %) ab 2027 und 3,00 % (Vj. 3,00 %) ab 2028 zugrunde gelegt. Erwartete Rentensteigerungen werden mit 1,00 % berücksichtigt.

Für die Rückstellungen für **Jubiläumszuwendungen** und **Sterbegeldverpflichtungen** wurde in den Rückstellungsberechnungen für die Handelsbilanz gemäß den Regelungen des § 253 Abs. 2 HGB der zum Bilanzstichtag 31.12.2025 von der Deutschen Bundesbank vorliegende Rechnungszins von 2,22 % (Vj. 1,96 %) angesetzt. Für die Bewertung wurde eine Einkommenssteigerung von 3,25 % mtl. (Vj. 2,00 %) zum 01.01.2026, 3,00 % (Vj. 3,25 %) ab 2027 und 3,00 % (Vj. 3,00 %) ab 2028 zugrunde gelegt. Als Rechnungsgrundlagen dienten die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz für 7 Jahre bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet.

Die **sonstigen Rückstellungen und die Steuerrückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind mit den Erfüllungsbeträgen in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen aus öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen für Brandschutzmaßnahmen und ähnliche Maßnahmen werden gebildet und unter Instandhaltungsrückstellungen ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten** werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung nicht abgezinst. Aktive Steuerlatenzen werden ausgewiesen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält Einnahmen, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

B. Erläuterungen zum Abschluss

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens nach Anlagengruppen sind unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die Ausleihungen enthalten solche an die PUW Pflegen & Wohnen Hamburg Beteiligungs GmbH, Hamburg, in Höhe von 32.600,00 TEUR (Vj. 32.600,00 TEUR).

Unter den **Finanzanlagen** werden folgende **Anteile an verbundenen Unternehmen** ausgewiesen:

Firma, Sitz	Stammkapital	Anteil am Stammkapital	Anteile	Eigenkapital per 31.12.2025	Jahresergebnis 2025
	EUR	%	EUR	EUR	EUR
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH, Hamburg	25.000,00	100,0	25.000,00	976.683,26	906.067,53

2. Vorräte

Die Vorräte für Pflege- und Reinigungsmittel wurden per Inventur zum Stichtag ermittelt. Der Bestand beträgt zum Stichtag 136,4 TEUR.

3. Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, gegen verbundene Unternehmen und sonstigen Vermögensgegenstände haben, analog dem Vorjahr, sämtlich eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen, analog dem Vorjahr, kurzfristige Darlehensforderungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

4. Aktive Latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern haben sich im Geschäftsjahr von 2.932,4 TEUR auf 2.166,3 TEUR verringert. Unter diesem Posten werden aktive und passive latente Steuern saldiert ausgewiesen.

Die Veränderung der aktiven latenten Steuern beträgt somit -766,1 TEUR. Die Steuerlatenzen resultieren aus unterschiedlichen Bewertungen der Rückstellungen für Pensionen, Jubiläen und Sterbegeldverpflichtungen. Es wurde ein Steuersatz von 16,36% zugrunde gelegt.

In Höhe der ausgewiesenen aktiven latenten Steuern besteht eine Ausschüttungssperre im Sinne von § 268 Abs. 8 HGB.

5. Rückstellungen

Für die Rückstellungen für Pensionen, Jubiläumszuwendungen sowie Sterbegeld liegen versicherungsmathematische Gutachten vor. Den Berechnungen wurden die Heubeck-Richttafeln 2018 G zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden für in den Jahren 2006 bis 2025 erworbene Ansprüche der Mitarbeiter der Gesellschaft gebildet.

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB, der sich aus den Bewertungen auf 7-Jahres- und 10-Jahres-Durchschnitt in Höhe von -919 TEUR (Vj. -378 TEUR) ergibt, unterliegt einer Ausschüttungssperre, soweit die nach Ausschüttung verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags nicht mindestens seine Höhe erreichen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 9.726,2 TEUR wurden für Risiken in den Veranlagungszeiträumen 2018 bis 2025 im Rahmen einer etwaigen Betriebsprüfung gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen umfassen:

Sonstige Rückstellungen in T€	2025	Vorjahr
- Ausstehende Rechnungen	1.605	669
- Mehrarbeit und Zeitzuschläge	1.263	933
- Jubiläumsrückstellung	903	1.012
- Urlaub	760	802
- Berufsgenossenschaft	351	245
- Abschluss- und Prüfungskosten	292	253
- Jahressonderzahlung	216	282
- Instandhaltung	14	98
- Übrige	1.121	1.075
	6.525	5.369

6. Verbindlichkeiten

	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	Gesamt
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.876 (2.276)	0 (0)	0 (0)	1.876 (2.276)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	291 (614)	0 (0)	0 (0)	291 (614)
 Sonstige Verbindlichkeiten	 2.634 (2.216)	 0 (0)	 0 (0)	 2.634 (2.216)
<u>davon aus Steuern</u>	792 (708)	0 (0)	0 (0)	792 (708)
Verwahrungskonto	295 (241)	0 (0)	0 (0)	295 (241)
	5.096	0	0	5.096
(Vorjahr)	(5.347)	(0)	(0)	(5.347)

7. Erträge

Die **Erträge und Umsatzerlöse** (Nr. 1 bis 4a Pflege-Buchführungsverordnung) werden im Wesentlichen in den Pflegeeinrichtungen erzielt. Sämtliche Umsätze werden im Inland erzielt.

Erträge und Umsatzerlöse in TEUR	2025	2024
vollstationäre Pflege	159.192,4	140.151,5
sonstige Umsatzerlöse	6.594,2	7.068,9
	165.786,6	147.220,4

Die sonstigen Umsatzerlöse enthalten in diesem Jahr Umsätze der Flüchtlingsversorgung in Höhe von 3.211,1 TEUR (Vj. 4.817,0 TEUR).

In den Erträgen und Umsatzerlösen sind 140,9 TEUR (Vj. 215,4 TEUR) periodenfremde Erträge enthalten.

8. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten die folgenden periodenfremden Erträge: Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (278,7 TEUR; Vj. 460,7 TEUR) und Erträge aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung in Höhe von 586,8 TEUR (Vj. 209,3 TEUR).

9. Erträge aus Finanzanlagen

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Erträge beinhalten Zinserträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinserträge beinhalten Zinserträge aus laufenden Geschäftsguthaben und Erträge aus Verspätungszuschlägen, Säumniszinsen und Verzugszinsen.

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwendungen beinhalten überwiegend Zinsen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von -262,4 TEUR (Vj. 180,3 TEUR), sind Höhe von Zuwendungen in Höhe von 1,4 TEUR (Vj. 6,8 TEUR) und Sterbegeld in Höhe von Verpflichtungen in Höhe von 0,0 TEUR (Vj. 0,1 TEUR).

Der Aufwand durch Änderung des Rechnungszinses ist dem Zinsaufwand zugeordnet worden.

12. Steuern, Abgaben, Versicherungen

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im Wesentlichen die Aufwendungen aus der Zuführung zu der Steuerrückstellung für Betriebsprüfungsrisiken enthalten.

13. Honorare des Abschlussprüfers

Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025 ist gemäß § 285 Nr. 17 HGB von der Angabe im Anhang befreit.

C. SONSTIGE ANGABEN

1. Geschäftsführung

Katja Lohmann (operative und kaufmännische Geschäftsführerin)

Daniel Schmahl (Geschäftsführung seit 01.03.2026)

Die Geschäftsführer üben hauptberuflich die Tätigkeit als Geschäftsführer aus.

2. Aufsichtsrat

Dr. Jochen Schellenberg, Vorsitzender des Aufsichtsrats, Rentner ehemals Deutsche Wohnen SE (bis 30.09.2025)

Lars Urbanksy, Co-Vorsitzender der Deutsche Wohnen SE (bis 30.09.2025)

Hilke Stein, Landesfachbereichsleiterin Gesundheit, Soziale Dienste, Wohlfahrt und Kirchen bei ver.di (bis 30.09.2025)

Philipp Späth, Abteilungsleiter Recht der Deutschen Wohnen SE (bis 30.09.2025)

Andreas Meyer, Pflegedienstleiter PFLEGEN & WOHNEN HOLSTENHOF, Haus ÖJENDORF (bis 30.09.2025)

Thomas Rachel, Direktor Einrichtung der PFLEGEN & WOHNEN FINKENAU (bis 30.09.2025)

Jan-Ole Kosch, Abteilungsleiter Technisches Assetmanagement, Deutsche Wohnen SE (bis 30.09.2025)

Melanie Schlotzhauer, Vorsitzende des Aufsichtsrats, Senatorin, Sozialbehörde HH (ab 01.10.2025)

Dr. Sibylle Roggencamp, Amtsleiterin der Behörde Finanzen und Bezirke FHH (ab 01.10.2025)

Mike Wilkens, Leiter Immobilienmanagement HGV (ab 01.10.2025)

Prof. Dr. Dr. Christian Bernzen, Rechtsanwalt, BERNZEN Rechtsanwälte Partnergesellschaft mbH (ab 01.10.2025)

Petra Fischbach, Leitende Verwaltungsangestellte Sozialmanagement, Sozialbehörde HH (ab 01.10.2025)

Ronja Schmager-Haake, Doktorandin Universität Bremen (ab 01.10.2025)

Timo Schneider, Direktor der Einrichtung PFLEGEN & WOHNEN UHLENHORST (ab 01.10.2025)

Karin Jacobsen, Betriebsrätin, Betriebsratsvorsitzende, PFLEGEN & WOHNEN FINKENAU

Andreas Haß, Betriebsrat, Stellvertretender Vorsitzender des Betriebsrates, PFLEGEN & WOHNEN FINKENAU

Sven Zabel, Pflegefachkraft Einrichtung PFLEGEN & WOHNEN ALSTERBERG (ab 01.10.2025)

Dr. Arnold Rekittke, betreuender Sekretär bei ver.di

Kathrin Restorff, betreuende Sekretärin bei ver.di (ab 01.10.2025)

3. Organbezüge

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen im Geschäftsjahr 317,3 TEUR.

Es sind Aufsichtsratsbezüge von 6,4 TEUR angefallen.

4. Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen bis zum 31. Dezember 2025 stellen sich wie folgt dar:

	2025	2024
Pflege	1.502	1.459
Verwaltung	214	212
Hauswirtschaft	158	154
Reinigung	126	0
Technischer Dienst	33	32

Gesamt	2.033	1.857
---------------	--------------	--------------

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die nicht zu passivierenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen belaufen sich auf 149,2 Mio. EUR (Vj. 139,1 Mio. EUR). Sie resultieren aus langfristigen Dienstleistungs- und Mietverträgen. Davon entfallen auf:

	bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Miete	15.996,6	69.636,3	36.099,7	121.732,6
- davon verbundene Unternehmen	15.780,0	68.759,2	35.954,6	120.493,8
Dienstleistungen	15.237,6	12.012,3	0,0	27.249,9
Leasing	115,6	131,4	0,0	247,0
Wartung	0,0	0,0	0,0	0,0
	31.349,8	81.780,0	36.099,7	149.229,5

6. Haftungsverhältnisse

Beschäftigte von F&W Fördern & Wohnen AöR – vormals pflegen & wohnen AöR -, die ihr Beschäftigungsverhältnis bis zum 31. Juli 2001 begründet haben, erwarben/erwerben Zusatzversorgungsansprüche nach dem HmbZVG, das sog. Ruhegeld. Nach Ausgründung der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH am 1. November 2005 und der sich anschließenden Privatisierung vereinbarten F&W und die Erwerber der Gesellschafteranteile von PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH eine Aufteilung der Anwartschaften auf eine betriebliche Altersversorgung. Alle bis zum 31. Dezember 2005 erworbenen Anwartschaften sind wirtschaftlich von F&W bzw. der Freien und Hansestadt Hamburg zu tragen. Die anschließend erworbenen Anwartschaften werden von PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg, getragen. Für diesen letztgenannten Anteil bildet die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg, Pensionsrückstellungen. F&W und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH haben einen gemeinsamen Schuldbeitritt erklärt, sodass für jedes der Unternehmen auch eine Haftung für die jeweils nicht zu tragenden Anwartschaften besteht. PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH ist im Fall des Vermögensverfalls von F&W vertraglich ein Rückgriffsrecht für die F&W zugeordneten Anwartschaften gegen die Freie und Hansestadt Hamburg eingeräumt worden, sodass wirtschaftlich kein Risiko besteht, nicht von PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH zu tragende Anwartschaften übernehmen zu müssen. Die Anwartschaften, welche von F&W zu tragen sind, belaufen sich zum 31.12.2025 auf 20,9 Mio. EUR (Vj. 21,7 Mio. EUR).

7. Konzernverhältnisse

Die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg, wird sowohl in den Konzernabschluss der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbh, Hamburg, die den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis nach § 285 Nr. 14a HGB als auch in den Konzernabschluss der FHH, Hamburg die den größten Kreis nach § 285 Nr. 14 HGB von Unternehmen aufstellt, einbezogen. Der Konzernabschluss der HGV ist nach handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt und im Unternehmensregister veröffentlicht. Der Konzernabschluss der FHH ist auf der Internetseite der Stadt Hamburg veröffentlicht.

Die Berichtsgesellschaft nimmt die Befreiung von der Aufstellung eines eigenen Teilkonzernabschlusses gemäß § 291 Abs. 2 HGB in Anspruch.

8. Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss in Höhe von 8.001,7 TEUR (Vj. 7.254,2 TEUR) verbleibt im Unternehmen und soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

9. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag wurde mit Wirkung zum 01.03.2026 ein zusätzlicher Geschäftsführer bestellt. Wesentliche Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben sich hieraus nicht.

Die aktuellen geopolitischen Konflikte und deren wirtschaftlichen Folgen werden von der Gesellschaft laufend beobachtet.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses ergeben sich nach derzeitiger Einschätzung keine wesentliche negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Mögliche zukünftige Entwicklungen können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Hamburg, den 24.04.2026

Katja Lohmann
Geschäftsführerin

Daniel Schmahl
Geschäftsführer

Anlagennachweis

Bilanzposten		Entwicklung der Anschaffungswerte					Entwicklung der Abschreibungen						Restbuchwerte (Stand: 31.12.)
		Anfangsbestand	Zugang	Umbuchungen	Abgang	Endstand	Anfangsbestand	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Zuschreibung en des Geschäftsjah	Entnahme für Abgänge	Endstand	
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände												
1.	Lizenzen	3.198.648,43	115.136,97	-	0,00	3.313.785,40	2.937.759,43	136.322,97	-	-	-	3.074.082,40	239.703,00
2.	Firmenwert	19.163.972,54	-	-	0	19.163.972,54	19.163.972,54	-	-	-	-	19.163.972,54	0,00
3.	geleistete Anzahlungen	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	0
		22.362.620,97	115.136,97	-	0,00	22.477.757,94	22.101.731,97	136.322,97	-	-	-	22.238.054,94	239.703,00
II.	Sachanlagen												
1.	Betriebsbauten auf fremden Grundstücken	996.804,67	0,00	-	37.970,82	958.833,85	599.634,67	48.420,00	-	-	25.731,82	622.322,85	336.511,00
2.	Technische Anlagen	5.416.866,33	486.334,92	240.380,00	44.709,86	6.098.871,39	2.587.223,33	455.536,92	-	-	41.628,86	3.001.131,39	3.097.740,00
3.	Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	22.776.722,45	10.386.101,10	-	824.379,88	32.338.443,67	14.559.747,21	1.886.880,39	-	-	794.820,93	15.651.806,67	16.686.637,00
3a.	davon: Festwerte	187.129,99	-	-	-	187.129,99	-	-	-	-	-	-	187.129,99
4.	Fahrzeuge	75.205,72	118.251,61	-	-	193.457,33	74.314,72	9.610,61	-	-	-	83.925,33	109.532,00
5.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	240.380,00	56.271,97	-240.380,00	-	56.271,97	-	0,00	-	-	-	-	56.271,97
		29.693.109,16	11.046.959,60	-	907.060,56	39.833.008,20	17.820.919,93	2.400.447,92	-	-	862.181,61	19.359.186,24	20.473.821,96
III.	Finanzanlagen												
1.	Anteile an verbundene Unternehmen	107.550,00	-	-	70.000,00	37.550,00	-	-	-	-	-	-	37.550,00
2.	Ausleihung an Gesellschafter	32.600.000,00	-	-	-	32.600.000,00	-	-	-	-	-	-	32.600.000,00
		32.707.550,00	-	-	70.000,00	32.637.550,00	-	-	-	-	-	-	32.637.550,00
Summe		84.763.280,13	11.162.096,57	-	977.060,56	94.948.316,14	39.922.651,90	2.536.770,89	-	-	862.181,61	41.597.241,18	53.351.074,96

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, 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 PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für

unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) als nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des Lageberichts.

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 Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der

insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende

wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der 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.

Berlin, den 24. April 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marius Möller
Wirtschaftsprüfer

ppa. Anna Gotthardt
Wirtschaftsprüferin

