



J a h r e s b e r i c h t 2 0 0 3

So erreichen Sie uns

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg

Telefon: 040 / 248 46 - 0
Telefax: 040 / 248 46 - 432
Internet: www.wk-hamburg.de
E-Mail: info@wk-hamburg.de



Sprechzeiten

montags bis donnerstags: 8.00 bis 16.30 Uhr
freitags: 8.00 bis 14.00 Uhr

außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung

| Inhalt

Auf einen Blick.....	5
Vorwort.....	7
Lagebericht.....	9
Förderaktivitäten	
Mietwohnungsbauförderung.....	19
Eigentumsförderung.....	27
Bestandsförderung.....	35
Baugemeinschaften – eine Idee entwickelt sich.....	43
Ein Gastbeitrag der Agentur für Baugemeinschaften	
Jahresabschluss.....	49
Bestätigungsvermerk.....	59
Bericht des Verwaltungsrates.....	60
Organe und Ausschüsse.....	61
Statistischer Anhang.....	63
Ansprechpartner.....	78
Organisationsplan.....	81



Auf einen Blick

Gründung: am 1. April 1953 als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, eingetragen beim Amtsgericht Hamburg HRA 93 261

Rechtsgrundlage: Gesetz über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK-Gesetz) in der Fassung vom 6. März 1973, zuletzt geändert am 30. Dezember 2003

Anstaltseigner: Freie und Hansestadt Hamburg

Aufgaben: Durchführung von Fördermaßnahmen im staatlichen Auftrag, insbesondere Finanzierungen nach näherer Regelung durch den Senat der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die Schwerpunkte der Tätigkeit liegen in der Wohnraum- und Städtebauförderung sowie beim Umweltschutz. Die Förderung erfolgt insbesondere durch die Gewährung von Darlehen und Zuschüssen sowie die Übernahme von Sicherheitsleistungen.

		2003	2002
Mio. €	Bilanzsumme	4.948,2	4.839,3
	Forderungen	4.879,2	4.762,6
	Verbindlichkeiten	3.216,8	3.099,6
	Haftendes Eigenkapital gem. § 10 KWG	1.147,3	1.612,4
	Bewilligte		
	• Darlehen	267,4	314,8
	• Zuschüsse	71,3	198,6
Anzahl	Geförderte Wohnungen		
	• Neubau Mietwohnungen	1.841	1.842
	• Neubau Eigentumsmaßnahmen	1.021	946
	• Modernisierung, Instandsetzung	2.396	3.057
	Mitarbeiter (Stand am 31.12.)	193	202

Einlagensicherung: Die WK gehört der Entschädigungseinrichtung und dem Einlagensicherungsfonds des Bundesverbandes öffentlicher Banken Deutschlands an.



ERBAUT
2003

| Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

preiswerter und heutigen Ansprüchen gerecht werdender Wohnraum, konsequenter Umweltschutz, endlich die eigenen vier Wände und, nicht zuletzt, ein kinderfreundliches Wohnumfeld: So vielfältig wie die Wünsche der Hamburger zum Thema Wohnen ist auch das Engagement der WK.

Wir beraten, vermitteln Kontakte, und – vor allem – wir unterstützen die Eigenheiminteressenten und Investoren auch finanziell bei der Realisierung ihrer Pläne. Dabei ist die WK seit ihrer Gründung Partner für Bürger, Wohnungsunternehmen, Bauträger und Behörden gleichermaßen. Am 1. April 2003 konnten wir mit vielen von Ihnen, verehrte Leserinnen und Leser, auf unser 50-jähriges Bestehen zurückblicken.

In dem vor Ihnen liegenden Jahresbericht erfahren Sie mehr über unsere Arbeit im vergangenen Jahr, unser aktuelles Förderangebot und über künftige Projekte.

Hamburg ist eine lebendige Stadt, deren Gesicht sich ständig durch neue Bauprojekte und Ideen verändert. Hamburger setzen Trends, auch beim Wohnen. Gemeinsames Bauen und Wohnen ist ein solcher noch relativ junger Trend, dem wir in diesem Jahresbericht einen umfangreicheren Platz eingeräumt haben. Lesen Sie hierzu auf Seite 43 den Gastbeitrag der Agentur für Baugemeinschaften mit dem Titel „Baugemeinschaften – eine Idee entwickelt sich“.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre.

Hamburg, im Juni 2004

Der Vorstand



| Lagebericht

Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Wohnungsbauförderung in Hamburg

Der Hamburger Wohnungsmarkt zeigte im Berichtsjahr 2003 kein wesentlich vom Vorjahr abweichendes Bild. Im Hinblick auf das Ziel einer ausreichenden Wohnungsversorgung, auch für einkommensschwächere Haushalte, kann das Wohnungsangebot nach wie vor als relativ gut bezeichnet werden.

Für die kommenden Jahre wird, basierend auf entsprechenden Untersuchungen wohnungswirtschaftlicher Institute, ein Volumen von 6.000 bis 8.000 jährlich zu bauenden Wohnungen als anzustrebende Zielgröße angesehen. Zusätzliche Wohnungen werden nicht nur proportional zur Bevölkerungszunahme benötigt; die Nachfrage ergibt sich auch aus der Zunahme der Haushaltszahl durch die weiter anhaltende Verkleinerung der Haushalte und aus weiterhin zunehmenden Wohnflächenansprüchen. Parallel dazu verringert sich das Wohnungsangebot laufend durch Wohnungsabrisse, Umnutzungen sowie durch Wohnungszusammenlegungen.

Die Zahl der Baufertigstellungen lag in den letzten Jahren deutlich unter der genannten Zielzahl. Auch die Baugenehmigungsstatistik für das Jahr 2003 weist keine günstigere

Entwicklung auf. In den ersten 11 Monaten des Jahres 2003 wurden mit 3.185 Wohnungen knapp 11 % weniger Wohnungen genehmigt als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Unter diesen Bedingungen zeigt der Hamburger Wohnungsmarkt weiterhin Tendenzen einer gewissen Marktanspannung, die auch aus dem neuen Hamburger Mietenspiegel 2003 ablesbar sind: Im Vergleich zum vorhergehenden Mietenspiegel 2001 lagen die Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand im Schnitt um 5,1 % höher. Das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von gut 2,5 %. Der Mietenspiegel belegt aber auch die zunehmende Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes. Die Mietsteigerungen konzentrieren sich vor allem auf besonders begehrte Wohnungsbestände und Stadtgebiete. Insbesondere bei den weniger gut ausgestatteten oder nicht so attraktiv gelegenen Wohnungen sind die durchschnittlichen Mieten kaum gestiegen; teilweise sind sogar Rückgänge zu verzeichnen.

**Förderungsprogramm
2003**

Das Programm der Freien und Hansestadt Hamburg zur Förderung des Wohnungsbaus umfasste im Berichtsjahr:

Programsegment	Wohnungen
Neubau Mietwohnungen	1.000
Umbau Mietwohnungen	300
Modernisierung von Mietwohnungen mit Belegungsbindung	1.000
Eigentumsmaßnahmen	1.200
Gesamt	3.500

Mit der Einführung eines Modernisierungsprogramms unter Einräumung von Belegungsrechten und der verbesserten Fördermöglichkeit von gebrauchten Eigentumsobjekten zielte das Förderangebot nicht mehr ausschließlich auf den Wohnungsneubau. Nachfragegerecht wurde der zunehmenden Bedeutung der Bestandsmodernisierung und dem Gebraucherwerb Rechnung getragen.

In Kooperation mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bot die WK im Eigenheimbereich ergänzend zur Hamburger Förderung weitere zinsgünstige Förderdarlehen an. Das aus der KfW-Wohneigentumsförderung und den Ergänzungsdarlehen bestehende Programmangebot ermöglicht den förderungswürdigen Kunden auf Wunsch auch eine vollständige Fremdfinanzierung ihres Bauvorhabens.

Die Steuerung des Wohnungsbauprogramms erfolgte über das Finanz- und Subventionsvolumen. Zum Zwecke einer bedarfsgerechten Anpassung der Fördertätigkeit war ein Ausgleich zwischen den Programmsegmenten möglich.

Die Förderungsangebote richten sich im Wesentlichen auf die Schaffung und Erhaltung von Wohnungen zu tragbaren Mieten bzw. Belastungen für Haushalte, die sich selbst am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Im Mietwohnungsbau gewährt die WK zur Ermäßigung der Mieten bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen zinssubventionierte Baudarlehen, kombiniert mit

Aufwendungszuschüssen. Die Subventionen werden über eine periodische Förderungsdegression kontinuierlich verringert.

Das Eigentumsprogramm unterstützt Bauherren mit anfänglich zinslosen Baudarlehen, verbunden mit Aufwendungsdarlehen, die degressiv gestaffelt über einen Zeitraum von bis zu 16 Jahren ausgezahlt werden.

Neben den aufgeführten Programmsegmenten förderte die WK auch die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden sowie umweltorientierte Maßnahmen zur CO₂-Minderung und Energieeinsparung mit Zuschüssen. Ergänzend zum gesamten Programmangebot bestand die Möglichkeit, im Rahmen verschiedener Modernisierungsprogramme des Bundes zinsgünstige Kredite der KfW in Anspruch zu nehmen.

Die WK erteilte im Geschäftsjahr 2003 Förderzusagen für den Bau bzw. die umfassende Modernisierung von

- 1.841 Miet- und Genossenschaftswohnungen (Vorjahr: 1.842) sowie
- 1.021 Eigentumsobjekten (Vorjahr: 946).

Damit entsprachen die Bewilligungen im Mietwohnungsbau dem Volumen des vergangenen Jahres. Das gesamte Programmangebot (2.300 Wohnungen) wurde nicht ausgeschöpft.

Bei der Eigentumsförderung wurde das Vorjahresergebnis nochmals übertroffen. Unverkennbar ist, dass die ergänzende Inanspruchnahme der zusammen mit der KfW ausgereichten Zusatzdarlehen vielen Eigentümern den Bau bzw. Kauf ihres Objektes spürbar erleichtert. Über 50 % der geförderten Haushalte haben diese Darlehen in Anspruch genommen. Dennoch konnte auch im Eigentumsbereich das geplante Fördervolumen mit maximal 1.200 Wohneinheiten nicht vollständig erreicht werden.

Die Zuschussprogramme zur Modernisierung und Instandsetzung wurden wie in den Vorjahren in großem Umfang nachgefragt. In der Regel wurden die zur Verfügung stehenden Kontingente voll in Anspruch genommen.

Zunehmende Bedeutung haben in den letzten Jahren die Modernisierungsprogramme des Bundes (KfW-Förderung) erlangt. Die WK hat dieses Angebot mit in ihr Geschäftsprogramm zur Modernisierung des Hamburger Wohnungsbestandes aufgenommen. Die KfW-Förderung kann für sich allein oder in Kombination mit der Landesförderung beantragt werden.

Neuordnung der Beteiligungsverhältnisse an der WK

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden die Beteiligungsverhältnisse an der WK neu geordnet. Bis zum 31.12.2002 war die Hamburgische Landesbank – Girozentrale – in Höhe von 81,86 % an der WK beteiligt, die restlichen Anteile in Höhe von 18,14 % hielt die Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH (HGV). Im Rahmen der im Mai 2003 rückwirkend zum 1.1.2003 durchgeführten Fusion der Landesbanken von Hamburg und Schleswig-Holstein zur HSH Nordbank AG hat die Freie und

Bewilligungen 2003

Hansestadt Hamburg die Beteiligung der Hamburgischen Landesbank an der WK zurück-erworben. Ebenso hat die Freie und Hansestadt Hamburg die Anteile der HGV an der WK mit Wirkung zum 1.11.2003 übernommen.

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat mit Zustimmung der Hamburgischen Bürgerschaft beschlossen, die für die Neuordnung der Beteiligungsverhältnisse erforderlichen Mittel in Höhe von insgesamt 465,1 Mio. € durch einen Verkauf von Forderungen der WK und eine anschließende Eigenkapitalherabsetzung zu mobilisieren.

Weiterentwicklung des Rechts der WK

Mit dem Gesetz zur Weiterentwicklung des Rechts der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt wurden im Dezember 2003 die Kapitalverhältnisse der WK neu geordnet und das Gesetz über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK-Gesetz) zur Anpassung ihrer Aufgaben und Kompetenzen an veränderte bundes- und europarechtliche Vorgaben geändert.

Änderung der Eigenkapitalverhältnisse und des Grundkapitals

Im Zuge der Herauslösung der WK aus der Hamburgischen Landesbank wurde vom Sonderkapital der WK zum 31.12.2003 ein Teilbetrag in Höhe von 465,1 Mio. € zum Zwecke der Ausschüttung an den Anteilseigner, die Freie und Hansestadt Hamburg, entnommen. Aus dem verbleibenden Betrag wurde das Grundkapital auf einhundert Mio. € erhöht.

Die aus dem Verkauf von Zins- und Tilgungsforderungen im Jahr 2004 entstehenden Buchverluste werden durch Entnahme aus Rücklagen ausgeglichen.

Neuordnung des Aufgabenspektrums der WK

Eine weitere Änderung des WK-Gesetzes betraf den Aufgabenbereich der WK (§ 3 WK-Gesetz). Mit der Neufassung wurde das Aufgabenspektrum der WK gleichzeitig den Anforderungen der EU-Kommission aus der Verständigung II zur Aufrechterhaltung von Anstaltslast und Gewährträgerhaftung angepasst. Die jetzige, mit der EU-Kommission abgestimmte Formulierung ermöglicht es dem Senat, der WK über die von ihr gegenwärtig wahrgenommenen Aufgaben hinaus weitere Förderungsaufgaben zu übertragen.

Bilanz und Ertragslage

Bilanzvolumen

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2003 um 108,8 Mio. € (= 2,3 %) auf 4.948,2 Mio. € erhöht. Bei Einbeziehung der Bürgschaften in Höhe von 455,5 Mio. €, die sich um 15,3 Mio. € verminderten, ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung des Geschäftsvolumens um 93,5 Mio. € auf 5.403,7 Mio. €.

Die Kredite aus der Gewährung von Förderungsmitteln für den Wohnungsneubau, die Bestandsmodernisierung sowie den Erwerb von Gebrauchtimmobilien beliefen sich am 31.12.2003 auf 4.853,6 Mio. €. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 101,0 Mio. € (= 2,1 %) gestiegen. Ihr Anteil an der Aktivseite der Bilanz beträgt 98,1 % (Vorjahr: 98,2 %). Der größte Teil dieser Ausleihungen entfällt auf die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen (80,4 %).

Den Ausleihungen stehen auf der Passivseite das Eigenkapital, dessen Zusammensetzung und Höhe sich aufgrund der vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlage wie folgt darstellt:

gezeichnetes Kapital	100,0 Mio. €
Sonderkapital	963,4 Mio. €
Gewinnrücklagen	84,1 Mio. €

sowie folgende langfristig fremdfinanzierte Darlehen gegenüber:

Schuldscheindarlehen	2.894,7 Mio. €
KfW-Refinanzierungsdarlehen	113,0 Mio. €
KfW-Passivdarlehen	105,7 Mio. €

Der Eigenkapitalanteil beträgt somit 23,2 % (Vorjahr: 33,3 %) und der Anteil der langfristigen Darlehen inklusive Zinsabgrenzungen 64,6 % (Vorjahr: 63,4 %) an der Bilanzsumme.

Zuschüsse wurden in Höhe von 191,8 Mio. € (Vorjahr: 201,1 Mio. €) ausgezahlt, wobei allein 91,2 Mio. € (Vorjahr 102,6 Mio. €) auf Annuitätzuschüsse für eigene oder fremde Darlehen im 1. und 3. Förderungsweg des so genannten 73er-Fördermodells entfallen. Diese Art der Förderung wurde für den Mietwohnungsbau bis einschließlich Programmjahr 1994 durchgeführt.

Zuschusszahlungen

Daneben wurden in erheblichem Umfang Zuschüsse in den Bereichen des Neubaus, der Modernisierung und der Instandhaltung sowie für umweltorientierte Förderungsprogramme ausgezahlt. Insbesondere für die zuletzt genannten Bestandsförderungsprogramme wurden der WK von der Freien und Hansestadt Hamburg 32,6 Mio. € (Vorjahr: 31,8 Mio. €) zur Verfügung gestellt.

Die WK war bis zur Aufhebung der Abgabepflicht zum 30.6.2002 mit der Erhebung der Fehlförderungsabgabe aufgrund des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Hamburg (HmbAFWoG) beauftragt. Hiernach war von den Mietern öffentlich geförderter Miet- und Genossenschaftswohnungen eine monatliche Ausgleichsabgabe zu zahlen, wenn eine bestimmte jährliche Einkommensgrenze überschritten wurde.

Fehlförderungsabgabe

Im Geschäftsjahr 2003 ergab sich erstmals durch die abschließende Bearbeitung von in der Vergangenheit entstandenen Forderungen ein Aufwand in Höhe von 19,6 T€, dem im Vorjahr noch Erträge von 4,2 Mio. € gegenüberstanden. Ursache hierfür ist die nachträgliche Aufhebung von Zahlungspflichten aus der Vergangenheit. Die zurückgeführten Wertberichtigungen von 254,6 T€ (Vorjahr: 626,5 T€) haben das Ergebnis verbessert, jedoch nicht ins Gegenteil umgekehrt.

Insgesamt über alle Förderbereiche betrachtet, wurden Darlehen in Höhe von 389,9 Mio. € (Vorjahr: 307,1 Mio. €) ausgezahlt.

Finanzierung

Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich für langfristig gewährte Darlehen auf 192,0 Mio. € (Vorjahr: 163,1 Mio. €). Sondertilgungen sind in Höhe von 129,7 Mio. € (Vorjahr: 81,0 Mio. € einschließlich Tilgungen gemäß Ablösungsverordnung) erbracht worden.

Die Finanzierung des Aktivgeschäfts im Geschäftsjahr erfolgte überwiegend aus Darlehensrückflüssen, 321,7 Mio. € (Vorjahr: 244,1 Mio. €), und im Übrigen aus Fremdmitteln.

Soweit eine Refinanzierung erforderlich war, wurden neben den üblicherweise aufgenommenen Schuldscheindarlehen und den KfW-Passivdarlehen zur Finanzierung einzelner Aktivdarlehen erstmals auch KfW-Refinanzierungsdarlehen, die der globalen Refinanzierung dienen, in Anspruch genommen.

Eine entsprechende Vereinbarung hat die WK am 23.9.2003 mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau getroffen, sodass erstmalig langfristige Refinanzierungsmittel in Höhe von 113,0 Mio. € bei der KfW aufgenommen wurden.

Die Neuaufnahme von Schuldscheindarlehen unter Berücksichtigung von Umschuldungen betrug 185,0 Mio. € (Vorjahr: 255,0 Mio. €). Die Gläubiger dieser Darlehen waren ausschließlich Kreditinstitute. Im Hinblick auf die regelmäßig langfristigen Darlehenszusagen im Aktivgeschäft wurde grundsätzlich auch eine lange Laufzeit der Refinanzierungsdarlehen gewählt.

Die Neuaufnahme von KfW-Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 57,3 Mio. € (Vorjahr: 33,5 Mio. €). Bei diesen KfW-Darlehen handelt es sich um weitergeleitete Finanzierungsmittel.

Getilgt wurden Schuldschein- und KfW-Darlehen in Höhe von 225,0 Mio. € (Vorjahr: 217,3 Mio. €).

Gläubiger des Bestandes der Refinanzierungsmittel in Höhe von 3.113,4 Mio. € waren zum Ende des Geschäftsjahres zu 89,3 % (Vorjahr: 87,3 %) Kreditinstitute und zu 10,7 % (Vorjahr: 12,7 %) andere Institutionen.

Ertragslage Die Ertragslage 2003 wurde wesentlich durch die Ausgleichszahlungen aufgrund des Vertrages über die Übernahme eines Zinsausgleiches durch die Freie und Hansestadt Hamburg beeinflusst. Sie beliefen sich im Geschäftsjahr auf 65,2 Mio. €. Das Zinsergebnis betrug nach Zinsausgleich 149,2 Mio. € (Vorjahr: 142,9 Mio. €).

Die von den Darlehensnehmern gezahlten Zinsen führten im Geschäftsjahr zu einer Durchschnittsverzinsung aller Darlehensforderungen von 5,4 % (Vorjahr: 5,3 %). Dem stand eine Durchschnittsverzinsung der Refinanzierung von 5,7 % (Vorjahr: 5,8 %) gegenüber.

Das Provisionsergebnis erhöhte sich infolge des angestiegenen Volumens der Darlehensauszahlungen leicht um 0,7 Mio. € auf 8,5 Mio. €.

Die Sachaufwendungen stiegen um 0,6 Mio. € auf insgesamt 16,5 Mio. €. Der Personalaufwand ist mit 11,4 Mio. € unverändert zum Vorjahr. Es entfallen auf Gehälter 8,5 Mio. €

(Vorjahr: 8,3 Mio. €) und auf die sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung 3,0 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €).

Das Ergebnis vor Zuschüssen und Fehlförderungsabgaben verbesserte sich um 6,2 Mio. € auf 139,7 Mio. €. Unter Berücksichtigung der um netto 9,3 Mio. € verminderten Zuschussaufwendungen sank die allgemeine Zuweisung der Freien und Hansestadt Hamburg zum Ausgleich der Ertragsrechnung um 12,1 Mio. € auf 19,5 Mio. €.

Die Forderungen sind vorsichtig bewertet. Erkennbaren Risiken wurde durch die Bildung von Wertberichtigungen entsprochen.

Risikovorsorge

Bankbetrieb und DV-Organisation

Der seit 1997 von umfangreichen Projektaktivitäten begleitete innerbetriebliche Veränderungsprozess ermöglicht es der WK, einen zeitgemäßen, allen aufsichtsrechtlichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen gerecht werdenden Bankbetrieb zu gewährleisten.

Die in diesem Zusammenhang initiierten Projekte zur Umsetzung der Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft (MaK), zum Risikomanagement, zur Inbetriebnahme eines Datawarehouse sowie zum Einsatz neuer Rating-Verfahren und zur Prozesskostenrechnung wurden 2003 fortgesetzt. Das Projekt zum Ausbau des Risikomanagements konnte Ende 2003 abgeschlossen werden.

Der von der WK im Jahr 2000 gemeinsam mit zwei anderen Förderbanken gegründeten DV-Kooperation sind im Berichtsjahr weitere Mitglieder beigetreten. Ziel dieser Kooperation ist die Gewährleistung einer hochwertigen, kostenteiligen und zukunftssicheren Softwareentwicklung im Fördergeschäft. Bundesweit gehören derzeit insgesamt acht Förderbanken diesem bewährten Kooperationsverbund an.

Ein zeitgemäßer Internetauftritt und ein allen Anforderungen an ein modernes innerbetriebliches Kommunikationssystem gerecht werdendes Intranet sind Ergebnis eines kontinuierlichen technischen Modernisierungsprozesses.

Die aufgezeigten Entwicklungen stellen die WK als eine zeitgemäße öffentliche Bank dar, die ein breites Spektrum von Förderaufgaben abzudecken in der Lage ist.

Personalbericht

Die WK beschäftigte zum 31.12.2003 insgesamt 193 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die weitere Verringerung gegenüber dem Vorjahr um 9 Beschäftigte geht wie bereits im Vorjahr im Wesentlichen auf den nunmehr weitgehend abgeschlossenen Stellenabbau bei der Mietenausgleichszentrale zurück. Die Mietenausgleichszentrale war bis Mitte 2002 mit der Erhebung der Fehlförderungsabgabe befasst.

Anzahl der Beschäftigten

Betriebszugehörigkeit

Jahre	Männlich	Weiblich	Gesamt
1 bis 3	11	22	33
4 bis 10	18	23	41
11 bis 15	29	31	60
16 bis 25	14	27	41
über 25	12	6	18
Gesamt	84	109	193

Qualifikation und Personalentwicklung

Um die Dienstleistungsausrichtung der WK zu stärken, steht weiterhin die Verbesserung der Kundenorientierung der Mitarbeiter im Mittelpunkt der Fortbildungstätigkeit. Ein vielfältiges Angebot an Qualifizierungsmaßnahmen ermöglicht es den Mitarbeitern, den wachsenden Anforderungen gerecht zu werden.

Die WK verfügt über ein modernes Personalmanagement. Regelmäßige Beurteilungsgespräche und Zielvereinbarungen unterstützen die Bank beim Erreichen ihrer geschäftspolitischen Ziele. Die Führungskräfte werden an der Entwicklung der betrieblichen Zielsetzungen beteiligt. Potenziellen Führungskräften werden angemessene Entwicklungschancen eingeräumt.

Erhöhung der Zahl der Ausbildungsplätze

Der gegenwärtigen Situation auf dem Ausbildungssektor Rechnung tragend, hat die WK ihr soziales Engagement verstärkt und ihr Ausbildungsangebot erhöht.

Die WK bildet in folgenden Berufen aus:

- Kauffrau/-mann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Informatikkauffrau/-mann
- Kauffrau/-mann für Bürokommunikation
- Fachkraft im Gastgewerbe

Zum Jahresende befanden sich insgesamt 10 junge Menschen in der Ausbildung. Die Absolventen des Abschlussjahres 2003 bestanden ihre Prüfungen mit überdurchschnittlichem Erfolg. Die herausragende Ausbildungsleistung der WK ist auch im Jahr 2003 von der Handelskammer durch die Verleihung einer Urkunde gewürdigt worden.

Flexible Arbeitszeitgestaltung

Die WK hat im Berichtsjahr, den Wünschen ihrer Kunden Rechnung tragend, die Öffnungszeiten spürbar erweitert. Zunehmende Bedeutung erlangt auch die engagierte Teilnahme von Mitarbeitern an öffentlichkeitswirksamen Aktionen außerhalb der geregelten Arbeitszeit, wie zum Beispiel die Beratung potenzieller Eigenheimer vor Ort und die Teilnahme an Messen und Immobilientagen.

Die zu Beginn des Jahres deutlich flexibilisierte Arbeitszeitregelung trägt neben den erweiterten Öffnungszeiten auch den Interessen der Mitarbeiter nach einer individuellen Arbeitszeitgestaltung Rechnung.

Im Rahmen der Bemühungen zur Flexibilisierung der Arbeitszeit fördert die WK auch Teilzeitarbeitswünsche, soweit diese mit den Arbeitsabläufen zu vereinbaren sind. Die

Anzahl dieser Arbeitsplätze ist im Jahr 2003 mit 27 im Vergleich zu 17 im Vorjahr deutlich gestiegen.

Risikobericht

Das Risikomanagementsystem der WK entspricht den Ansprüchen des Kreditwesengesetzes (KWG) und des Haushaltgrundsatzgesetzes (HGrG). Der aus den Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft (MaK) resultierende Änderungsbedarf ist analysiert und wird berücksichtigt werden. Die Risikostruktur der Geschäfte der WK ergibt sich aus ihrem wohnungspolitischen Förderauftrag. Das Risikoüberwachungssystem ist auf die Adressenausfallrisiken, operationellen Risiken und Liquiditätsrisiken ausgerichtet.

Auf der Basis des WK-Gesetzes legt der Vorstand Leitlinien zur Risikopolitik fest, einschließlich der anzuwendenden Methoden und Verfahren zur Risikoüberwachung und -steuerung. Die Leitlinien wurden ebenso wie die Verantwortlichkeiten für die Durchführung des Risikomanagementprozesses und die Anforderungen an das Berichtswesen im Risikohandbuch fixiert.

Risikomanagement-system

Die Risikobeauftragten in den Fachabteilungen zeichnen im Rahmen ihrer Kompetenz für die Steuerung und Überwachung der Risiken verantwortlich. Das zentrale Risikocontrolling übt eine überwachende und beratende Funktion bei der Einschätzung und Bewältigung von Risiken aus. Darüber hinaus erfolgt aus dem Risikocontrolling die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand. Der Vorstand wird, beginnend mit 2004, vierteljährlich den Verwaltungsrat über wesentliche strukturelle Merkmale des Kreditgeschäfts informieren.

Nach den bestehenden Beurteilungsmaßstäben hat die WK ausreichend Vorsorge für alle identifizierten Risiken getroffen. Bestandsgefährdende Risiken wurden nicht identifiziert.

Risikobewertung

Zur Beurteilung der im Rahmen des Kreditgeschäftes bestehenden **Adressenausfallrisiken** nutzt die WK ein auf das Förderungsgeschäft speziell angewendetes Klassifizierungsverfahren. Das bestehende Verfahren wird zurzeit schrittweise umstrukturiert, um den zukünftigen Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) an ein Ratingsystem gerecht zu werden. Bis Ende 2004 wird die Umstellung abgeschlossen sein.

Im Zuge der Umsetzung der Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft hat die WK zu Beginn des Jahres 2004 ein Kreditreferat eingerichtet, in dem Teile der Marktfolgeaktivitäten gebündelt worden sind.

Erkennbaren Risiken wurde durch entsprechende Bewertung und Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Risikovorsorge (Einzel- und Pauschalwertberichtigungen) für das Adressenausfallrisiko betrug zum Jahresende 2003 insgesamt 7.314 T€ (Vorjahr: 3.963 T€). Sie wurde im Geschäftsjahr um 3.351 T€ erhöht. Sie beträgt 1,507 % vom gesamten Forderungsbestand.

Die Bildung der Kapitalrisikovorsorge erfolgt nicht zu Lasten des Eigenkapitals, sondern des Reservefonds. Hierbei handelt es sich um eine aus dem Sonderkapital der WK gebildete Verbindlichkeit gegenüber der FHH.

Für die **operationellen Risiken** kommt ein von der WK entwickeltes und in das bestehende SAP-System integriertes Risikobewertungssystem zum Einsatz. Während die Frühwarnsignale über Ad-hoc-Meldungen erfasst und ausgewertet werden, erfolgt die Risikoeinschätzung regelmäßig über standardisierte Meldebögen. Die Risikosteuerung erfolgt grundsätzlich dezentral durch Risikobeauftragte in den Fachabteilungen. Maßnahmen zur Risikovorsorge und -minderung wurden vereinbart.

Hinsichtlich der DV-Systeme besteht eine Notfallplanung, in der Regelungen zur Sicherung von Daten und DV-Programmen erfasst sind; diese Regelungen unterliegen einer kontinuierlichen Überwachung.

Ein **Liquiditätsrisiko** bestand im Geschäftsjahr zu keiner Zeit. Die im Liquiditätsgrundsatz gemäß KWG festgelegte Kennziffer wurde zu jedem Zeitpunkt eingehalten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Im Anschluss an eine europaweite Ausschreibung hat die WK am 19.1.2004 mit Wirkung zum 1.1.2004 Zins- und Tilgungsforderungen in Höhe von nominal 739,0 Mio. € veräußert.

Es wurde ein Verkaufserlös von 612,1 Mio. € erzielt. Der Barwertabschlag gegenüber dem Nominalbetrag der Forderungen ist bedingt durch den hohen Anteil an Tilgungsforderungen an den verkauften Forderungen sowie die mit max. 17 Jahren sehr langen Laufzeiten der Darlehen.

Der entstandene Buchverlust beträgt 103,6 Mio. €. Er wird aus der gem. dem Gesetz zur Weiterentwicklung des Rechts der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt vom Dezember 2003 zu bildenden Rücklage gedeckt werden.

Die Verwaltung dieser Forderungen erfolgt weiterhin durch die WK.

Ausblick auf die Geschäftstätigkeit 2004

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat für das Jahr 2004 ein Wohnungsbauprogramm in gleicher Größenordnung wie im Vorjahr beschlossen. Die Stadt stellt finanzielle Mittel für den Bau von bis zu 2.300 Mietwohnungen einschließlich Umbau- und kostenintensiver Modernisierungsmaßnahmen bereit. Des Weiteren können bis zu 1.200 Eigentumsobjekte einschließlich des Erwerbs von Gebrauchtimmobilien gefördert werden. Hierbei handelt es sich um Richtzahlen, da die Steuerung des Wohnungsbauprogramms über das Finanz- und Subventionsvolumen erfolgt.

Hamburg, den 4. März 2004
Der Vorstand



| **Mietwohnungsbauförderung**

Programmbelegung 2003 **Programmvolumen nicht voll ausgeschöpft**

Das Programm für den Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen einschließlich Aus- und Umbau umfasste im Berichtsjahr insgesamt 1.300 Wohneinheiten. Rund 72 % des Programmvolumens konnten erfüllt werden.

Im Wohnungsneubau ist die Nachfrage nach Fördermitteln marktkonform eher gering gewesen – wie schon in den Vorjahren sind für den umfassenden Umbau von bereits bestehenden Mietwohnungen dagegen in großem Umfang Mittel in Anspruch genommen worden. Für 271 Wohnungen, die überwiegend in den 50er und 60er Jahren errichtet wurden und in Kernbereichen der Stadt liegen, konnten somit funktionale Grundrisse und zeitgemäße Wohnstandards erreicht werden.

Die Übersicht auf der nächsten Seite zeigt die Sollzahlen des Programms im Vergleich zur tatsächlichen Programmbelegung.



Meiendorfer Weg

Neubau einer Wohnanlage im 3. Förderungsweg auf einer ehemaligen Forstamts-Fläche.

Programmebelegung im Mietwohnungsbau

Mietwohnungsbauförderung	Programm 2003 Wohnungen	Bewilligungen 2003 Wohnungen
Neubau	1.000	508
Wohnheime		163
Aus- und Umbau (§ 17 II. WoBauG)	300	271
Gesamt	1.300	942



Eilbeker Weg

Neubau eines Eckgebäudes als Blockrandbebauung im geförderten Mietwohnungsbau.



Neubauförderung 2004

Anwendung der Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes

Bereits mit dem Programmjahr 2003 hat die WK die Mietwohnungsbauförderung unter Anwendung der Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) neu geregelt. Die Förderung besteht seitdem aus zinsvergünstigten Baudarlehen in Verbindung mit laufenden Zuschüssen. Die Höhe der Zuschüsse orientiert sich am Einkommen der Mieter. Die Vergabe der Mittel ist mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung verbunden. Investoren können grundsätzlich zwischen einer Bindungsdauer von 30 und – bei verminderter Subventionsleistung – von 15 Jahren wählen.

Das **Baudarlehen** der WK wird pauschaliert gewährt. Basis für die Berechnung ist ein Punktekatalog, der die Aufwendigkeit des Bauvorhabens berücksichtigt. Das Darlehen beläuft sich auf maximal 1.285,- € je m² der förderungsfähigen Wohnfläche. Darüber hinaus wird ein Zuschlag für die Grundstückskosten in Höhe des Verkehrswertes des Grundstückes, maximal jedoch bis zur Höhe von 410,- € je m² der förderungsfähigen Wohnfläche, anerkannt. Für Objekte in Passivbauweise und baurechtlich geforderte Kfz-Stellplätze besteht die Möglichkeit, weitere Zuschläge zu erhalten. Die Verzinsung des Baudarlehens beträgt in Abhängigkeit von der Bindungsdauer zwischen 2,7 und 4,2 %, die Tilgung einheitlich 1,0 %.

Die WK baut die Subvention planmäßig alle zwei Jahre um 0,30 € je m² förderfähiger Wohnfläche ab und erhöht den Zinssatz entsprechend. Der Vermieter darf zum Ausgleich die Miete unter Beachtung der Vorschriften des BGB um jeweils bis zu 5,4 % anpassen.

Neben dem Baudarlehen werden für die Dauer der Bindungen **laufende Zuschüsse** ausbezahlt, die vom jeweiligen Einkommen der Mieter abhängen.

Die nachstehende Tabelle stellt die anfängliche Zuschusshöhe sowie die vorgeschriebene Anfangsmiete in Abhängigkeit vom Einkommen des Mieters dar.

Eckdaten der Mietwohnungsbauförderung

Einkommen bezogen auf § 9 WoFG in %	bis minus 10	bis plus 20
Vertragliche Anfangsmiete netto kalt je m ² Wohnfläche monatlich in €	6,30	6,30
Laufender Zuschuss je m ² Wohnfläche monatlich in €	1,20	0,90
Vom Mieter zu zahlende Anfangsmiete netto kalt je m ² Wohnfläche monatlich in €	5,10	5,40

Die Mieter müssen ihr Einkommen regelmäßig gegenüber der WK nachweisen: erstmals nach fünf Jahren und dann alle drei Jahre. Bei deutlichen Einkommenserhöhungen erfolgt eine individuelle Mietanhebung durch Kürzung des laufenden Zuschusses.

Der Vermieter darf innerhalb des Bindungszeitraums die Miete im Rahmen des allgemeinen Mietrechts unter Beachtung der Bestimmungen in der Förderzusage erhöhen. Daneben müssen differenzierte Belegungsbindungen eingehalten werden: Die geförderten Wohnungen dürfen nur von Personen bezogen werden, die über einen Wohnberechtigungsschein nach § 27 WoFG verfügen oder die vom zuständigen Bezirksamt – Einwohneramt – als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind. Voraussetzung ist, dass die Einkommensgrenze nach § 9 WoFG um nicht mehr als 20 % überschritten wird.

Gefördert werden ausschließlich Projekte, die in das Wohnungsbauprogramm der Stadt aufgenommen worden sind. Die notwendige Mitteilung hierüber erteilt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung.

**Aus- und Umbau sowie Erweiterungen von Gebäuden
Wohnungen an heutige Wohngewohnheiten anpassen**

Neben dem Neubau von Wohnungen fördert die WK den Aus- und Umbau an bestehenden Gebäuden. Hierzu zählt auch die Erweiterung durch Aufstockung und Anbau. Die Fördermittel dienen in der Regel dazu, ältere Wohnungsbestände an die veränderten Wohngewohnheiten anzupassen und deren Marktgängigkeit zu sichern.



Eilbeker Weg

Genau wie bei Neubauten erhalten Investoren auch für diese Maßnahmen zinsgünstige Baudarlehen und laufende Zuschüsse. Die vorgeschriebene Anfangsmiete nach Abschluss der Baumaßnahmen ist identisch mit der Miete im Wohnungsneubau.

Abweichend von der Neubauförderung beträgt das Baudarlehen hier bis zu 95 % der Baukosten, die von der WK in einem **Kostenprüfungsverfahren** anerkannt worden sind.

Im Geschäftsjahr 2003 hat die WK Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen für 271 Wohnungen gefördert.

Förderung von Wohnpflegeeinrichtungen und Heimen Wohnplätze für besondere Zielgruppen



Für den Neubau von Wohnpflegeeinrichtungen, Behindertenheimen und sonstigen Heimen gewährt die WK zinsgünstige Baudarlehen in Höhe von bis zu 90 % der als angemessen anerkannten Baukosten.

Maßgebend sind die Förderungsgrundsätze für Wohnpflegeeinrichtungen und Heime. Die Darlehen werden auch für Ausbau, Umbau und Erweiterung dieser Einrichtungen vergeben. Sie dürfen nur von Angehörigen der entsprechenden Zielgruppen bewohnt werden.

Im Berichtsjahr wurde der Neubau von vier Wohnpflegeeinrichtungen mit insgesamt 327 Plätzen gefördert.



Rahlstedter Boltwiesen,
Torquartier

Baugemeinschaften Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

Zunehmend auf Interesse stößt in Hamburg die Baugemeinschaft als neue Organisationsform des Bauens. Daher engagiert sich die WK auch für Investoren, die sich für das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen interessieren und eine Alternative sowohl zum Mietwohnungsbau als auch zum klassischen Erwerb von Wohneigentum suchen.

Für Baugemeinschaften gelten besondere Förderrichtlinien, die im **Merkblatt 4** dargestellt sind. Grundsätzlich werden zwei Fallgruppen unterschieden:

Bei der **Baugemeinschaft mit genossenschaftlichem Eigentum** liegt das Eigentum an Grundstück und Gebäude auf Dauer bei der Genossenschaft. Die Bewohner sind Anteilseigner der Genossenschaft und erhalten einen Dauernutzungsvertrag.

Bei der **Baugemeinschaft mit individuellem Eigentum** wird die Gesellschaft bürgerlichen Rechts während der Bauphase in eine Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz umgewandelt.



Zentrale Anlaufstelle für alle Interessierten ist die **Agentur für Baugemeinschaften** in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Dort werden auch Baugrundstücke angeboten.

Zum Thema Baugemeinschaften finden Sie einen detaillierten Artikel auf den Seiten 43 bis 48.

Nachsubventionierung Begrenzung des Mietanstiegs in Großsiedlungen

Einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Situation in den großräumigen Wohngebieten leistet das Programm zur Begrenzung des Mietanstiegs bei öffentlich geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen des 1. Förderungswegs. Seit dem 1. Januar 2000 werden gezielt Sozialwohnungen in ausgewiesenen Großsiedlungen subventioniert. Die Miete für die betreffenden Wohnungen soll 4,60 € je m² Wohnfläche und Monat netto kalt nicht übersteigen.

Die WK leistet auf Antrag Zuschüsse in der Höhe, in der die Nettokaltmiete diese Mietobergrenze überschreitet. Im Jahr 2003 sind für insgesamt 3.885 Wohnungen Nachsubventionierungen im Gesamtumfang von rund 600.000 € bewilligt worden.



**Rahlstedter Boltwiesen,
Torquartier**
Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, angeordnet um einen kleinen Platzraum am Eingang zum Neubaugebiet „Boltwiesen“.



Schanzenstraße

Neubau eines Eckgebäudes im geförderten Mietwohnungsbau als begleitende Maßnahme eines größeren Stadterneuerungs-vorhabens.



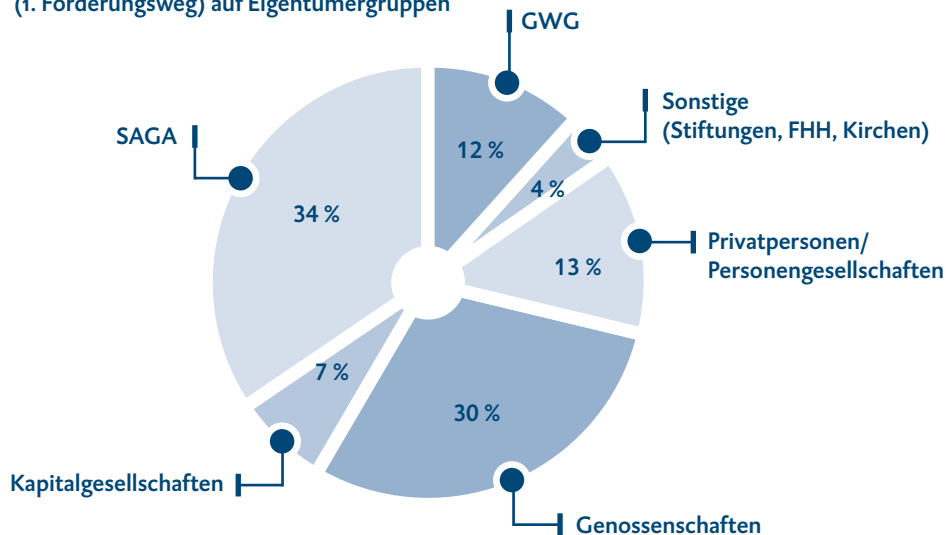
Bestand an Sozialwohnungen
Rückläufige Zahlen

In Hamburg gab es per 1.1.2004 insgesamt 143.000 Sozialmietwohnungen (1. Förderungsweg). Im Jahr 2002 lag die Zahl der Sozialmietwohnungen noch bei 152.198.

Der Bestand 2004 verteilt sich auf folgende Eigentümergruppen:

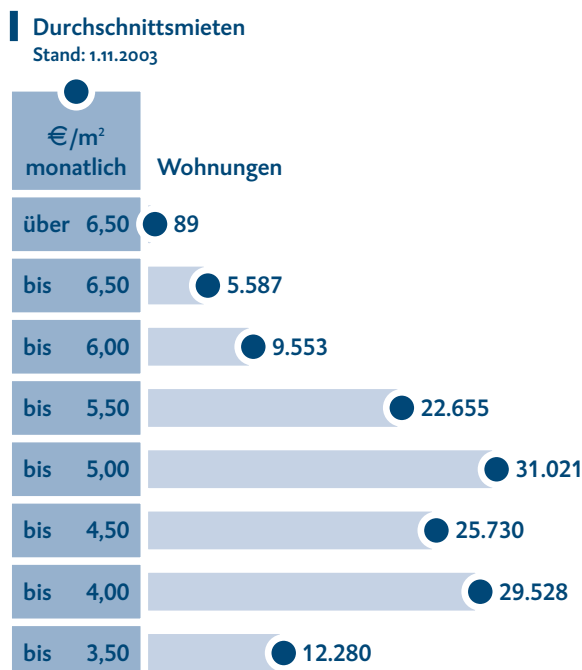
	Wohnungen
Privatpersonen/Personengesellschaften	19.171
Genossenschaften	42.428
Kapitalgesellschaften	10.118
SAGA	49.335
GWG	16.688
Sonstige (Stiftungen, FHH, Kirchen)	5.260
	143.000

Verteilung der öffentlich geförderten Mietwohnungen (1. Förderungsweg) auf Eigentümergruppen

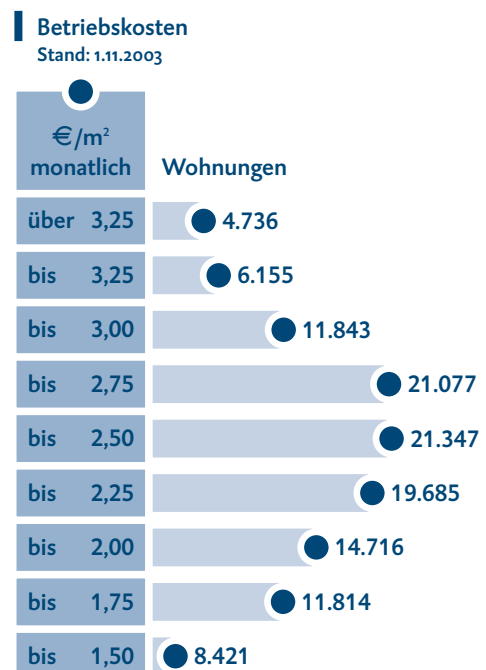


Laut einer von der WK mit Stichtag 1.11.2003 durchgeführten Erhebung der Durchschnittsmieten, an der sich der ganz überwiegende Teil der Eigentümer von Sozialwohnungen beteiligt hat, betragen die monatlichen Nettokaltmieten größtenteils zwischen 3,50 € und 5,50 € je m² Wohnfläche.

Die zeitgleich erhobenen Betriebskosten (inkl. Heizung und Warmwasser) liegen überwiegend im Bereich zwischen 1,50 und 3,00 € je m² Wohnfläche monatlich.



Einbezogen sind Angaben für insgesamt 136.443 Wohnungen.
Das entspricht rd. 95 % des Gesamtbestandes von 143.000 Wohnungen.



Einbezogen sind Angaben für insgesamt 113.675 Wohnungen.
Das entspricht rd. 79 % des Gesamtbestandes von 143.000 Wohnungen.

Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Mittel

Auch im Geschäftsjahr 2003 haben einige Darlehensnehmer von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, ihre öffentlichen Baudarlehen vorzeitig zurückzuzahlen. Für 172 Wirtschaftseinheiten mit 12.368 Mietwohnungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (1. Förderungsweg) flossen die Förderdarlehen zurück. Der deutliche Anstieg gegenüber dem Vorjahr, in dem Darlehen für 24 Wirtschaftseinheiten mit 413 Wohnungen vorzeitig abgelöst worden sind, dürfte zum Teil auch auf die zum 1.1.2003 durchgeführte Anhebung der Zinsen für die in früheren Jahren geförderten Wohnungen zurückzuführen sein.

Die vorzeitige Vollrückzahlung der Darlehen hat zur Folge, dass 10 Jahre nach der Rückzahlung die Mietpreis- und belegungsbindungen enden, es sei denn, dass die planmäßige Tilgung zu einer früheren Rückzahlung geführt hätte. Die so genannte Nachwirkungsfrist beginnt mit dem 1. Januar des auf die Vollrückzahlung folgenden Jahres.

Die Tabellen 14 und 15 des statistischen Anhangs geben einen Überblick über die Entwicklung der vorzeitigen Vollrückzahlungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau seit 1964.



Eigentumsförderung

Programmebelegung 2003

Weiterer Anstieg der Bewilligungen

Die Zahl der Anträge und Bewilligungen für selbst genutztes Wohneigentum ist im Jahr 2003 erneut angestiegen. Insgesamt konnten 1.021 Objekte gefördert werden. Im Vorjahr waren es 946.

Der Anteil der Gebrauchtimmobilien hat sich dabei mit rd. 32 % der Förderfälle gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Die im Jahr 2002 in diesem Bereich eingeführte Erweiterung der Fördermöglichkeiten, insbesondere die Reduzierung der erforderlichen Kinderzahl auf ein Kind, hat sich damit weiter positiv ausgewirkt.

Im Programm zur Förderung des selbst genutzten Wohneigentums standen im Berichtsjahr Mittel für maximal 1.200 Wohneinheiten zur Verfügung. Diese teilten sich auf in Mittel für 900 Neubauvorhaben und 300 Gebrauchtobjekte.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Programmzahlen den ausgesprochenen Bewilligungen gegenüber.

Programmebelegung im Eigentumsbereich	Programm 2003 Wohnungen	Bewilligung 2003 Wohnungen
Eigentumsbauförderung		
Ein- und Zweifamilienhäuser	900	627
Eigentumswohnungen		73
Ankauf Gebrauchtobjekte		
Ein- und Zweifamilienhäuser	300	251
Eigentumswohnungen		70
Gesamt	1.200	1.021

Förderungsangebot 2004

Rund die Hälfte aller Haushalte erfüllt die Einkommensgrenzen

Der Hamburger Senat stellt im Jahr 2004 in unveränderter Höhe Mittel für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum zur Verfügung. Dadurch können wie schon im Vorjahr bis zu 1.200 Haushalte durch die WK unterstützt werden und so eine eigene Immobilie bauen oder erwerben.

Bauherren oder Käufer, die einen Antrag auf Förderung stellen wollen, dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Die zulässige Einkommenshöhe regelt das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Diese Grenzen dürfen in Hamburg allerdings um



Allermöhe-West

Kostengünstige Eigentumsreihen-
häuser als Bauträgermaßnahme.
Umsetzung eines Ergebnisses aus
einem kombinierten Architekten-
und Bauträgerwettbewerb.



Rahlstedter Boltwiesen

Wohnungseigentum in verdichteter Bauweise als Bauträgermaßnahme auf einer ehemaligen militärischen Konversionsfläche.



bis zu 60 % überschritten werden. Sie liegen damit in einem Bereich, den rund die Hälfte aller Hamburger Haushalte erfüllt.

Die WK prüft bei Antragstellung, ob das Einkommen innerhalb der vorgeschriebenen Grenzen liegt und die Belastungen aus dem Objekt für den künftigen Eigentümer wirtschaftlich tragbar sind. Maßgeblich für die Einkommensgrenze ist das gesamte Jahreseinkommen (brutto) aller Haushaltsangehörigen – hiervon werden gesetzlich festgelegte Pauschal-, Frei- und Abzugsbeträge sowie die Werbungskosten abgezogen.

Wer Fördermittel für ein Neubauvorhaben in Anspruch nimmt, muss auf eine Ressourcen sparende Bauausführung achten. Die technischen Anforderungen gehen über die Regelungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinaus.

Die WK fördert den Weg in die eigenen vier Wände durch Baudarlehen, die in den ersten fünf Jahren zinsfrei sind, sowie durch Aufwendungsdarlehen. Die Baudarlehen sind Bestandteil der Gesamtfinanzierung. Sie helfen den künftigen Eigentümern, einen Teil der Gesamtkosten abzudecken. Die Aufwendungsdarlehen sollen dagegen die laufende Belastung in den Jahren nach Einzug in das Objekt mindern.

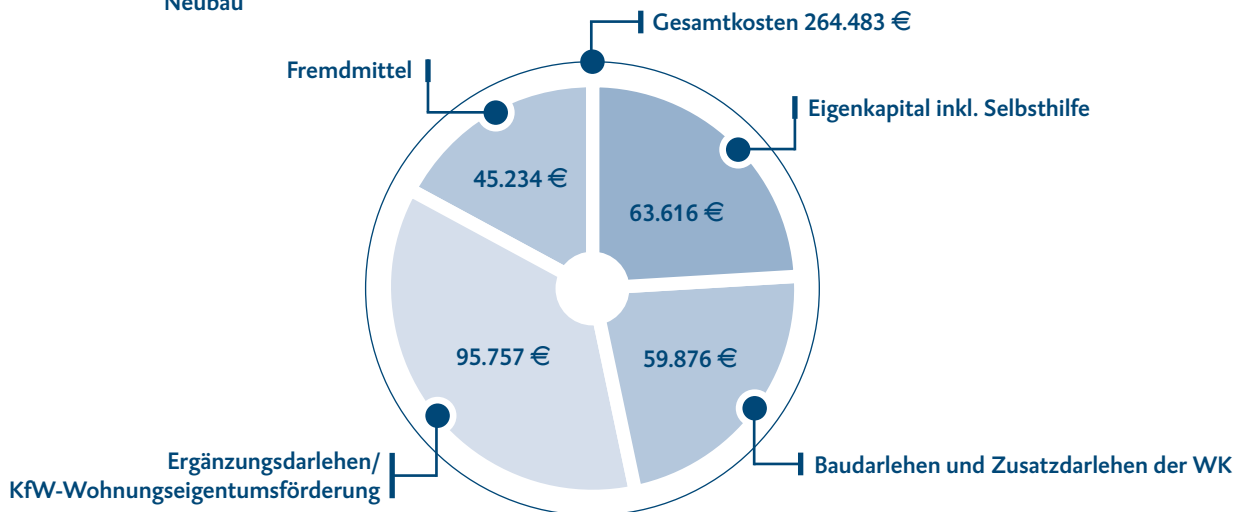
Die Höhe des **Baudarlehens** hängt von der förderungsfähigen Wohnfläche ab. Diese wiederum richtet sich nach der Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen. Bei einer Person im Haushalt umfasst die förderungsfähige Wohnfläche 60 m², sie erhöht sich für jede weitere Person um 10 m². Der Darlehenssatz beträgt je nach Einkommen des Käufers bis zu 740 € je m² förderungsfähige Wohnfläche.

Familien mit Kindern und geringem Einkommen können von weiteren Zusatzdarlehen der WK profitieren.

Der Bauherr oder Erwerber muss zur Deckung der Gesamtkosten eine Eigenleistung von mindestens 15 Prozent der Gesamtkosten erbringen. Die Finanzierung wird in der Regel durch ein Kapitalmarktdarlehen oder ein weiteres Förderdarlehen komplettiert.

Die **Aufwendungsdarlehen** werden über eine Zeit von maximal 16 Jahren halbjährlich ausgezahlt. Der anfängliche monatliche Auszahlungsbetrag beläuft sich auf maximal 1,60 € pro m² förderungsfähige Wohnfläche. Die Beträge werden kontinuierlich gekürzt. Zwei Jahre nach Auszahlung der letzten Rate beginnt die Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens.

**Durchschnittliche Finanzierung der Eigenheime 2003
Neubau**



**Weitere Förderprogramme
Immobilienfinanzierung aus einer Hand**

Durch das Wohnungsbauprogramm geförderte Bauvorhaben können zusätzlich durch weitere Programme unterstützt werden:

- KfW-Wohneigentumsförderung
- WK-Ergänzungsdarlehen
- WK-Kapitalisierung der Eigenheimzulage
- KfW-Programm zur CO₂-Minderung

Im Rahmen des **Wohneigentumsprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** werden bis zu 30 % der angemessenen Gesamtkosten mit einem zinsgünstigen Kredit gefördert. Der Kredithöchstbetrag beträgt 100.000 €. Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre bei einem tilgungsfreien Anlaufjahr.

Alternativ kann für das Wohnungsbauvorhaben auch ein **WK-Ergänzungsdarlehen** gewährt werden. Dieses Darlehen umfasst maximal den Finanzbedarf, den Eigenkapital und Darlehen aus dem Wohnungsbauprogramm nicht abdecken, und zwar bis zur Höhe der insgesamt anerkannten Gesamtkosten. Bei einem etwaigen Einsatz von Fremdmitteln verringert sich der Darlehensbetrag entsprechend.

Das WK-Ergänzungsdarlehen wird zu den gleichen Konditionen vergeben wie das KfW-Wohneigentumsdarlehen. Auch bei diesem Darlehen beträgt die maximale Kreditlaufzeit 30 Jahre bei einem tilgungsfreien Jahr.

Die WK bietet den Eigenheiminteressenten auch eine **Kapitalisierung der** zu erwartenden staatlichen **Eigenheimzulage** an. Dieses Darlehen wird als Teil der erforderlichen Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten anerkannt.



Bergstedt

Neubau eines Einfamilienhauses als rückwärtige Bebauung eines vorhandenen Wohnhausgrundstücks.



Mit dem **KfW-Programm zur CO₂-Minderung** können Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien finanziert werden. Dieses Förderangebot kommt insbesondere für die Sanierung von Gebrauchtimmobilien in Betracht. Die Mittel können auch zur Finanzierung von KfW-Energiesparhäusern eingesetzt werden.

Abbau der Subvention **Sozialverträgliche Reduzierung der Subvention**

Die WK hat ihre Subventionen für Eigentumsobjekte im 1. und 2. Förderungsweg im Berichtsjahr entsprechend den zum Januar 2003 modifizierten Regelungen reduziert. Bei Bauvorhaben, deren Fertigstellung länger als zehn Jahre zurückliegt, sind die Darle-



Volksdorf

Neubau einer Doppelhausanlage in einem winkelförmigen Baukörper.

henszinsen abhängig vom Einkommen der Darlehensnehmer und unter Beachtung von Höchstbeträgen angehoben worden.

Insgesamt waren im Berichtsjahr 3.600 Eigentümer von einer Zinsanhebung betroffen.

Vorzeitige Rückzahlungen **Anstieg der Darlehensrückzahlungen**

Insgesamt 405 Darlehensnehmer des 1. Förderungsweges haben ihre Baudarlehen im Berichtsjahr vorzeitig zurückgezahlt. Das Rückzahlungsvolumen belief sich auf rund 5,4 Mio. € Im Vorjahr waren Mittel in Höhe von rund 1,4 Mio. € zurückgeflossen.

Im 2. Förderungsweg machten 444 Eigentümer von der Möglichkeit Gebrauch, die Darlehen vorzeitig abzulösen. Hier lag das Volumen bei rund 8,6 Mio. € (Vorjahr: 6,1 Mio. €). Der insgesamt zu verzeichnende Anstieg der Rückzahlungen ist auch auf die zu Beginn des Jahres 2003 durchgeführte Zinsanhebung für Altdarlehen zurückzuführen.

Zahlungsschwierigkeiten bei Darlehensnehmern **Unterstützende Hilfsmaßnahmen**

Eigentümern, die in Zahlungsschwierigkeiten geraten, bietet die WK besondere Unterstützung an. Die Maßnahmen sollen helfen, die Finanzen der Betroffenen zu sanieren und damit eine Zwangsversteigerung zu vermeiden.



Soweit eine Zwangsversteigerung nicht abgewendet werden kann, versucht die WK, Forderungsausfälle weitestgehend zu verhindern. Sie bemüht sich gemeinsam mit den Vorranggläubigern um ein flexibles Vorgehen und schließt – wo dies möglich ist – Ausbietungsabkommen ab.



Öjendorf

Neubau eines Einfamilienhauses in Holzrahmenbauweise.

Das WKfinanz@ss unter www.wk-hamburg.de

Interaktives Beratungskonzept für die Eigenheimförderung im WK-Internetportal

Unser hoher Anspruch an Serviceorientierung und Interaktion mit dem Kunden hat uns im vergangenen Jahr veranlasst, das Internetangebot der WK deutlich auszubauen. Ziel war eine netzbasierte Zusammenführung von Information, Beratung, Antragstellung und Antragsbearbeitung. Angestrebt haben wir in diesem Zusammenhang auch eine Vereinfachung der Bearbeitungsprozesse und ein moderneres Erscheinungsbild des Internetauftrittes.

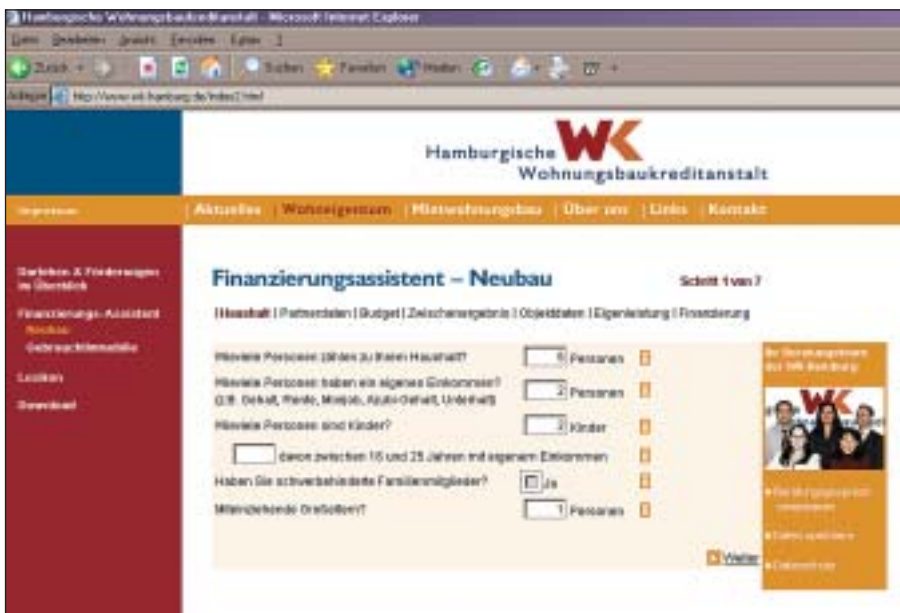
Die Umsetzung dieses Vorhabens ist in drei Schritten erfolgt:

Als Erstes ist der so genannte Finanzierungsassistent für den Internetauftritt geschaffen worden, der es einem Interessenten der Eigentumsförderung ermöglicht, nach Eingabe weniger Daten detaillierte Informationen über die persönliche Förderungsfähigkeit sowie über Höhe und Zusammensetzung einer eventuellen Förderung zu erhalten. Abgerundet wird das Angebot dieses Tools durch die Möglichkeit, eingegebene Daten zu speichern und per Mausklick direkt mit einem Kundenberater Kontakt aufzunehmen. Darüber hinaus ist die Homepage um ein Lexikon mit Begriffen aus dem Banken- und Fördergeschäft ergänzt worden. Verschiedene Seiten mit weiteren Informationen rund um das Thema Bauen werden folgen.

In einem zweiten Schritt folgte die Entwicklung eines hausinternen Beratungstools, das den Internet-Finanzierungsassistenten zur Grundlage hat, jedoch über zusätzliche Funktionen und Berechnungsmöglichkeiten verfügt. Es versetzt den Berater in der WK in die

Lage, die in der Online-Datenbank gespeicherten Angaben des Kunden nach dessen Zustimmung herunterzuladen, für eine weitere Bearbeitung aufzubereiten und um zusätzliche Berechnungsparameter zu ergänzen. Bei einfacher Handhabung kann der Berater nun ausführliche Finanzierungsrechnungen – unter Einbeziehung von WK-Fördermöglichkeiten und KfW-Darlehen – durchführen. Dieses Tool unterstützt inzwischen maßgeblich den Beratungsprozess.

In der dritten Projektstufe ist eine Schnittstelle zwischen dem Beratungstool und dem SAP-System erstellt worden. Damit kann der Sachbearbeiter heute automatisch alle Daten vom hausinternen Finanzierungsassistenten in das entsprechende SAP-Modul übertragen. Die zuvor erstellte Finanzierungsrechnung wird dadurch weitgehend in einen fertigen Kreditantrag überführt. Die Bewilligung der Kredite erfolgt anschließend wie bisher im führenden SAP-System.



Das interaktive Beratungstool wurde auf den Namen finanz@ss getauft und am Tag des Eigenheims, am 3. April 2004, der Öffentlichkeit vorgestellt.

Mit dem finanz@ss hat die WK ein Beratungsinstrument geschaffen, das einen reibungslosen Datenübergang ermöglicht: vom interessierten Kunden zu Hause bis hin zum fertigen Förderantrag im SAP. Service und Kundenfreundlichkeit der WK wurden damit verbessert.



Bestandsförderung

Energiekosten einsparen – Umwelt schützen – Wohnnebenkosten senken

Eine gute Wärmedämmung und eine effiziente Heizungstechnik leisten nicht nur einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, sie rechnen sich auch für die Bauherren. Mit attraktiven Förderprogrammen für den Hamburger Wohnungsbestand gibt die WK dazu Impulse und leistet mit ihrem Engagement einen spürbaren Beitrag zur CO₂-Reduzierung.

Die auf den Mietwohnungsbau ausgerichteten Programme der WK haben aber auch wohnungspolitische Ziele: Entsprechende Auflagen dämpfen die Mietpreisentwicklung beziehungsweise sichern Belegungsrechte.



Beratungsangebot

Fachgerecht modernisieren mit dem Energiepass

Zu Beginn der Modernisierungsplanung benötigen Bauherren häufig fachkundige Beratung über sinnvolle Maßnahmen, deren Kosten und das Ausmaß an möglicher Energieeinsparung. Diese Arbeit leistet die WK in Zusammenarbeit mit qualifizierten Ingenieurbüros. Eine solche Beratung ist zum Teil Voraussetzung, um Fördermittel aus den verschiedenen Programmen zu erhalten.

Im Rahmen des Hamburger Klimaschutzprogramms stehen dem Investor drei unterschiedliche Beratungsangebote zur Verfügung:

Der Grob-Check

Der Grob-Check zeigt übersichtlich die Energiesparpotenziale des Gebäudes auf. Er wird kostenlos als interaktive Software im Internet unter www.arbeitundklimaschutz.de angeboten.

Der Beratungs-Check

Fachkundige Mitarbeiter der Energiepass-Büros zeigen vor Ort die Energiesparpotenziale und die dafür notwendigen Maßnahmen auf.

Die Beratung wird zu einem Preis von 180 € angeboten. Bauherren können hierfür bei der WK einen Kostenzuschuss in Höhe von 40 % aus Mitteln der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt beantragen.

Der Energiepass

Der „Hamburger Energiepass“ ist die umfangreichste Analyse: Fachkundige Ingenieure untersuchen das Gebäude auf seine Energiesparpotenziale, entwickeln individuelle Vorschläge zur Sanierung und berechnen die voraussichtlichen Kosten sowie das Ausmaß der Energieeinsparung.

Über 50 lizenzierte Büros bieten den Energiepass zum Festpreis an. Auch hier übernimmt die WK auf Antrag 40 % der Kosten.



Lentersweg

Mit ihrem Architekturpreis 2003 zeichnete die „Initiative Arbeit und Klimaschutz“ die geförderte Modernisierung der 30 Jahre alten Geschosswohnungsbauten aus. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Jury war das Zusammenspiel von energetischer Modernisierung und akzentuierter Fassaden- und Eingangsgestaltung.



Haseldorfer Weg

Energiespar- und Modernisierungsarbeiten an Wohngebäuden aus dem Baujahr 1922. Umfassende Verbesserung der Wärmedämmung und der Erstanbau von Balkonen steigern den Wohnwert beträchtlich.

Die WK nimmt auch die Aufgabe einer Zentralstelle für den Energiepass wahr. Sie beaufsichtigt die Arbeit der dezentralen Energieberater, um die Vollständigkeit und Gleichartigkeit ihrer Aussagen und Empfehlungen zu gewährleisten.

Im Jahr 2003 sind 636 Energiepässe für rund 12.300 Wohnungen sowie für Gewerbeeinrichtungen mit etwa 65.000 m² Nutzfläche ausgestellt worden. Bemerkenswert ist vor allem der Anstieg im Gewerbebereich: rund 30 % gegenüber dem Vorjahr.

**Modernisierungsprogramm nach dem WoFG
Fördermittel für Belegungsrechte**

In diesem Programm gewährt die WK Darlehen und Zuschüsse für umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden, die vor 1980 bezugsfertig wurden und mindestens zu zwei Dritteln als Wohnraum genutzt werden. Das wesentliche Ziel dieser Förderung auf der Grundlage von § 16 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ist der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an den geförderten Wohnungen. Darüber hinaus sollen die Wohnbedingungen verbessert und die Energienutzung in den geförderten Gebäuden sinnvoller gestaltet werden.

Der Bauherr kann aus einem bestimmten Maßnahmenkatalog ein individuelles Bauprogramm zusammenstellen. Nach Abschluss der Arbeiten muss das geförderte Objekt einen neuzeitlichen Standard aufweisen. Hierzu zählt vor allem ein Wärmeschutz, der die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Wesentlichen erfüllt. Der Nachweis hierüber wird mit dem Hamburger Energiepass erbracht.

Die WK gewährt den Investoren Darlehen in Höhe der förderungsfähigen Kosten. Sie vergibt auch degressiv gestaffelte Zuschüsse mit unterschiedlicher Laufzeit. Die monatli-

chen Zuschüsse betragen abhängig vom anerkannten förderungsfähigen Kostenaufwand bis zu 2,50 € je m² Wohnfläche. Sie werden im Laufe des maximal 15 Jahre dauernden Förderungszeitraumes jedes Jahr um jeweils 0,10 € gekürzt.

Mit der Annahme der Fördermittel akzeptiert der Bauherr eine Begrenzung seines Spielraums für Mieterhöhungen. So dürfen Mieterhöhungen infolge der Modernisierung – unter Gegenrechnung der Zuschüsse – den Betrag von netto kalt 1,50 € pro m² Wohnfläche und Monat nicht überschreiten.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sollen die geförderten Wohnungen vorrangig den bisherigen Mietern zur Verfügung stehen. Verträge mit neuen Mietern dürfen innerhalb des Bindungszeitraums nur mit Wohnungssuchenden geschlossen werden, deren Einkommen die Grenze gemäß § 9 WoFG um nicht mehr als 20 % übersteigt und die eine entsprechende Wohnberechtigungsbescheinigung gemäß § 27 WoFG vorweisen können.

Eine derart geförderte Wohnung kann innerhalb des Bindungszeitraums frei vergeben werden, wenn der Eigentümer in Abstimmung mit den örtlichen Bezirks- oder Einwohnerämtern eine Ersatzwohnung zur Verfügung stellt. Ein solcher Tausch ist auf die Hälfte der Neu- und Wiedervermietungen beschränkt.

Hamburger Landesprogramm Mietwohnraum an aktuelle Standards anpassen

Ziel der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach dem Hamburgischen Modernisierungsprogramm ist neben der Verbesserung der Wohnbedingungen und der Energieeinsparung die Sicherung von preiswertem Wohnraum.

Gefördert werden die Modernisierung und die damit notwendigerweise verbundene Instandsetzung von Mietwohngebäuden, die mindestens zu zwei Dritteln als Wohnraum genutzt werden. Darüber hinaus werden Maßnahmen gefördert, die im Zusammenhang mit Auf- und Ausbauten von Dachgeschossen im darunter liegenden Wohnungsbestand erforderlich sind.

Wie im „Modernisierungsprogramm mit Belegungsbindung“ kann der Bauherr auch hier aus einem bestimmten Maßnahmenkatalog ein individuelles Bauprogramm zusammenstellen. Das Gebäude muss nach Abschluss der Arbeiten bestimmte Kernanforderungen erfüllen. Im Zentrum steht der Wärmeschutz, der dann weitgehend den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen soll. Der Nachweis wird über den Hamburger Energiepass erbracht.

Die Förderung ist abhängig vom Umfang der Maßnahmen und von der Lage des Gebäudes; entscheidend ist hierbei, ob das Gebäude innerhalb bzw. außerhalb der als wohnungspolitisch vorrangig eingestuft Gebiete liegt. Gefördert wird durch die Zahlung von Aufwendungszuschüssen. Sie werden prozentual gewährt, bezogen auf die als för-



Haseldorfer Weg

derungsfähig anerkannten Kosten. Die Auszahlung erfolgt jährlich und wird nach Ablauf von jeweils drei Jahren um ein Drittel gekürzt.

Die Bauherren können grundsätzlich zwischen zwei Förderungsstufen entscheiden – je nach Kostenhöhe der Gesamtmaßnahme. Sie unterscheiden sich im Hinblick auf Förderintensität und Laufzeit. In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Eckdaten der Modernisierungsförderung dargestellt:

Eckwerte der Modernisierungsförderung	Förderungsstufe 1	Förderungsstufe 2
	Maximale förderungsfähige Kosten für eine Wohnung mit 60 m ²	11.200,- €
Davon maximale Instandsetzungskosten	4.700,- €	10.600,- €
Maximaler Zuschuss in Schwerpunktgebieten	34,5 %	41,4 %
Maximaler Zuschuss außerhalb von Schwerpunktgebieten	30,0 %	36,0 %
Laufzeit der Zuschüsse	6 Jahre	9 Jahre

Die förderungsfähigen Kosten hängen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße ab. Sie erhöhen sich bei einer Wohnungsgröße von über 60 m² je nach Fallkonstellation um 130,- € bis 300,- € pro m².

Die Förderung bewirkt eine Mietpreisbindung über die Laufzeit der Zuschüsse plus eines zusätzlichen Jahres. Insbesondere darf die Mieterhöhung infolge der Modernisierung unter Gegenrechnung der Zuschüsse in den ersten drei Jahren in der Regel 1,- €/m² monatlich nicht überschreiten. Insgesamt läuft die Bindung über sieben beziehungsweise zehn Jahre.

Auch für Altenwohnungen können im Rahmen einer Sonderregelung Zuschüsse aus diesem Programm gewährt werden, sofern die Wohnungen mit öffentlichen Mitteln errichtet worden sind.

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

Jahr	Anzahl Wohnungen	Zuschüsse	
		Gesamt Mio. €	im Durchschnitt € je WE
2003	2.220	7,7	3.455
2002	2.883	14,9	5.184



Mengestraße 6–10

Modernisierung eines 1970 erbauten Wohnhochhauses mit Förderung aus dem Hamburger Landesprogramm für Energiespar- und Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden.



Die Wärmedämmung der Außenbauteile verringert den Energiebedarf des Gebäudes erheblich. Durch die Neugestaltung von Fassade, Eingangsbereichen und Treppenhäusern erfuhr das Gebäude auch optisch eine Aufwertung.

Modernisierung in Sanierungsgebieten
Soziale Stadtentwicklung durch gezielte Modernisierungsförderung

Auch im Berichtsjahr 2003 hat die WK ihr Programm zur Förderung von Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden in Sanierungsgebieten fortgesetzt, das den Vorgaben des Baugesetzbuches entspricht.

Kernpunkt dieser Förderung ist die Übernahme von Kosten, die der Grundeigentümer allein aus den Mehreinnahmen an Miete langfristig nicht decken kann. Hierzu gewährt die WK einen so genannten Kostenerstattungsbeitrag.

Daneben kann ein Mietzuschuss bewilligt werden. Er wird abgezinst und in einer Summe nach Fertigstellung des Bauvorhabens ausgezahlt. Der Mietzuschuss begrenzt die Anfangsmiete auf 4,65 € pro m² und dient damit zur Erhaltung preiswerten Wohnraums.

Kostenerstattungsbeträge für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten

Jahr	Anzahl Wohnungen	Kostenerstattungsbeträge	
		Gesamt Mio. €	im Durchschnitt € je WE
2003	176	7,1	40.280
2002	20	0,8	39.890

**Wärmeschutzprogramm für bestehende Gebäude
Zuschüsse für Investitionen in den Klimaschutz**

Mit diesem Programm unterstützt die WK Wärmeschutzmaßnahmen im Hamburger Gebäudebestand, die der Verminderung des Heizwärmebedarfs dienen. Hierzu zählen insbesondere die Dämmung von Wänden und Dächern sowie der Einbau von Wärmeschutzfenstern.

Förderungsanträge nimmt die WK entgegen, für kleinere Maßnahmen (Zuschüsse bis 4.000 €) ist jedoch das Zentrum für Energie-, Wasser- und Umwelttechnik der Handwerkskammer Hamburg (ZEWU) zuständig.

Voraussetzung für Zuschüsse von mehr als 4.000 € ist, dass der Bauherr für das Gebäude vorab einen **Energiepass** mit einem **Beratungs-Check** ausstellen lässt. Die Höhe der Förderung bemisst sich anhand pauschalierter Beträge je m² Dämmfläche. Maximal beträgt der Zuschuss 35 % der Gesamtkosten.

**KfW-Programme zur CO₂-Minderung bzw. CO₂-Gebäudesanierung
Darlehen für Investitionen in den Klimaschutz**

Im Rahmen dieser Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) werden insbesondere Wärmedämmmaßnahmen sowie die Erneuerung von Heizungen und Fenstern mit zinsgünstigen Krediten gefördert.

Auch für Bauherren, die erneuerbare Energien einsetzen oder ihr Wohngebäude als KfW-Energiesparhaus bzw. als Passivhaus errichten, stehen Mittel aus diesen Programmen zur Verfügung.

Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm ist konzipiert für besonders umfangreiche Investitionen in Wohngebäuden des Altbaubestandes (Baujahr 1978 oder früher). Voraussetzung ist ein Einspareffekt von mindestens 40 kg CO₂ pro m² Wohnfläche und Jahr.

Bis zu 100 % des Investitionsbetrages können finanziert werden. Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 20 Jahre bei höchstens zwei tilgungsfreien Anlaufjahren.

Bauherren können die KfW-Programme mit den vorab beschriebenen Modernisierungsprogrammen oder dem Wärmeschutzprogramm kombinieren.

KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003 Finanzierung von Maßnahmen im Wohnungsbestand

In diesem Programm können grundsätzlich alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden gefördert werden. Förderungsfähig ist bei Mehrfamilienhäusern auch die Verbesserung des Wohnumfeldes (z. B. Grünanlagen, Spielplätze).

Bis zu 100 % des Investitionsbetrages können finanziert werden. Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre bei höchstens fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.

Auch dieses KfW-Programm kann mit den vorab beschriebenen Modernisierungsprogrammen oder dem Wärmeschutzprogramm kombiniert werden.

Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung

Geschäftsjahr	Anzahl der Wohnungen	sonstige Objekte	Darlehen/Zuschüsse	
			Gesamt €	im Durchschnitt €
Wärmeschutzmaßnahmen				
2003	3.357	128	3.388.486	972
2002	3.250	166	4.248.408	1.244
KfW-Gebäudesanierungsprogramm				
2003	194	-	4.688.885	24.170
2002	65	-	699.650	10.764
KfW-Programm zur Co₂-Minderung				
2003	337	-	4.595.445	13.636
2002	296	-	4.494.156	15.183
KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003				
2003	548	-	7.719.475	14.087
2002	-	-	-	-

Umbau zu barrierefreiem Wohnraum
Damit Wohnungen nicht behindern

Mit diesem Programm unterstützt die WK die Umgestaltung von Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu barrierefreiem Wohnraum. Ziel ist ein verbessertes Wohnungsangebot für Rollstuhlfahrer, Menschen mit sonstigen Behinderungen und für ältere Mitbürger.

Förderungsfähig sind alle baulichen und technischen Maßnahmen, mit denen der Wohnraum für diese Zielgruppen umgestaltet wird. Gefördert wird durch Baukostenzuschüsse. Die Mittel werden vorrangig für Umbauten in öffentlich geförderten Mietwohnungen vergeben.

Die Zuschüsse können bis zu 360,- € je m² Wohnfläche betragen, höchstens jedoch 23.000 € je Wohnung.



Ein Gastbeitrag der Agentur für Baugemeinschaften

Baugemeinschaften – eine Idee entwickelt sich

Sie sind ein kleiner, aber unübersehbarer Farbtupfer in der Hamburger Wohnlandschaft. Sie werden immer beliebter und verstehen sich selbst als ein Modell für zukünftiges individuelles Wohnen in der Großstadt: Die Rede ist von den so genannten Baugemeinschaften.

Baugemeinschaften umfassen eine überschaubare Zahl von Haushalten. Sie bauen bei freier Architektenwahl auf einem eigenen Grundstück. Der hierdurch geschaffene Wohnraum wird von ihnen selbst genutzt. Der Zusammenschluss von Menschen, die ähnliche Wohn-Ideen haben, ermöglicht es, nach den eigenen Vorstellungen und dennoch vergleichsweise kostengünstig zu bauen.

Dabei kann es sich sowohl um individuelles Eigentum in Form von Eigentumswohnungen als auch um gemeinschaftliches Eigentum bei Genossenschaften handeln.

Die neue Agentur für Baugemeinschaften

Im Juli 2003 hat der Senat in der heutigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt eine „Agentur für Baugemeinschaften“ eingerichtet. Ihre Aufgabe ist es, durch eine entsprechend gestaltete Öffentlichkeitsarbeit dafür zu sorgen, dass noch mehr Menschen als bisher von der Möglichkeit und den Vorteilen des Bauens in Baugemeinschaften erfahren. Interessenten werden in der Agentur beraten und dabei insbesondere über die verwaltungs- und finanzierungstechnischen Verfahrenswege informiert. Innerhalb der Verwaltung erfüllt die Agentur eine wichtige Funktion bei der Sicherung von Grundstücken und Koordinierung von Bauvorhaben.



Baugemeinschaft *Jung und Alt*,
Behringstraße 5,
Fertigstellung: 2000,
Wohnungseigentum



Vorteile einer Baugemeinschaft

Baugemeinschaften sind eingebettet in die Gesamtkonzeption des Programms „Leitbild: Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“; sie bieten z. B. für junge Familien eine interessante Alternative, um für sich das Wohnen in der Stadt zu realisieren. Daher unterstützt Hamburg die Baugemeinschaften durch ein spezielles Förderprogramm.

Das Bauen in Baugemeinschaften ermöglicht eine individuelle Wohnraumgestaltung und bietet zugleich die Chance zur Kostenreduzierung, da bestimmte Aufgaben, die sonst von Dritten geleistet werden, von den Mitgliedern selbst übernommen werden können. Ebenfalls entfallen die sonst im Bauträgergeschäft anfallenden Vermarktungskosten und ein Teil der Grunderwerbssteuer.



Ein Gastbeitrag der Agentur für Baugemeinschaften



Lutterothstraße 39–40,
Fertigstellung 2002,
Wohnungseigentum

Zugleich zeichnen sich Baugemeinschaften häufig durch den besonderen Ideenreichtum und das Engagement ihrer Mitglieder aus. Dies hat positive Auswirkungen in vielfacher Hinsicht: Der Gedanke der Eigeninitiative und der Verantwortlichkeit des Einzelnen für die Entwicklung der Wohnquartiere, das Miteinander von Jung und Alt, Familien und Alleinerziehenden, Behinderten und Nichtbehinderten, aber auch originelle Architektur und technologische Innovation – z. B. im Bereich der Energieversorgung – werden durch Baugemeinschaften vorgebracht.

Individuelles oder genossenschaftliches Eigentum

Man unterscheidet zwischen Baugemeinschaften im individuellen Eigentum und Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum.

Beim individuellen Eigentum erhält jeder Haushalt nach Fertigstellung des Gebäudes seine Eigentumswohnung. Die Wohnungseigentümer tragen allein das Risiko und die individuelle Belastung aus der Finanzierung. Jeder Wohnungseigentümer kann seine Wohnung frei und uneingeschränkt veräußern.

Die genossenschaftliche Alternative besteht darin, dass alle Wohnungen im genossenschaftlichen Eigentum sind und jeder Anteilseigner Nutzer einer Wohnung wird. Die Mitglieder der Genossenschaft entscheiden gleichberechtigt („ein Mitglied – eine



Soester Straße 45,
Fertigstellung 2003,
Genossenschaft



Baugemeinschaft Parkhaus,
Pinnsberg 27,
Fertigstellung 2003,
Genossenschaft

Stimme“) über alle wirtschaftlichen Angelegenheiten. Das einzelne Mitglied kann seine Wohnung nicht verkaufen; ein Verkauf von Wohnungen kann nur auf der Basis qualifizierter Mehrheiten erfolgen. Jedes Mitglied kann jedoch seine Genossenschaftsanteile übertragen und vererben.

Wie sieht die finanzielle Förderung aus?

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt hält für Baugemeinschaften eine Reihe von Finanzierungshilfen bereit. Dazu gehören bei Baugemeinschaftsprojekten im individuellen Eigentum ein zinsfreies – nach der Einkommenshöhe bemessenes – Baudarlehen und ein Aufwendungsdarlehen zur Absenkung der monatlichen Belastung nach Fertigstellung (um zunächst 1,60 € pro m² Wohnfläche). In verschiedenen Fällen können noch



Ein Gastbeitrag der Agentur für Baugemeinschaften



weitere Darlehensangebote wie z. B. ein Grundstücksdarlehen zur Vorfinanzierung des Ankaufs privater Grundstücke oder ein Darlehen zur Kapitalisierung der Eigenheimzulage hinzutreten.

Auf dieser Basis wird es in vielen Fällen möglich, dass Baugemeinschaften im individuellen Eigentum bereits mit einem Eigengeld von unter 10 % der Gesamtkosten bauen können. Als Mindesteigengeld sind jedoch 200 € pro m² Wohnfläche erforderlich.

Wenn die Mitglieder einer Baugemeinschaft zur Errichtung ihres Gebäudes eine Genossenschaft gründen (oder einer „Dachgenossenschaft“ beitreten), müssen sie gemeinschaftlich ebenfalls mindestens 200 € pro m² Wohnfläche als Eigengeld aufbringen. Auch hier gibt es die Möglichkeit der Förderung über ein Baudarlehen (Finanzierung von bis zu 80 % der anererkennungsfähigen Kosten). Hier besteht eine enge Verwandtschaft mit der klassischen hamburgischen Mietwohnungsbauförderung. Durch die Verknüpfung des Baudarlehens mit einkommensbezogenen Zuschüssen wird jedoch eine Kombination aus Objekt- und Subjektförderung hergestellt.

Bilanz und Ausblick

In den letzten Jahren sind in Hamburg mehr als 500 Neubauwohnungen durch neue Kleingemeinschaften entstanden. Allein in den Programmjahren 2002 und 2003 sind rund 180 genossenschaftliche Baugemeinschaftswohnungen bewilligt worden.

Foto links:
Baugemeinschaft *Brachvogel*,
Ellerbeker Weg 4a–n,
Fertigstellung 1997,
Genossenschaft

Foto rechts: Baugemeinschaften auf der Zeisewiese, teils Wohnungseigentum, teils Genossenschaft



Ein Gastbeitrag der Agentur für Baugemeinschaften



Baugemeinschaft Womms e. V.,
Kleiner Schäferkamp 19,
Fertigstellung 2000,
Genossenschaft

Mittlerweile beteiligen sich auch einige große und erfahrene Genossenschaften an diesem besonderen Programm, indem sie Baugemeinschaften bei der Planung der Grundrisse sowie der Gestaltung der Gebäude mitwirken lassen und ihnen „unter ihrem Dach“ Selbstverwaltungsrechte einräumen.

Auch Baugemeinschaften im individuellen Eigentum haben in den letzten Jahren zusammen eine dreistellige Zahl geförderter Wohnungen realisiert. Das Interesse am Wohnen in Baugemeinschaften ist derzeit groß. Vieles spricht dafür, dass es noch weiter zunehmen wird, da der Trend zur Ausdifferenzierung der Wohnwünsche anhält, zugleich aber der Kostenfaktor für die meisten Menschen eine immer größere Rolle spielt.

Wenn es gelingt, eine ausreichende Anzahl attraktiver Grundstücke für baugemeinschaftliche Vorhaben zu sichern – eine Aufgabe, an der die neu gegründete Agentur derzeit engagiert arbeitet –, haben Baugemeinschaften in Hamburg eine gute Zukunft.

Aktivseite	31. Dezember 2003		Vorjahr
	€	€	T€
1. Barreserve			
a) Kassenbestand	18.835,76		10
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	197.768,97		296
darunter:			
bei der Deutschen Bundesbank	€ 197.768,97		
(Vorjahr: T€ 296)		216.604,73	306
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) Hypothekendarlehen	429.106,30		381
b) Kommunalkredite	25.562.213,90		9.940
c) andere Forderungen	23.098,36		26
darunter:		26.014.418,56	10.347
täglich fällig	€ 23.098,36		
(Vorjahr: T€ 26)			
3. Forderungen an Kunden			
a) Hypothekendarlehen	4.157.316.508,21		4.110.020
b) Kommunalkredite	667.613.529,90		592.021
c) andere Forderungen	28.220.761,04		50.164
		4.853.150.799,15	4.752.205
4. Treuhandvermögen			
darunter:		39.333.696,51	42.089
Treuhandkredite	€ 39.316.261,06		
(Vorjahr: T€ 42.055)			
5. Immaterielle Anlagewerte		179.122,77	235
6. Sachanlagen		6.442.896,19	8.022
7. Sonstige Vermögensgegenstände		21.298.577,26	24.528
8. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	702.928,97		740
b) andere	832.401,07		850
		1.535.330,04	1.590
Summe der Aktiva		4.948.171.445,21	4.839.322

Passivseite

	31. Dezember 2003		Vorjahr
	€	€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
andere Verbindlichkeiten		2.853.118.096,11	2.678.382
darunter:			
täglich fällig	€ 742.592,28 (Vorjahr: T€ 950)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
andere Verbindlichkeiten		363.681.521,40	421.167
darunter:			
täglich fällig	€ 21.575.091,31 (Vorjahr: T€ 30.244)		
3. Treuhandverbindlichkeiten			
darunter:			
Treuhandkredite	€ 39.316.261,06 (Vorjahr: T€ 42.055)	39.333.696,51	42.089
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg	56.589.880,37		64.985
b) andere	1.933.873,32		567
		58.523.753,69	65.552
5. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	824.031,26		857
b) andere	701.775,93		358
		1.525.807,19	1.215
6. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	16.498.846,00		16.485
b) andere Rückstellungen	2.904.200,00		1.847
		19.403.046,00	18.332
7. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	100.000.000,00		51.129
b) Sonderkapital	963.392.046,06		1.477.363
c) Gewinnrücklagen			
andere Gewinnrücklagen	84.093.478,25		84.093
		1.147.485.524,31	1.612.585
8. Durch Kapitalherabsetzung frei gewordenes Kapital		465.100.000,00	0
Summe der Passiva		4.948.171.445,21	4.839.322
1. Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		455.459.479,72	470.762
2. Andere Verpflichtungen			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		1.186.030.221,97	1.316.915

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2003

Allgemeines

Bilanzierungsgrundsätze

Die Bilanzierung wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der anzuwendenden Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) vom 10. Dezember 2001 vorgenommen.

Die Formblätter für die Bilanz und die Gewinn-und-Verlust-Rechnung in der für Realkreditinstitute vorgeschriebenen Fassung wurden im Hinblick auf die Aufgabenstellung der Anstalt ergänzt, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Für die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde die Staffelform gewählt.

I. Angaben zur Bilanz

Die Bewertungsgrundsätze wurden grundsätzlich beibehalten.

In den Forderungen sind Darlehen enthalten, die gemäß dem speziellen Förderungsauftrag der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (§ 3 Gesetz über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt) von den Darlehensnehmern nicht marktüblich verzinst werden. Mit dem Inkrafttreten des Vertrages zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt über die Übernahme eines Zinsausgleiches durch die Freie und Hansestadt Hamburg zum 31.12.1997 wurde die Unterverzinslichkeit dieser Darlehen aufgehoben und ihre Vollwertigkeit erreicht.

Fristengliederung der Forderungen an Kreditinstitute und Kunden

Forderungen an	Mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	Hypothekendarlehen T€	Kommalkredite T€	Andere Forderungen T€
Kreditinstitute	1. Bis drei Monate	0,5	25.562,2	23,1
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	1,5		
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	10,1		
	4. Mehr als fünf Jahre	417,1		
Kunden	1. Bis drei Monate	47.978,5	117.412,5	2.823,4
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	119.781,1	31.984,7	1.711,1
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	697.344,5	138.368,9	6.181,2
	4. Mehr als fünf Jahre	3.292.212,4	379.847,4	17.505,1

Den Risiken im Kreditgeschäft wurde durch Bildung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Die zur Ermittlung des Pauschalwertberichtigungsbedarfs angewendeten Bemessungssätze wurden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und aufgrund der in der Vergangenheit tatsächlich entstandenen Ausfallrisiken gewählt. Die Wertberichtigungen für Kapitalforderungen übernimmt die Freie und Hansestadt Hamburg direkt. Sie werden unmittelbar mit dem hierfür zur Verfügung stehenden Reservefonds verrechnet.

Der Ansatz der Pensionsrückstellung erfolgte gemäß den in § 6 a EStG und den hierzu ergangenen Verwaltungsanweisungen, insbesondere unter Berücksichtigung der in R41 (Einkommensteuerrichtlinien 2001) dargelegten Berechnungsgrundsätze.

Das Treuhandvermögen ist mit 20.062,8 T€ den Hypothekendarlehen und mit 19.270,9 T€ den anderen Forderungen zuzuordnen. Die Treuhandverbindlichkeiten bestehen in Höhe von 10.231,0 T€ gegenüber Kreditinstituten und in Höhe von 29.102,6 T€ gegenüber anderen Treugebern; darunter sind täglich fällig 127,5 T€.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungskosten 1.1.2003 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Anschaffungs- kosten 31.12.2003 T€	Abschreibungen		Buchwert 31.12.2003 T€
					Insgesamt T€	2003 T€	
Immaterielle Anlagewerte	1.394,2	62,5	1,3	1.455,4	1.276,3	117,3	179,1
Sachanlagen	16.115,6	90,6	593,7	15.612,5	9.169,6	1.666,9	6.442,9
Gesamt	17.509,8	153,1	595,0	17.067,9	10.445,9	1.784,2	6.622,0

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Zu- und Abgänge betreffen überwiegend DV-Software und -Hardware. Der eigenen Tätigkeit dienen Grundstücke und Gebäude mit einem Buchwert von 4.797,5 T€; die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 1.645,4 T€ bilanziert.

Die sonstigen Vermögensgegenstände zeigen hauptsächlich den restlichen Anspruch gegen die Freie und Hansestadt Hamburg auf Leistung des vertraglich geregelten Zinsausgleiches für das 4. Quartal 2003 sowie des gesetzlichen Ausgleiches der Ertragsrechnung.

Fristengliederung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kunden

Verbindlichkeiten gegenüber	Mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	T€
Kreditinstituten	1. Bis drei Monate	65.260,6
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	162.198,1
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.034.843,3
	4. Mehr als fünf Jahre	1.590.816,1
Kunden	1. Bis drei Monate	23.466,5
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	72.809,4
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	131.402,0
	4. Mehr als fünf Jahre	136.003,6

Innerhalb der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ wird der „Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg“ gesondert ausgewiesen. Der Reservefonds ist eine seit dem 1. Januar 1993 bestehende Verbindlichkeit der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg. Die künftigen Veränderungen sind ihrer Art nach in einem Vertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg festgelegt.

Eigenkapitalausstattung

Im Zuge der Herauslösung der WK aus der Hamburgischen Landesbank wurde vom Sonderkapital der WK zum 31.12.2003 ein Teilbetrag in Höhe von 465.100,0 T€ zum Zwecke der Ausschüttung an den Anteilseigner, die Freie und Hansestadt Hamburg, entnommen. Aus dem verbleibenden Betrag wurde das Grundkapital erhöht.

Die Gewinnrücklagen in Höhe von 84.093,5 T€ bestehen unverändert zum Vorjahr fort.

Das Grundkapital der Anstalt beträgt somit jetzt gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt 100.000,0 T€.

Das Sonderkapital, das auf der Einbringung des Wohnungsbauförderungsvermögens der Freien und Hansestadt Hamburg zum 1. Januar 1973 in die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt beruht, beträgt nach Neuordnung der Beteiligungsverhältnisse an der WK sowie ihrer Herauslösung aus der Hamburgischen Landesbank 963.392,0 T€.

Seit Inkrafttreten der Regelungen zur Übernahme eines Zinsausgleiches durch die Freie und Hansestadt Hamburg ist das Sonderkapital in voller Höhe haftendes Eigenkapital gemäß § 10 KWG.

Das haftende Eigenkapital errechnet sich wie folgt:

a) Gezeichnetes Kapital	100.000,0 T€
b) Sonderkapital	963.392,0 T€
c) Gewinnrücklagen, andere Rücklagen	84.093,5 T€
d) abzgl. immaterieller Anlagewerte	179,1 T€
	<hr/>
Haftendes Eigenkapital gem. § 10 KWG	1.147.306,4 T€

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Beteiligungsverhältnisse an der WK neu geordnet. Bis zum 31.12.2002 war die Hamburgische Landesbank – Girozentrale – in Höhe von 81,86 % an der WK beteiligt, die restlichen Anteile in Höhe von 18,14 % hielt die Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH (HGV).

Im Rahmen der rückwirkend zum 1.1.2003 durchgeführten Fusion der Landesbanken von Hamburg und Schleswig-Holstein zur HSH Nordbank AG hat die Freie und Hansestadt Hamburg die Beteiligung der Hamburgischen Landesbank an der WK zurückerworben und zusätzlich die Anteile der HGV an der WK mit Wirkung zum 1.11.2003 übernommen.

Damit ist die Freie und Hansestadt Hamburg jetzt alleinige Anteilseignerin und Anstaltsträgerin.

Durch Kapitalherabsetzung frei gewordenen Kapital

Diese Position, 465.100 T€, stellt den Betrag dar, der benötigt wurde, um die WK wie vorstehend beschrieben aus der Hamburgischen Landesbank herauszulösen. Er wurde zunächst von der FHH vorfinanziert und soll im folgenden Geschäftsjahr an die Anteilseignerin ausgekehrt werden.

KWG-Grundsätze

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt hat die in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Vorschriften über das Eigenkapital und die Liquidität der Kreditinstitute nach dem Kreditwesengesetz jederzeit eingehalten.

II. Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Die zulässigen Kompensationen von Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen mit den entsprechenden Erträgen wurden vorgenommen.

Die Zuschüsse werden in Erfüllung der gesetzlichen Aufgabenstellung gewährt.

Der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt ist die Erhebung der Fehlförderungsabgabe nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Hamburg übertragen worden. Seit dem 1.7.2002 ist diese Abgabepflicht aufgrund Ge-

setzesentscheid erloschen, sodass lediglich die Aufarbeitung noch nicht abgeschlossener Vorgänge erfolgt. Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ist von Ertrag- und Vermögensteuern befreit.

Die Ergebnisrechnung ist nach einer Zuweisung durch die Freie und Hansestadt Hamburg nach § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ausgeglichen.

III. Sonstige Angaben

Bei den Eventualverbindlichkeiten handelt es sich fast ausschließlich um Bürgschaften für grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen im nachrangigen Bereich. Für die Bürgschaften besteht eine Rückbürgschaft der Freien und Hansestadt Hamburg.

Von den unwiderruflichen Kreditzusagen entfallen 850.295 T€ auf Darlehen, die als Annuitätshilfedarlehen über eine Dauer von bis zu 24 Jahren anwachsen.

Weitere Verpflichtungen bestehen aus zugesagten Zuschüssen in Höhe von 2.299.321 T€. Davon sind als Teil der Annuitätshilfe 449.172 T€ über eine Dauer von bis zu 24 Jahren und Aufwendungszuschüsse nach dem Fördersystem ab 1995 in Höhe von 1.712.133 T€ mit Laufzeiten von über 30 Jahren zu leisten. Soweit die Zuschüsse zur Wohnungsbauförderung nicht aus Ertragsüberschüssen (inklusive Zinsausgleich) erbracht werden können, erhält die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt Zuweisungen der Freien und Hansestadt Hamburg. Aus diesem Grund ist eine Rückstellung nicht erforderlich.

Derivative Geschäfte wurden nicht abgeschlossen. Forderungen und Verbindlichkeiten aus solchen Geschäften bestehen daher nicht.

Die Anstalt ist Mitglied des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB). Aufgrund des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes gehört die WK der Entschädigungseinrichtung des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands GmbH an. Außerdem ist sie Mitglied im Einlagensicherungsfonds dieses Verbandes.

IV. Mitarbeiter

	Jahresdurchschnitt 2003			Jahresdurchschnitt 2002		
	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt
● Vollzeitbeschäftigte	80	77	157	85	94	179
● Teilzeitbeschäftigte	3	24	27	1	16	17
	83	101	184	86	110	196
● Auszubildende	3	7	10	4	3	7
● gesamt	86	108	194	90	113	203

Organe und Ausschüsse

Gesamtbezüge:

Vorstand	244.121,22 €
Verwaltungsrat	2.820,00 €
Ausschüsse	3.600,00 €

Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen betragen 230.330,57 €. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber diesem Personenkreis sind 2.616.954,00 € zurückgestellt.

Vorschüsse und Kredite:

Verwaltungsrat	1.876,00 €
----------------	------------

Organe:

Verwaltungsrat

Mitglieder kraft Amtes

Mario Mettbach

Senator, Präses der Behörde für Bau und Verkehr und 2. Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg

Dr. Wolfgang Peiner

Senator, Präses der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, stellv. Vorsitzender

Dr. Stefan Schulz

Staatsrat der Behörde für Bau und Verkehr der Freien und Hansestadt Hamburg, stellv. Vorsitzender

Vom Senat berufene Mitglieder

Andreas Bolenz

Leitender Regierungsdirektor, Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg

Petra Burmeister

Leitende Regierungsdirektorin, Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg

Annette Hennecke-Menzel

Oberregierungsrätin, Behörde für Bau und Verkehr der Freien und Hansestadt Hamburg

Jürgen Hoch

Mitglied der Gewerkschaft ver.di

Holger Kowalski

Vorstandsvorsitzender, Altonaer Spar- und Bauverein (ab 1. Jan. 2003)

Dr. Horst-Michael Pelikahn

Senatsdirektor, Behörde für Bau und Verkehr der Freien und Hansestadt Hamburg

Dieter Randau

Mitglied der Gewerkschaft ver.di

Hartmut Strauß

Vorstandsmitglied der HSH Nordbank AG (ab 1. Juni 2003)

Andreas Suß

Geschäftsführer des Bezirksverbandes Hamburg der IG Bauen-Agrar-Umwelt

Alexander Stuhlmann

Vorsitzender des Vorstandes der HSH Nordbank AG (bis 31. Mai 2003)

Arbeitnehmervertreter der Anstalt

Christian Bergmann

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
(ab 24. April 2003)

Ingo Differt

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

Andreas Geercken

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

Heiko Lugert

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

Heiko Lucht

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
(bis 30. März 2003)

Beate Malczyk

Verwaltungsangestellte der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

Dirk Tietjens

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

Vorstand

Uwe Qualmann

Vorsitzender

Silke Andresen-Kienz

Staatsaufsicht:

Senat der Freien und Hansestadt Hamburg

Hamburg, den 4. März 2004

Vorstand

gez.
Qualmann

gez.
Andresen-Kienz

| Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt Anstalt des öffentlichen Rechts, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Bank. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Bank sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt Anstalt des öffentlichen Rechts, Hamburg. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 4. März 2004

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Reker
Wirtschaftsprüfer

gez. Hammelstein
Wirtschaftsprüfer

| Bericht 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 Wohnungsbaukreditanstalt informiert, die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003 ist durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Verwaltungsrat hat den Jahresabschluss wie den Lagebericht genehmigt und dem Vorstand Entlastung erteilt.

Hamburg, den 17. Mai 2004

Der Vorsitzende des Verwaltungsrates

gez. Dr. Freytag
(Senator)

Organe und Ausschüsse

(Stand: Juni 2004)

Verwaltungsrat

Mitglieder kraft Amtes

DR. MICHAEL FREYTAG
Vorsitzender
Senator
Behörde für Stadtentwicklung und
Umwelt

DR. WOLFGANG PEINER
stellv. Vorsitzender
Senator
Finanzbehörde

DR. HEINRICH DOPPLER
stellv. Vorsitzender
Staatsrat
Behörde für Stadtentwicklung und
Umwelt

Vom Senat berufene Mitglieder

ANDREAS BOLENZ
Leitender Regierungsdirektor
Finanzbehörde

PETRA BURMEISTER
Leitende Regierungsdirektorin
Finanzbehörde

ANNETTE HENNECKE-MENZEL
Oberregierungsrätin
Behörde für Stadtentwicklung und
Umwelt

JÜRGEN HOCH
Mitglied der Gewerkschaft ver.di

HOLGER KOWALSKI
Vorstandsvorsitzender
Altonaer Spar- und Bauverein

DR. HORST-MICHAEL PELIKAHN
Senatsdirektor
Behörde für Stadtentwicklung und
Umwelt

DIETER RANDAU
Mitglied der Gewerkschaft ver.di

HARTMUT STRAUSS
Vorstand
HSH Nordbank AG

ANDREAS SUSS
Geschäftsführer
Bezirksverband Hamburg
der IG Bauen-Agrar-Umwelt

Arbeitnehmersvertreter

CHRISTIAN BERGMANN
Verwaltungsangestellter

INGO DIFFERT
Verwaltungsangestellter

ANDREAS GEERCKEN
Verwaltungsangestellter

HEIKO LUGERT
Verwaltungsangestellter

BEATE MALCZYK
Verwaltungsangestellte

DIRK TIETJENS
Verwaltungsangestellter

Bewilligungsausschuss

WILLI RICKERT
Vorsitzender
Leitender Regierungsdirektor
Behörde für Stadtentwicklung und
Umwelt

HELMUTH AHRENS
Prokurist
HSH Nordbank AG

CHRISTIAN BERGMANN
Verwaltungsangestellter
Hamburgische
Wohnungsbaukreditanstalt

PETRA BURMEISTER
Leitende Regierungsdirektorin
Finanzbehörde

ANNETTE HENNECKE-MENZEL
Oberregierungsrätin
Behörde für Stadtentwicklung und
Umwelt

HOLGER KOWALSKI
Vorstandsvorsitzender
Altonaer Spar- und Bauverein

HEIKO LUGERT
Verwaltungsangestellter
Hamburgische
Wohnungsbaukreditanstalt

DIRK SELLE
Regierungsdirektor
Behörde für Stadtentwicklung und
Umwelt

Kreditausschuss

ANDREAS BOLENZ
Vorsitzender
Leitender Regierungsdirektor
Finanzbehörde

HELMUTH AHRENS
Prokurist
HSH Nordbank AG

PETRA BURMEISTER
Leitende Regierungsdirektorin
Finanzbehörde

ANDREAS GEERCKEN
Verwaltungsangestellter
Hamburgische
Wohnungsbaukreditanstalt

ANNETTE HENNECKE-MENZEL
Oberregierungsrätin
Behörde für Stadtentwicklung und
Umwelt

HOLGER KOWALSKI
Vorstandsvorsitzender
Altonaer Spar- und Bauverein

WILLI RICKERT
Leitender Regierungsdirektor
Behörde für Stadtentwicklung und
Umwelt

DIRK TIETJENS
Verwaltungsangestellter
Hamburgische
Wohnungsbaukreditanstalt

Vorstand

UWE QUALMANN
Vorsitzender

SILKE ANDRESEN-KIENZ

Statistischer Anhang Inhalt

	Tabelle		Tabelle
Neubaumaßnahmen		Modernisierung und Instandsetzung	
Geförderte Wohnungen, gegliedert nach Bezirksamtsbereichen.....	1	Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden.....	9
Geförderte Wohnungen, gegliedert nach Zahl der Zimmer, durchschnittliche Wohnungsgröße	2	Gliederung der geförderten Modernisierungs- maßnahmen nach Baujahr der Wohnungen	10
Geförderte Mietwohnungen nach Bauherrengruppen	3	Auswirkungen der Modernisierungszuschüsse auf die Mieten	11
Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau.....	4 a	Kosten und Kostenerstattungsbeträge für Modernisierungs- und Instandsetzungs- maßnahmen in Sanierungsgebieten.....	12
Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumsmaßnahmen.....	4 b		
Entwicklung der Kosten und Anfangsmieten je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau 1996–2003.....	5	Darlehensrückzahlung	
Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigenheimen 1996–2003	6	Vorzeitige Vollrückzahlungen von öffentlichen Baudarlehen/Aufwendungsdarlehen für Eigentumsmaßnahmen	13
Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumswohnungen 1996–2003.....	7	Vorzeitige Vollrückzahlungen von Baudarlehen im Mietwohnungsbau.....	14
Kosten und Finanzierung von Umbau, Ausbau und Modernisierung nach WoFG je Quadratmeter Wohnfläche	8	Gliederung der vorzeitigen Vollrückzahlungen von Baudarlehen im Mietwohnungsbau nach Jahr der Darlehensbewilligung	15

Geförderte Wohnungen, gegliedert nach Bezirksamtsbereichen

(ohne Wohnungen in Wohnheimen, ohne Wohnheimplätze, Um- und Ausbau)

Gebäudeart	Geschäfts- jahr	Bezirke							Gesamt
		Hamburg- Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg- Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	

Neubau

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	2003	26	112	53	73	203	0	41	508
Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2003	2	1	13	6	28	15	8	73
Einfamilienhäuser	2003	33	48	57	29	222	107	125	621
Zweifamilienhäuser	2003	0	0	0	0	3	1	2	6
Summe	2003	61	161	123	108	456	123	176	1.208

Ankauf von Gebrauchtoobjekten

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2003	9	13	9	8	23	3	5	70
Einfamilienhäuser	2003	14	26	27	16	76	31	63	253
Zweifamilienhäuser	2003	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	2003	23	39	36	24	99	34	68	323

Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau (1. Förderungsweg)

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	2002	449	46	6	71	69	220	104	965
Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2002	9	10	17	32	7	5	2	82
Einfamilienhäuser	2002	41	63	51	28	136	122	74	515
Zweifamilienhäuser	2002	0	1	0	0	0	0	0	1
Summe	2002	499	120	74	131	212	347	180	1.563

Sonstiger geförderter Wohnungsbau (2. Förderungsweg)

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2002	5	0	12	10	4	3	3	37
Einfamilienhäuser	2002	8	22	18	7	58	26	17	156
Zweifamilienhäuser	2002	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	2002	13	22	30	17	62	29	20	193

Sonstiger geförderter Wohnungsbau (3. Förderungsweg)

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	2002	0	0	18	0	0	0	0	18
---	------	---	---	----	---	---	---	---	----

Vertraglich geförderter Wohnungsbau (Wohnprojekte)

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	2002	15	80	65	0	0	0	0	160
---	------	----	----	----	---	---	---	---	-----

Geförderte Wohnungen, gegliedert nach Zahl der Zimmer, durchschnittliche Wohnungsgröße

(ohne Wohnungen in Wohnheimen, Wohnheimplätze, Um- und Ausbau)

Gebäudeart	Geschäfts- jahr	Wohnungen/Zahl der Zimmer							Wohnungen gesamt	Wohnfläche je Wohnung i. D. m ²
		1	1,5	2	2,5	3	4	5 und mehr		

Neubau

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	2003	24	152	220	5	44	47	16	508	63,0
Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2003	0	0	6	0	20	44	3	73	92,2
Einfamilienhäuser	2003	0	0	0	0	11	338	272	621	115,6
Zweifamilienhäuser	2003	0	0	1	0	0	2	3	6	94,2

Ankauf von Gebrauchtoobjekten

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2003	0	0	1	0	28	34	7	70	90,6
Einfamilienhäuser	2003	0	0	0	0	18	117	116	251	113,3
Zweifamilienhäuser	2003	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0

Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau (1. Förderungsweg)

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	2002	9	52	260	102	299	214	29	965	70,3
Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2002	0	0	2	0	30	43	7	82	92,0
Einfamilienhäuser	2002	0	0	0	0	6	256	253	515	119,3
Zweifamilienhäuser	2002	0	0	0	0	0	1	0	1	120,0

Sonstiger geförderter Wohnungsbau (2. Förderungsweg)

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2002	0	0	6	0	17	14	0	37	83,4
Einfamilienhäuser	2002	0	0	0	0	2	95	59	156	118,0
Zweifamilienhäuser	2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0

Sonstiger geförderter Wohnungsbau (3. Förderungsweg)

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	2002	4	0	11	0	1	0	2	18	60,8
---	------	---	---	----	---	---	---	---	----	------

Vertraglich geförderter Wohnungsbau (Wohnprojekte)

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	2002	20	8	51	14	33	23	11	160	69,5
---	------	----	---	----	----	----	----	----	-----	------

Geförderte Mietwohnungen nach Bauherrengruppen

Geschäftsjahr	Rechtsform	Privatpersonen und Personengesellschaften	Kapitalgesellschaften	Sonstige Bauherren	Wohnungsbau-genossenschaften	Städtische Gesellschaften	Gesamt
---------------	------------	---	-----------------------	--------------------	------------------------------	---------------------------	--------

Neubau

2003	Mietwohnungen	142	24	110	63	169	508
------	---------------	-----	----	-----	----	-----	-----

Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau (1. Förderungsweg)

2002	Mietwohnungen	186	62	274	236	207	965
------	---------------	-----	----	-----	-----	-----	-----

Sonstiger geförderter Wohnungsbau (3. Förderungsweg)

2002	Mietwohnungen	0	0	18	0	0	18
------	---------------	---	---	----	---	---	----

Vertraglich geförderter Wohnungsbau (Wohnprojekte)

2002	Mietwohnungen	0	21	0	139	0	160
------	---------------	---	----	---	-----	---	-----

Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau (ohne Wohneinheiten in Wohnheimen)

(Der Förderung wurden ganz überwiegend pauschalisierte Gesamtkosten zugrunde gelegt)

Geschäfts- jahr	Rechtsform	Grund- stück	Woh- nungs- größe i. D. m ²	Kosten			Finanzierung		
				Grund- stücks- Erwerbs- und -Erschl- kosten EUR	Bau- und Bau- neben- kosten EUR	Gesamt EUR	Vor- rangige Kapital- markt- mittel EUR	Bau- darlehen der WK EUR	Rest- finan- zierung EUR

Neubau

2003	Miet- wohnungen	Eigentum	66,8	329	1.596	1.925	-	1.438	487
		Erbbau	59,9	191	1.438	1.629	-	1.217	412

Öffentlich geförderter sozialer Mietwohnungsbau

2003	Miet- wohnungen	Eigentum	69,7	268	1.465	1.733	-	1.387	346
		Erbbau	86,4	131	1.551	1.682	-	1.346	336

Sonstiger geförderter Mietwohnungsbau (3. Förderungsweg)

2003	Miet- wohnungen	Eigentum	60,8	283	1.624	1.907	-	1.525	381
		Erbbau	-	-	-	-	-	-	-

Vertraglich geförderter Wohnungsbau (Wohnprojekte)

2003	Miet- wohnungen	Eigentum	68,4	238	1.777	2.015	-	1.193	822
		Erbbau	80,7	247	1.720	1.967	-	1.738	229

Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumsmaßnahmen

Geschäftsjahr	Rechtsform	Grundstück	Wohnungsgröße i. D. m ²	Kosten			Finanzierung			
				Grundstückserwerbs- und -Erschl.-kosten EUR	Bau- und Bau-nebenkosten EUR	Gesamt EUR	Vor-rangige Kapitalmarkt-mittel EUR	Bau-darlehen der WK EUR	Ergänzungs-darlehen/ KfW-Wohn-eigentums-förderung EUR	Rest-finanzierung EUR

Neubau

2003	Eigenheime	Eigentum	115,4	434	1.862	2.296	391	520	833	552
		Erbbau	121,2	389	1.575	1.964	495	445	521	503
2003	Wohnungs-eigentum	Eigentum	92,4	175	2.061	2.236	402	550	724	560
		Erbbau	-	-	-	-	-	-	-	-

Ankauf von Gebrauchtoobjekten

2003	Eigenheime	Eigentum	113,4	124	1.870	1.994	306	486	741	461
		Erbbau	92,8	94	1.910	2.004	0	482	1.153	369
2003	Wohnungs-eigentum	Eigentum	90,0	89	1.723	1.812	199	561	578	474
		Erbbau	130,0	73	1.481	-	0	239	615	700

Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau

2002	Eigenheime	Eigentum	119,1	409	1.835	2.244	497	614	582	551
		Erbbau	128,0	466	1.523	1.989	350	618	585	436
2002	Wohnungs-eigentum	Eigentum	92,0	203	2.051	2.254	483	694	483	594
		Erbbau	-	-	-	-	-	-	-	-

Sonstiger geförderter Wohnungsbau

2002	Eigenheime	Eigentum	117,8	440	1.871	2.311	913	302	560	536
		Erbbau	124,0	354	1.497	1.851	812	300	430	309
2002	Wohnungs-eigentum	Eigentum	83,1	243	2.103	2.346	807	345	589	605
		Erbbau	95,1	106	2.167	2.273	1.240	357	0	676

Entwicklung der Kosten und Anfangsmieten je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau 1996–2003

(Der Förderung werden ganz überwiegend pauschalierte Gesamtkosten zugrunde gelegt)

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
------	------	------	------	------	------	------	------

Neubauförderung nach dem WoFG

Mietwohnungen	-	-	-	-	-	-	-	508
Wohnungsgröße qm i. D.	-	-	-	-	-	-	-	63,0
Kosten gesamt Durchschnittswert in EUR je qm Wohnfläche	-	-	-	-	-	-	-	1.903
Anfangsmiete des jeweiligen Wohnungsbauförderungsprogramms in EUR je qm Wohnfläche monatlich	-	-	-	-	-	-	-	6,30

Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau (1. Förderungsweg)

Mietwohnungen	2.103	1.224	1.060	1.070	1.138	711	965	-
Wohnungsgröße qm i. D.	68,0	67,6	67,9	70,2	68,1	72,4	70,3	-
Kosten gesamt Durchschnittswert in EUR je qm Wohnfläche	1.830	1.793	1.803	1.680	1.679	1.743	1.730	-
Anfangsmiete des jeweiligen Wohnungsbauförderungsprogramms in EUR je qm Wohnfläche monatlich	5,01/ 5,06	5,06	5,06	5,06	5,06	5,06	5,06	-

Sonstiger geförderter Wohnungsbau (2. Förderungsweg)

Mietwohnungen	62	604	-	-	-	-	-	-
Wohnungsgröße qm i. D.	69,1	69,0	-	-	-	-	-	-
Kosten gesamt Durchschnittswert in EUR je qm Wohnfläche	1.889	2.159	-	-	-	-	-	-
Die Anfangsmieten (netto kalt) der geförderten Mietwohnungen lagen bei EUR je qm Wohnfläche monatlich	9,82	8,08	-	-	-	-	-	-

Sonstiger geförderter Wohnungsbau (3. Förderungsweg)

Mietwohnungen	606	1.788	586	573	124	218	18	-
Wohnungsgröße qm i. D.	68,4	66,8	70,4	68,5	68,3	72,8	60,8	-
Kosten gesamt Durchschnittswert in EUR je qm Wohnfläche	1.806	1.787	1.767	1.674	1.847	1.702	1.907	-
Anfangsmiete des jeweiligen Wohnungsbauförderungsprogramms in EUR je qm Wohnfläche monatlich für								
Fallgruppe 1	6,39/6,08	6,08	6,08	6,08	6,08	6,08	6,08	-
Fallgruppe 2	7,31/6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	-
Fallgruppe 3	8,33/7,11	7,11	7,11	7,11	7,11	7,11	7,11	-

Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigenheimen 1996–2003

(einschl. der in der Rechtsform des Wohnungseigentums geförderten Einfamilienhäuser)

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
------	------	------	------	------	------	------	------

Neubauförderung nach dem WoFG

Anzahl Wohnungen	-	-	-	-	-	-	-	627
Wohnungsgröße qm i. D. geförderte qm i. D.	-	-	-	-	-	-	-	115,4 90,7
Kosten gesamt Durchschnittswert in EUR je qm Wohnfläche	-	-	-	-	-	-	-	2.292
Belastung in EUR je qm Wohnfläche monatlich im Durchschnitt	-	-	-	-	-	-	-	7,24

Ankauf von Gebrauchtopjekten

Anzahl Wohnungen	-	-	-	-	-	-	-	251
Wohnungsgröße qm i. D. geförderte qm i. D.	-	-	-	-	-	-	-	113,3 71,3
Kosten gesamt Durchschnittswert in EUR je qm Wohnfläche	-	-	-	-	-	-	-	1.994
Belastung in EUR je qm Wohnfläche monatlich im Durchschnitt	-	-	-	-	-	-	-	6,47

Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau (1. Förderungsweg)

Anzahl Wohnungen	439	588	417	471	427	511	516	-
Wohnungsgröße qm i. D. geförderte qm i. D.	108,4 90,7	108,4 90,3	108,1 90,6	111,3 91,4	114,6 86,8	116,2 85,1	119,3 88,7	- -
Kosten gesamt Durchschnittswert in EUR je qm Wohnfläche	2.314	2.322	2.334	2.285	2.282	2.230	2.239	-
Belastung in EUR je qm Wohnfläche monatlich im Durchschnitt	8,81	7,78	7,87	7,86	7,65	6,87	7,01	-

Sonstiger geförderter Wohnungsbau (2. Förderungsweg)

Anzahl Wohnungen ^{*)}	191	276	206	227	196	220	155	-
Wohnungsgröße qm i. D. geförderte qm i. D.	112,8 86,8	107,6 85,8	106,9 85,7	108,4 86,2	113,2 83,8	115,8 90,1	117,9 83,7	- -
Kosten gesamt Durchschnittswert in EUR je qm Wohnfläche	2.406	2.455	2.450	2.379	2.334	2.288	2.304	-
Belastung in EUR je qm Wohnfläche monatlich im Durchschnitt	10,34	10,55	9,97	9,90	9,32	8,61	8,53	-

*) Ohne die nur mit Aufwendungsdarlehen geförderten Wohnungen.

Die Belastung enthält die Aufwendungen für die Finanzierung und eine Bewirtschaftungskostenpauschale in Höhe von 26,- EUR/qm Wohnfläche jährlich.

Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumswohnungen 1996–2003

(Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern)

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
------	------	------	------	------	------	------	------

Neubauförderung nach dem WoFG

Anzahl Wohnungen	-	-	-	-	-	-	-	73
Wohnungsgröße qm i. D.	-	-	-	-	-	-	-	92,2
Kosten gesamt in EUR je qm Wohnfläche	-	-	-	-	-	-	-	2.240
Belastung in EUR je qm Wohnfläche monatlich	-	-	-	-	-	-	-	6,77

Ankauf von Gebrauchtoobjekten

Anzahl Wohnungen	-	-	-	-	-	-	-	70
Wohnungsgröße qm i. D.	-	-	-	-	-	-	-	90,6
Kosten gesamt in EUR je qm Wohnfläche	-	-	-	-	-	-	-	1.807
Belastung in EUR je qm Wohnfläche monatlich	-	-	-	-	-	-	-	5,49

Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau (1. Förderungsweg)

Anzahl Wohnungen	63	65	63	99	62	81	82	-
Wohnungsgröße qm i. D.	85,2	86,1	83,9	85,6	90,1	83,6	92,0	-
Kosten gesamt in EUR je qm Wohnfläche	2.372	2.374	2.330	2.271	2.399	2.172	2.253	-
Belastung in EUR je qm Wohnfläche monatlich	8,38	8,06	7,98	7,55	7,13	6,32	6,55	-

Sonstiger geförderter Wohnungsbau (2. Förderungsweg)

Anzahl Wohnungen	64	73	68	95	49	45	36	-
Wohnungsgröße qm i. D.	78,5	74,4	79,1	81,5	77,6	91,2	84,1	-
Kosten gesamt in EUR je qm Wohnfläche	2.504	2.492	2.374	2.307	2.317	2.288	2.346	-
Belastung in EUR je qm Wohnfläche monatlich	10,61	10,15	9,16	9,34	8,60	7,84	8,18	-

Kosten und Finanzierung von Umbau, Ausbau und Modernisierung nach WoFG je Quadratmeter Wohnfläche

Geschäftsjahr	Rechtsform	Wohnungen	Wohnungsgröße i. D. qm	Kosten EUR	Finanzierung		
					Vorrangige Kapitalmarktmittel EUR	Baudarlehen der WK EUR	Restfinanzierung EUR

Umbau und Ausbau

2003	Mietwohnungen	271	55,5	1.490	0	1.287	203
------	---------------	-----	------	-------	---	-------	-----

Modernisierung nach WoFG

2003	Mietwohnungen	899	61,4	692	0	692	-
------	---------------	-----	------	-----	---	-----	---

Öffentlich geförderter sozialer Mietwohnungsbau

2002	Mietwohnungen	416	62,9	1.570	0	1.256	314
------	---------------	-----	------	-------	---	-------	-----

Sonstiger geförderter Wohnungsbau (3. Förderungsweg)

2002	Mietwohnungen	8	51,1	1.626	0	1.300	326
------	---------------	---	------	-------	---	-------	-----

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden

Geschäftsjahr	Wohnungen	Anerkannte Kosten		Finanzierung		Zuschüsse für die Laufzeit von 6 bzw. 9 Jahren			
				Darlehen der WK EUR	Darlehen Dritter oder Eigengeld EUR	berechnet auf förderungsfähige Kosten von		in Höhe von	
		EUR	im Durchschnitt je Wohnung EUR			EUR	im Durchschnitt je Wohnung EUR	EUR	im Durchschnitt je Wohnung EUR

Für die Laufzeit von 6 Jahren

2003	1.888	31.212.540	16.532	-	31.212.540	13.110.512	6.944	4.479.783	2.373
2002	1.467	21.333.766	14.542	-	21.333.766	11.157.269	7.606	3.515.617	2.396

Für die Laufzeit von 9 Jahren

2003	332	12.092.316	36.423	-	12.092.316	7.882.552	23.743	3.189.580	9.607
2002	1.416	49.044.347	34.636	-	49.044.347	31.250.506	22.070	11.429.275	8.072

Gliederung der geförderten Modernisierungsmaßnahmen nach Baujahr der Wohnungen

Geschäftsjahr	Wohnungen	davon errichtet in den Jahren								
		1945 u. früher	1946-1950	1951-1955	1956-1960	1961-1965	1966-1970	1971-1975	1976-1980	1981-1985
2003	2.220	15	-	-	245	478	770	484	228	-
2002	2.883	266	70	470	819	462	282	401	22	91

Auswirkungen der Modernisierungszuschüsse auf die Mieten

Geschäftsjahr	Wohnungen	Nettokalmmieten je qm Wohnfläche monatlich im Durchschnitt				
		vor Modernisierung EUR	nach Modernisierung			nach Auslauf der Zuschüsse EUR
			im 1.-2. Jahr EUR	im 3.-4. Jahr EUR	im 5.-6. Jahr EUR	

Für die Laufzeit von 6 Jahren (Förderstufe 1)

2003	-	1.888	4,15	4,52	4,63	4,74	4,84
2002	-	1.467	3,84	4,24	4,38	4,64	4,65

Geschäftsjahr	Prioritätsstufe der Schwerpunktgebiete ¹⁾	Wohnungen	Nettokalmmieten je qm Wohnfläche monatlich im Durchschnitt				
			vor Modernisierung EUR	nach Modernisierung			nach Auslauf der Zuschüsse EUR
				im 1.-3. Jahr EUR	im 4.-6. Jahr EUR	im 7.-9. Jahr EUR	

Für die Laufzeit von 9 Jahren (Förderstufe 2)

2003	innerhalb	58	4,60	5,42	5,75	6,07	6,39
2002	innerhalb	1.288	4,09	5,06	5,48	6,07	6,33
2003	außerhalb	274	4,21	4,91	5,28	5,66	6,03
2002	außerhalb	128	4,34	5,19	5,71	6,37	6,74
2003	insgesamt	332	4,28	5,00	5,36	5,73	6,10
2002	insgesamt	1.416	3,95	4,70	5,02	5,34	5,66

¹⁾ Der Umfang der Förderung ist abhängig von der Lage des Gebäudes innerhalb bzw. außerhalb von sog. Schwerpunktgebieten der Modernisierungsförderung.

Kosten und Kostenerstattungsbeträge für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten

Geschäfts- jahr	Anzahl	Anerkannte Kosten		Einmal. Kostenerstattungsbeträge	
		gesamt EUR	im Durchschnitt je Wohnung EUR	gesamt EUR	im Durchschnitt je Wohnung EUR

Wohnungen

2003	171	13.158.514	76.950	6.833.605	39.963
2002	19	1.243.172	65.430	739.389	38.915

Gewerbliche Einrichtungen

2003	5	547.313	109.463	255.613	51.123
2002	1	73.588	73.588	58.418	58.418

Vorzeitige Vollrückzahlungen von öffentlichen Baudarlehen/ Aufwendungsdarlehen für Eigentumsmaßnahmen

Jahr der Rückzahlung	Anzahl der		Nominalbetrag der ausgeliehenen Darlehen EUR	Rückzahlungsaufkommen EUR
	Fälle	Wohnungen		
1982	1.435	1.435	9.371.562	6.733.998
1983	1.162	1.246	8.814.674	6.439.426
1984	942	1.031	8.059.346	5.922.126
1985	751	809	6.534.976	4.531.141
1986	721	771	5.459.589	3.419.324
1987	699	749	5.225.345	3.001.191
1988	673	722	5.379.739	2.864.166
1989	624	672	4.788.246	2.373.245
1990	454	481	3.808.766	1.917.041
1991	348	371	3.015.870	1.479.241
1992	483	519	4.762.672	2.205.641
1993	371	391	4.042.296	1.806.772
1994	453	486	4.902.717	2.292.112
1995	381	407	4.304.420	2.191.469
1996	589	603	10.641.731	7.970.555
1997	714	727	12.892.687	9.605.034
1998	879	903	16.533.155	12.302.430
1999	1.105	1.121	21.227.958	16.163.352
2000	547	553	10.076.662	7.141.516
2001	1.072	1.074	20.048.786	13.333.989
2002	1.346	1.349	23.092.090	13.169.729
2003	519	519	14.740.651	10.661.345
Summe:	16.268	16.939	207.723.938	137.524.843

Vor 1982 keine statistische Erfassung.

Vorzeitige Vollrückzahlungen von Baudarlehen im Mietwohnungsbau

Jahr der Rückzahlung	Anzahl der		Nominaldarlehen der WK und Dritter nominell EUR
	Fälle	Wohnungen	
1964	14	280	754.048
1965	41	749	2.259.787
1966	35	405	1.061.138
1967	25	270	756.011
1968	133	2.178	8.029.169
1969	180	2.395	8.835.981
1970	98	1.231	4.523.895
1971	261	4.048	17.162.909
1972	43	574	1.558.264
1973	48	479	2.093.833
1974	19	265	1.024.565
1975	86	1.157	4.776.860
1976	125	2.268	8.444.318
1977	232	3.982	20.189.462
1978	376	7.003	33.455.486
1979	191	2.753	14.282.553
1980	197	2.891	15.411.026
1981	134	1.654	8.203.945
1982	176	2.533	13.934.761
1983	658	15.095	75.286.009
1984	480	18.198	70.635.721
1985	624	26.182	133.272.871
1986	338	9.977	66.282.350
1987	303	9.680	48.197.641
1988	364	14.913	125.028.428
1989	193	8.372	65.946.726
1990	130	5.590	24.644.110
1991	52	1.250	8.898.144
1992	59	1.270	11.215.140
1993	89	4.450	58.970.620
1994	55	1.210	12.447.341
1995	93	4.487	57.131.050
1996	73	3.252	51.519.316
1997	77	2.969	49.849.400
1998	97	8.913	96.996.724
1999	150	14.728	118.422.163
2000	24	532	10.583.711
2001	10	474	6.830.119
2002	24	413	5.449.311
2003	172	12.368	141.136.582
Summe:	6.479	201.438	1.405.501.490

Gliederung der vorzeitigen Vollrückzahlungen von Baudarlehen im Mietwohnungsbau nach Jahr der Darlehensbewilligung

Jahr der Darlehensbewilligung	Jahr der Darlehensrückzahlung								Gesamt	
	1964–2000		2001		2002		2003			
	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen
1948 bis 1956	3.174	88.000	-	-	-	-	-	-	3.174	88.000
1957	568	11.435	-	-	-	-	-	-	568	11.435
1958	459	10.486	-	-	-	-	-	-	459	10.486
1959	234	8.573	-	-	-	-	-	-	234	8.573
1960	251	9.544	-	-	-	-	4	253	255	9.797
1961	265	8.648	-	-	2	15	3	219	270	8.882
1962	202	6.423	-	-	4	173	11	596	217	7.192
1963	184	8.793	-	-	3	15	3	626	190	9.434
1964	134	6.828	-	-	2	16	10	560	146	7.404
1965	186	6.178	2	12	-	-	2	130	190	6.320
1966	78	2.703	-	-	4	71	8	725	90	3.499
1967	109	6.007	-	-	-	-	16	2.192	125	8.199
1968	73	2.223	-	-	-	-	12	1.023	85	3.246
1969	54	1.901	-	-	-	-	14	1.623	68	3.524
1970	42	1.429	1	52	-	-	4	115	47	1.596
1971	24	1.558	-	-	-	-	6	871	30	2.429
1972	16	679	2	89	-	-	6	392	24	1.160
1973	23	976	-	-	-	-	6	269	29	1.245
1974	26	1.299	1	20	-	-	5	217	32	1.536
1975	43	830	-	-	-	-	16	1.050	59	1.880
1976	35	1.554	-	-	-	-	9	378	44	1.932
1977	28	546	2	189	-	-	10	282	40	1.017
1978	11	281	-	-	1	6	6	104	18	391
1979	5	146	-	-	1	14	2	34	8	194
1980	4	28	-	-	-	-	-	-	4	28
1981	7	151	-	-	2	16	5	177	14	344
1982	8	413	-	-	2	22	6	194	16	629
1983	8	282	-	-	1	2	2	27	11	311
1984	9	177	2	112	-	-	-	-	11	289
1985	1	2	-	-	2	63	-	-	3	65
1986	1	4	-	-	-	-	2	14	3	18
1987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1988	1	4	-	-	-	-	-	-	1	4
1989	7	16	-	-	-	-	-	-	7	16
1990	1	20	-	-	-	-	3	291	4	311
1991	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1992	-	-	-	-	-	-	1	6	1	6
1993	1	11	-	-	-	-	-	-	1	11
1994	1	35	-	-	-	-	-	-	1	35
Summe:	6.273	188.183	10	474	24	413	172	12.368	6.479	201.438

Wir sind für Sie da

Eigenheimförderung

technische Beratung

Herr PliethTel.: 24846- 340 Fax: - 56-340 k-h.plieth@wk-hamburg.de

Finanzierungsberatung

Herr OnckenTel.: 24846- 245 Fax: - 56-245 g.oncken@wk-hamburg.de

Mietwohnungsbau

technische Beratung

Herr RümmlerTel.: 24846- 285 Fax: - 56-285 r.ruemmler@wk-hamburg.de

Finanzierungsberatung

Herr GüntherTel.: 24846- 314 Fax: - 56-314 f.guenther@wk-hamburg.de

Umbau zu barrierefreiem Wohnraum

technische Beratung

Frau MemmlerTel.: 24846- 232 Fax: - 56-232 p.memmler@wk-hamburg.de

Finanzierungsberatung

Frau WapsaTel.: 24846- 281 Fax: - 56-281 a.wapsa@wk-hamburg.de

Hamburger Energiepass

Frau HennigTel.: 24846- 435 Fax: - 56-435 k.hennig@wk-hamburg.de

Hamburgisches Modernisierungsprogramm

technische Beratung

Frau VollmerTel.: 24846- 345 Fax: - 56-345 a.vollmer@wk-hamburg.de

Finanzierungsberatung

Herr HinschTel.: 24846- 316 Fax: - 56-316 a.hinsch@wk-hamburg.de

Modernisierungsprogramm in Sanierungsgebieten

technische Beratung

Frau VollmerTel.: 24846- 345 Fax: - 56-324 a.vollmer@wk-hamburg.de

Finanzierungsberatung

Herr GüntherTel.: 24846- 314 Fax: - 56-314 f.guenther@wk-hamburg.de

Wärmeschutz im Gebäudebestand

Frau MatthiesenTel.: 24846- 276 Fax: - 56-276 e.matthiesen@wk-hamburg.de

KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003/Mietwohnungsbau

Herr SchmidtTel.: 24846- 357 Fax: - 56-357 g.schmidt@wk-hamburg.de

KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003/Eigenheimförderung

Frau StinskiTel.: 24846- 417 Fax: - 56-417 p.stinski@wk-hamburg.de

KfW-Programm zur CO₂-Minderung

Herr HinschTel.: 24846- 316 Fax: - 56-316 a.hinsch@wk-hamburg.de

KfW-Gebäudesanierungsprogramm

Herr SchmidtTel.: 24846- 357 Fax: - 56-357 g.schmidt@wk-hamburg.de

Hamburgische 
Wohnungsbaukreditanstalt

Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg
Postfach 10 28 09 · 20019 Hamburg
Fon 040 / 248 46 - 0
Fax 040 / 248 46 - 432
www.wk-hamburg.de
info@wk-hamburg.de

Gestaltung:
eigenart grafik und idee
www.eigenart.biz

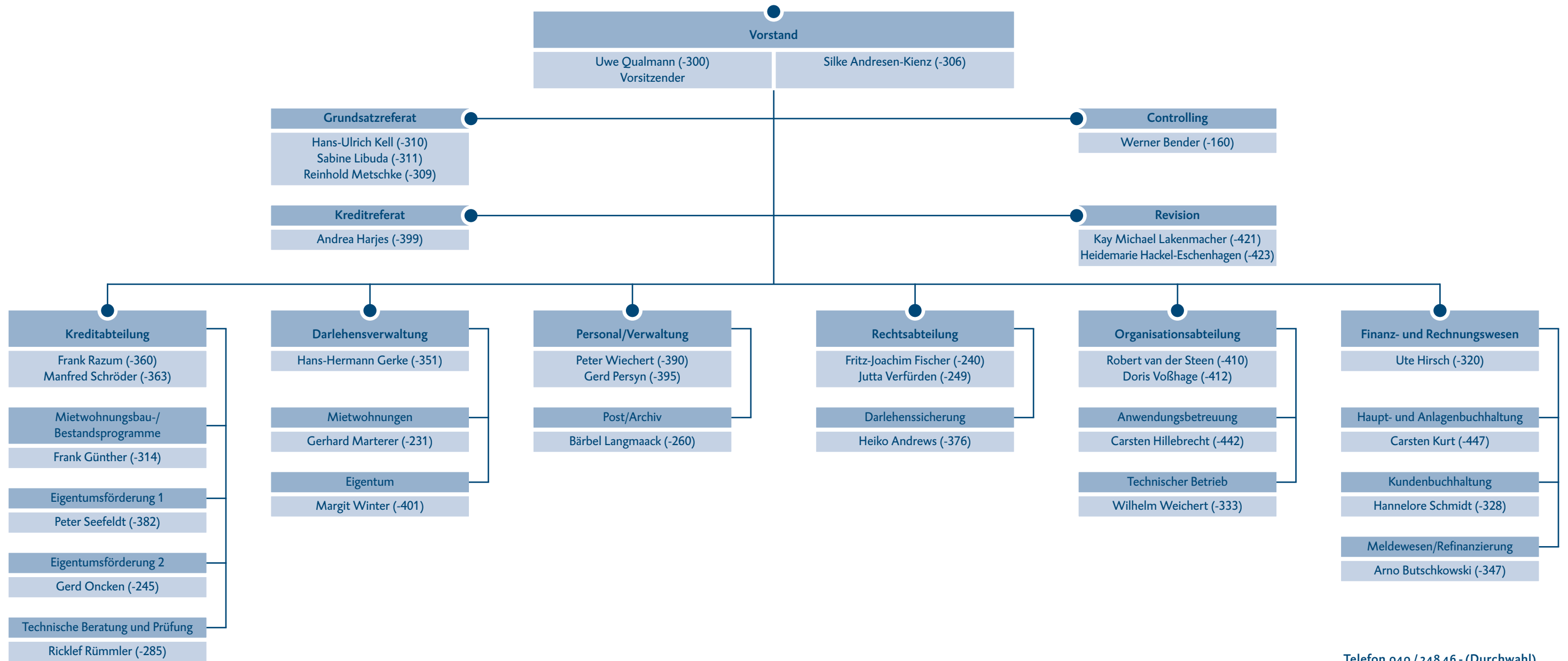
Fotos: Klaas Hinderk Rosenboom
Artikel Baugemeinschaften:
mit freundlicher Genehmigung der Behörde
für Stadtentwicklung und Umwelt
Porträtfotos: Enver Hirsch

Litho: PreMEDIA, Elmshorn

Druck: Druckerei Heinrich Siepmann

Auflage: 1.000

Stand: Juni 2004



Telefon 040 / 248 46 - (Durchwahl)
Stand: 06/2004



Organisationsplan

Hamburgische **WK**
Wohnungsbaukreditanstalt

WK Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt
Anstalt öffentlichen Rechts
Besenbinderhof 31, 20097 Hamburg
Postfach 10 28 09, 20019 Hamburg
Telefon 040 / 248 46 - 0 · Fax 040 / 248 46 - 432
info@wk-hamburg.de · www.wk-hamburg.de