

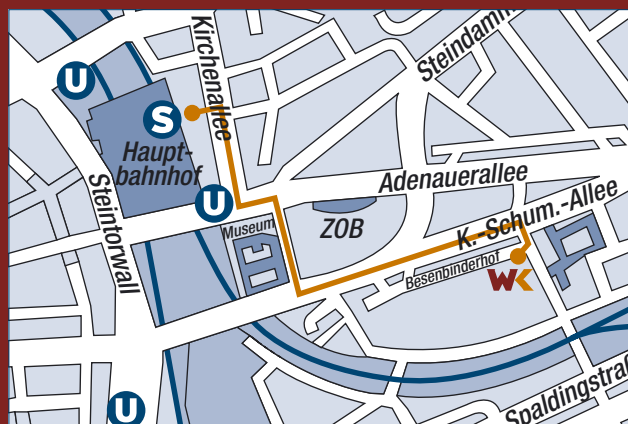


J a h r e s b e r i c h t 2 0 0 4

## 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](http://www.wk-hamburg.de)  
E-Mail: [info@wk-hamburg.de](mailto:info@wk-hamburg.de)



### Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

mit U- bzw. S-Bahnen bis Hauptbahnhof oder Berliner Tor  
Fußweg: jeweils etwa 5 Minuten

mit dem Bus bis ZOB  
Fußweg: etwa 3 Minuten

### Parkmöglichkeiten:

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

### Sprechzeiten:

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WK stehen Ihnen nach vorheriger Terminabsprache

montags bis donnerstags von 8.00 bis 18.00 Uhr  
und freitags von 8.00 bis 16.00 Uhr

zur Verfügung.

**| Inhalt**



Auf einen Blick .....	5
Vorwort des Vorstandes .....	7
Das Förderangebot	
Beratung .....	9
Mietwohnungsbauförderung .....	12
Eigentumsförderung .....	22
Bestandsförderung .....	32
Die Solar-Bauausstellung Hamburg 2005 .....	39
Ein Gastbeitrag von Peter-M. Friemert, ZEBAU Hamburg	
Lagebericht .....	45
Jahresabschluss .....	57
Bestätigungsvermerk .....	68
Bericht des Verwaltungsrates .....	69
Organe und Ausschüsse .....	70
Organisationsplan .....	72
Statistischer Anhang .....	73
Ansprechpartner .....	87



## Auf einen Blick

**Gründung:** am 1. April 1953 als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, eingetragen beim Amtsgericht Hamburg HRA 93 216

**Rechtsgrundlage:** Gesetz über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt in der Fassung vom 6. März 1973, zuletzt geändert am 5. April 2004 (WK-Gesetz)

**Anstaltseigner:** Freie und Hansestadt Hamburg

**Aufgaben:** Unterstützung des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg bei der Struktur- und Wirtschaftspolitik, der Sozialpolitik und bei der Erfüllung weiterer öffentlicher Aufgaben. Dazu führt die WK Fördermaßnahmen im staatlichen Auftrag durch, insbesondere Finanzierungen nach näherer Regelung durch den Senat.

Die Schwerpunkte 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.

		2004	2003
Mio. €	Bilanzsumme	5.027,1	4.948,2
	Forderungen an Kunden	4.213,2	4.853,2
	Forderungen an Kreditinstitute	104,6	26,0
	Treuhandvermögen	681,8	39,3
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.922,3	2.853,1
	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	295,3	363,7
	Haftendes Eigenkapital gem. § 10 KWG	1.043,9	1.147,3
	Bewilligte		
	• Darlehen	277,2	267,4
	• Zuschüsse	64,6	71,3
Anzahl	Geförderte Wohnungen		
	• Neubau Mietwohnungen	2.291	1.841
	• Neubau Eigentumsmaßnahmen	982	1.021
	• Modernisierung, Instandsetzung	1.817	2.396
	Mitarbeiter (Stand am 31.12.)	183	193

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



### **Bauplakette im neuen Design**

Die Förderung von Bauvorhaben wird seit 2004 mit neuen Bauplaketten dokumentiert. Neben der Verwendung des aktuellen Hamburg-Wappens differenziert die neue Plakette zwischen Neubauten und Umbaumaßnahmen.



## Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Beginn des Jahres 2005 hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg die Förderung des Mietwohnungsbaus und der Modernisierung neu strukturiert. Ausschlaggebend hierfür sind die jüngsten Entwicklungen auf dem in weiten Teilen ausgeglichenen Hamburger Wohnungsmarkt sowie der Anspruch, die bereitgestellten Mittel so einzusetzen, dass sie wohnungspolitisch die größtmögliche Wirkung entfalten.

Wie schon in den vergangenen Jahren setzt die Mietwohnungsbauförderung mithin weniger auf Quantität, sondern verstärkt auf die Förderung von Bauprojekten mittlerer Größe, die bestimmte inhaltliche Zielsetzungen unterstützen. Im Mittelpunkt der Neubauförderung stehen künftig die positive Quartiersentwicklung sowie die Versorgung bestimmter Personengruppen mit besonderen Ansprüchen: zum Beispiel große Wohnungen für Familien mit Kindern, barrierefreie Wohnungen für Rollstuhlfahrer und betreute Wohnungen für ältere Menschen.

Neben dem Bauen in Baugemeinschaften wird auch die Passivhausbauweise künftig eine größere Bedeutung im geförderten Wohnungsbau erhalten.

Insgesamt bestätigt sich die langjährige Erfahrung, dass in Zeiten zurückhaltender Bautätigkeit Teilmarktsegmente und Innovationstrends bedient werden, die für einen ausgewogenen und funktionierenden Wohnungsmarkt wichtig sind und Impulse für zukünftige Entwicklungen entfalten.

Gänzlich neu konzipiert wurde ein Fördersegment für den Mietwohnungsbau, das die Einräumung von Belegungsrechten in anderen Wohnungen aus dem Bestand des Investors ermöglicht und damit zu einer höheren Flexibilität bei der Wohnungsbelegung beiträgt.

Kennzeichnend für die veränderte Lage auf dem Wohnungsmarkt ist auch die künftig noch stärkere Ausnutzung der Fördermittel für die Modernisierungsförderung. Mit zwei neu entwickelten Förderprogrammen beschreiten wir auch in diesem Bereich neue Wege. Bei konsequenter Ausrichtung auf die Förderziele konnten die Verfahrensabläufe vereinfacht und auf Belegungsbindungen verzichtet werden. Der Umfang der jüngsten Bewilligungen belegt die außerordentlich positive Resonanz der Investoren auf diese Veränderungen.

Mit der Inbetriebnahme eines Datawarehouse verfügt die WK seit Ende 2004 über eine verbesserte technische Plattform für statistische Auswertungen. Für uns Anlass, in diesem Jahresbericht verschiedene Grafiken abzubilden, die die Wirkungsweise der Wohnungsbauförderung in anschaulicher Weise verdeutlichen.



Der Vorstand der WK:  
Silke Andresen-Kienz und  
Uwe Qualmann

In stadtplanerischer Hinsicht steht das Jahr 2005 ganz im Zeichen der Hamburger Solar-Bauausstellung. Als Erste der zwölf Partnerstädte der „European Solar Building Exhibitions“ zeigt Hamburg die Entstehung von Häusern mit geringstem Energiebedarf und der Nutzung regenerativer Energien. Insgesamt werden zurzeit auf zwei Baustellen in Heimfeld und Wilhelmsburg rund 150 Wohneinheiten von 15 Bauträgern fertig gestellt. Fast ausnahmslos alle Bauvorhaben können durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt gefördert werden. Über die allgemeine Förderung hinaus unterstützt die WK das zukunftsorientierte und energieeffiziente Bauen mit zusätzlichen Darlehen.

In einem Gastbeitrag mit dem Titel „Die Solar-Bauausstellung Hamburg 2005 – Ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung“ informiert Sie der Koordinator des Projektes, Herr Dipl.-Ing. Architekt Peter-M. Friemert (ZEBAU Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt GmbH) auf den Seiten 39 bis 44 über die Hintergründe der Solar-Bauausstellung.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre!

Hamburg, im Juni 2005

Der Vorstand





## | Beratung

Die Beratung und Betreuung der Kunden ist ein wichtiges Element im Fördergeschäft. Es gilt nicht nur, umfassend über das vielfältige Förderangebot der Stadt Hamburg und des Bundes zu informieren. Das Fördergeschäft selbst, insbesondere im Mietwohnungsbau und in der Modernisierung, hat sich immer mehr in Richtung eines individuell auf den Kunden abzustimmenden Programmangebotes entwickelt. Die WK informiert deshalb nicht nur auf Baumessen und anderen Informationsveranstaltungen über die Programme in der Wohnraumförderung, sondern zählt die persönliche und neutrale Beratung von privaten Bauherren und Mietwohnungsinvestoren zu einer ihrer zentralen Aufgaben.

Auch mit dem Internetangebot leistet die WK eine wertvolle Hilfe für Bauherren und Erwerber von Immobilien. Neben Informationen zu den einzelnen Förderprogrammen und einem umfangreichen Lexikon zum Thema „Bauen und Finanzierung“ bietet die WK den Eigenheiminteressierten die Nutzung eines „Finanzierungsassistenten“ an. Dieses interaktive Beratungstool liefert nach Eingabe weniger Daten detaillierte Informationen über die persönlichen Förderungsmöglichkeiten sowie über Höhe und Zusammensetzung einer eventuellen Förderung. Abgerundet wird dieses Angebot durch die Möglichkeit, eingegebene Daten zu speichern und per Mausklick direkt Kontakt mit einem Kundenberater der WK aufzunehmen. Mit Einwilligung des Kunden kann der Berater die Daten herunterladen, ggf. vervollständigen und in einen fertigen Kreditantrag übertragen.



Die interessenneutrale persönliche Beratung in allen finanziellen und technischen Fragen steht bei der WK im Vordergrund.

Die Informationsveranstaltung der WK gemeinsam mit der KfW zur Neustrukturierung der Modernisierungsförderung am 30. März 2005 im Hotel Steigenberger war mit rund 150 Gästen sehr gut besucht und stieß auf eine hohe Resonanz.



### Umweltbewusst modernisieren

Die Erhaltung unserer Umwelt rückt erfreulicherweise auch beim Bauen immer stärker in den Vordergrund. Zunehmend interessieren sich die Kunden für energetische Modernisierungsmaßnahmen. Zu Beginn ihrer Modernisierungsplanung benötigen die Bauherren häufig eine 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 überschlägig die Energie-Einsparpotenziale des Gebäudes auf. Er wird kostenlos als interaktive Software im Internet unter [www.arbeitundklimaschutz.de](http://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.

Ergebnisseite aus dem „Hamburger Energiepass“ mit Darstellung der energetischen Kenndaten und der Maßnahmeempfehlungen





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 2004 sind 514 Energiepässe für rund 9.746 Wohnungen sowie für 312 Gewerbeeinrichtungen mit etwa 53.376 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausgestellt worden.

Der Messestand der WK auf den 1. Hamburger Bau- und Immobilien-tagen vom 21. bis 22. Mai 2005. Am Stand rechts daneben informiert die HSH N Projektmanagement und Consult GmbH (PMC) über das städtische Grundstücksangebot.



Das interaktive Beratungstool im Internet bietet komplette Informationen über die Fördermöglichkeiten im Eigenheimbereich.





Lange Straße

## Mietwohnungsbauförderung

### Allgemeine Neubauförderung 2005

#### Fokussierung der Förderung auf bestimmte Personengruppen

Der Wohnungsmarkt stellt sich für die überwiegende Zahl der Hamburger Haushalte relativ entspannt dar. Dennoch haben einige Personengruppen auch derzeit noch Schwierigkeiten, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden. Dies betrifft u. a. kinderreiche Familien und schwerbehinderte Menschen. Deshalb konzentriert sich die allgemeine Mietwohnungsbauförderung seit Beginn des Jahres 2005 verstärkt auf die bei der Wohnungssuche benachteiligten Personenkreise.

#### Programmsegmente im Förderangebot

Fördersegment	Wohnungen	Anfangsmiete	Bindungszeit
1. Bauvorhaben mit besonderer Quartiersentwicklung	100	5,30 €/6,50 €	15 bzw. 10 Jahre
2. Große Wohnungen für Haushalte mit mindestens vier Personen	100	5,30 €	20 Jahre
3. Betreute Altenwohnungen	200 Neubau	5,30 €	Neubau: 30 Jahre
	50 Umbau	5,30 €	Umbau: 20 Jahre
4. Wohnungen für Rollstuhlbenutzer	50	5,30 €	30 Jahre
5. Wohnraum für Studenten	80 Plätze	Richtsatz	20 Jahre
6. Baugemeinschaften	100	5,30 €	35 Jahre
7. Aus- und Umbau nach § 16 (1) WoFG	150	5,30 €	20 Jahre

Bei den in obiger Tabelle angegebenen Wohnungszahlen handelt es sich um Richtzahlen. Die Programmsteuerung erfolgt über Subventionsbarwerte und kann flexibel der tatsächlichen Bedarfslage angepasst werden. Der Senat fördert das gesamte Mietwohnungsbauprogramm 2005 mit Subventionen in Höhe von rund 35 Mio. € (Subventionsbarwert). Die Förderung der einzelnen Programmsegmente ist unterschiedlich ausgestaltet. In der Regel werden zinsgünstige Baudarlehen in Verbindung mit laufenden Zuschüssen gewährt.

Die Vergabe der Mittel ist im Allgemeinen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung verbunden. Die Dauer der Bindung beträgt je nach Programm zwischen 15 und 30 Jahren. Die vorgeschriebene monatliche Anfangsmiete liegt in der Regel bei 5,30 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die WK baut die Subvention planmäßig alle zwei Jahre um 0,20 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ab. Mit Ausnahme des Programmsegmentes „Wohnraum für Studenten“ ist die Förderung einkommensabhängig ausgestaltet. Das heißt, die Mieter müssen regelmäßig (erstmal nach fünf Jahren und dann alle drei Jahre) ihr Einkommen gegenüber der WK nachweisen. Bei deutlichen Einkommenserhöhungen erfolgt eine individuelle Mietanhebung durch Kürzung des laufenden Zuschusses.



#### St. Pauli

Neubau von 31 geförderten Wohnungen als Bestandteil einer städtebaulichen Neuordnung



Der Vermieter darf innerhalb des Bindungszeitraumes die Miete im Rahmen des allgemeinen Mietrechts unter Beachtung der in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen erhöhen. Daneben müssen differenzierte Belegungsbindungen eingehalten werden: Die geförderten Wohnungen dürfen in der Regel 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.



**Langenhorn**  
Neubau in der  
Theodor-Fahr-Straße



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

Im Rahmen des Fördersegments „Besondere Quartiersentwicklung“ können Neubauvorhaben gefördert werden, die der Stabilisierung oder Aufwertung des betreffenden Quartiers dienen. Möglich sind zwei Varianten, die sich hinsichtlich der Förderintensität und Laufzeit unterscheiden. Bei der weniger förderintensiven Variante wird im Interesse einer besseren Durchmischung der Bevölkerungsstruktur von einer Belegungsbindung abgesehen.

Das Wohnen in Baugemeinschaften stößt in Hamburg zunehmend auf Interesse. Diese relativ neue Organisationsform des Bauens bietet eine Alternative sowohl zum Mietwohnungsbau als auch zum klassischen Erwerb von Wohneigentum. Für Baugemeinschaften gelten besondere Förderrichtlinien, die im „Merkblatt 4“ dargelegt 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 Bau-



**Karolinenviertel**

Neubau von 16 Wohnungen in einem Sanierungsgebiet in der Trägerschaft einer genossenschaftlichen Baugemeinschaft

gemeinschaft 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 können den Interessierten auch geeignete Baugrundstücke angeboten werden.

Zu den Aus- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zählt auch die Erweiterung durch Aufstockung und Anbau. Die Förderung dient in der Regel dazu, ältere Wohnungsbestände an die veränderten Wohnstandards anzupassen und deren Marktgängigkeit zu sichern.





#### Eidelstedt

Neubau von 45 geförderten  
Wohnungen als Passivhaus im  
Geschosswohnungsbau



#### Investitionszulage

##### Investitionszuschüsse gegen Belegungsbindungen im Bestand

Mit dem neu konzipierten Fördersegment der Investitionszulage soll der Mietwohnungsbau zusätzlich angeregt werden. Gefördert wird der Neubau von bis zu 500 Mietwohnungen durch laufende Investitionszuschüsse gegen Einräumung von Belegungsrechten in anderen Bestandswohnungen des Investors. Die Möglichkeit des Investors, für die Erfüllung der Belegungsbindung Wohnungen aus seinem Bestand auswählen zu können, führt zu einer besseren Durchmischung der Quartiere. Der Investitionszuschuss soll die typische Unterdeckung im frei finanzierten Wohnungsneubau abdecken. Er beträgt anfänglich 1,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und wird jährlich um 0,10 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche abgebaut. Während der 15-jährigen Laufzeit verpflichtet sich der Vermieter, in den angebotenen Bestandswohnungen ausschließlich Wohnberechtigte nach § 27 WoFG unterzubringen. 10 % der Wohnfläche müssen mit einmalig vordringlich Wohnungssuchenden belegt werden. Die Miethöhe der Bestandswohnungen ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt. Mit dem Vermieter können statt der Belegungsbindungen im Wohnungsbestand grundsätzlich auch andere wohnungspolitische Gegenleistungen vereinbart werden.

#### Studentisches Wohnen auf der Veddel

##### Wohnraum für Studenten südlich der Elbe

Mit diesem seit Mitte 2004 bestehenden Programm unterstützt die WK die Ansiedlung von in Hamburg immatrikulierten Studenten im Ortsteil Veddel und gleichzeitig die Versorgung von Studenten mit bedarfsgerechtem und günstigem Wohnraum.

Innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren sollen rund 200 Studenten mit Wohnungen zu einem Preis von 178 € pro Monat und Zimmer versorgt werden (Küche und Bad zählen nicht als Zimmer).

Die WK fördert das Vorhaben durch laufende Zuschüsse an den Vermieter. Die Zuschüsse errechnen sich aus der Differenz zwischen der vertraglich geschuldeten Miete und der angestrebten Zahllast des Studenten in Höhe von 178 €. Die WK übernimmt dazu eine Ausfallbürgschaft als Mietsicherheit.

Auf diese Weise wird ein Beitrag zur Veränderung der Bewohnerstruktur geleistet, der neben anderen Stadtteilentwicklungsmaßnahmen im Rahmen des Leitmotivs „Sprung über die Elbe“ dazu führen soll, dass die Veddel sich zu einem interessanten Wohnquartier entwickelt.



### 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 € pro m<sup>2</sup> 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 2004 sind für insgesamt 3.400 Wohnungen Nachsubventionierungen im Gesamtumfang von rund 700.000 € bewilligt worden.

#### Barmbek-Süd

Überbauung eines Grünzuges,  
Stadtteilgarage in der Humboldt-  
straße

**Programmbelegung 2004**  
**Programmvolumen übererfüllt**

Das Programm für den Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen einschließlich Aus- und Umbau umfasste im Berichtsjahr insgesamt 1.300 Wohneinheiten. Die folgende Übersicht zeigt die Sollzahlen des Programms im Vergleich zur tatsächlichen Programmbelegung.

**Programmebelegung im Mietwohnungsbau**

Mietwohnungsbauförderung	Programm 2004	Bewilligungen 2004	Bewilligungen 2004	
	Wohnungen	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Neubau	1.000	965	87,1	31,8
Investitionszulage mit Belegungsbindung im Wohnungsbestand		330	–	4,1
Wohnheime		276	26,5	–
Aus- und Umbau	300	213	15,2	6,2
<b>Gesamt</b>	<b>1.300</b>	<b>1.784</b>	<b>128,8</b>	<b>42,1</b>

Mit insgesamt 1.784 bewilligten Wohneinheiten wurde das Programm übererfüllt. Ermöglicht wurde dies durch die Einsparung von Fördermitteln im Eigenheimprogramm, das nicht voll ausgeschöpft wurde.

Wie schon in den Vorjahren sind für den umfassenden Umbau von bereits bestehenden Mietwohnungen in größerem Umfang Mittel in Anspruch genommen worden. Für 213 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.

Gegenüberstellung der 2004 in Hamburg fertig gestellten Mietwohnungen (nur Neubau, insgesamt 1.216 WE ohne ETW, inkl. Heimplätze), gegliedert nach Finanzierungsart

**Fertig gestellte Mietwohnungen in Hamburg 2004**

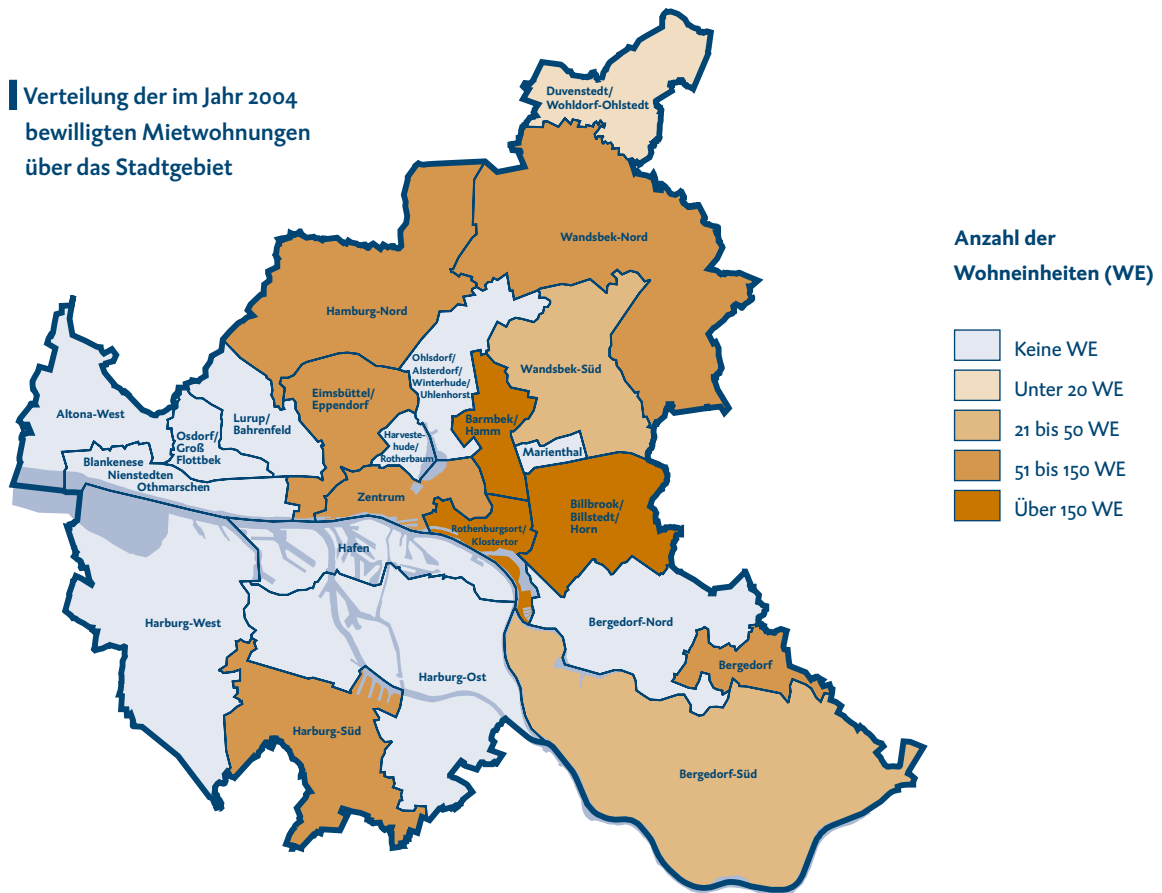


**Datenquelle:**

Fertig gestellte Förderungsobjekte: WK-interne Statistik

Gesamtfertigstellungen: Statistik über die Hochbautätigkeit in Hamburg, Statistikamt-Nord

**Verteilung der im Jahr 2004 bewilligten Mietwohnungen über das Stadtgebiet**



In einem Pilotvorhaben für das 2005 eingeführte Förderprogramm „Investitionszulage mit Belegungsbindung im Wohnungsbestand“ mit drei Bauherren wurden für insgesamt 330 Neubaumietwohnungen Investitionszuschüsse zugesagt, für die die Investoren Belegungsbindungen in ihrem Wohnungsbestand einräumen werden.

**Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Mittel  
Weiterhin hoher Rückfluss an Mitteln**

Auch im Geschäftsjahr 2004 haben einige Darlehensnehmer von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, ihre öffentlichen Baudarlehen vorzeitig zurückzuzahlen. Für 160 Wirtschaftseinheiten mit 12.934 Mietwohnungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (1. Förderungsweg) sind die Förderdarlehen zurückgeflossen (Vorjahr: 12.368 Wohnungen).

Die vorzeitige Vollrückzahlung der Darlehen hat zur Folge, dass zehn Jahre nach der Rückzahlung die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden, es sei denn, die planmäßige Tilgung hätte zu einer früheren Rückzahlung geführt. 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.

## Bestand an gebundenen Mietwohnungen Rückläufige Entwicklung

In Hamburg gab es per 01.01.2005 insgesamt rund 145.000 Mietwohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterlagen. Davon entfielen rund 133.000 (92 %) auf Sozialwohnungen des 1. Förderweges, die bis 2002 gefördert wurden.



### St. Georg

Neubau von 111 geförderten Wohnungen im räumlichen Zusammenhang mit verschiedenen Betreuungseinrichtungen



### Durch Mietpreis- und Belegungsbindungen gebundener Wohnungsbestand

Die Tabelle zeigt die Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes bis zum Jahr 2010.

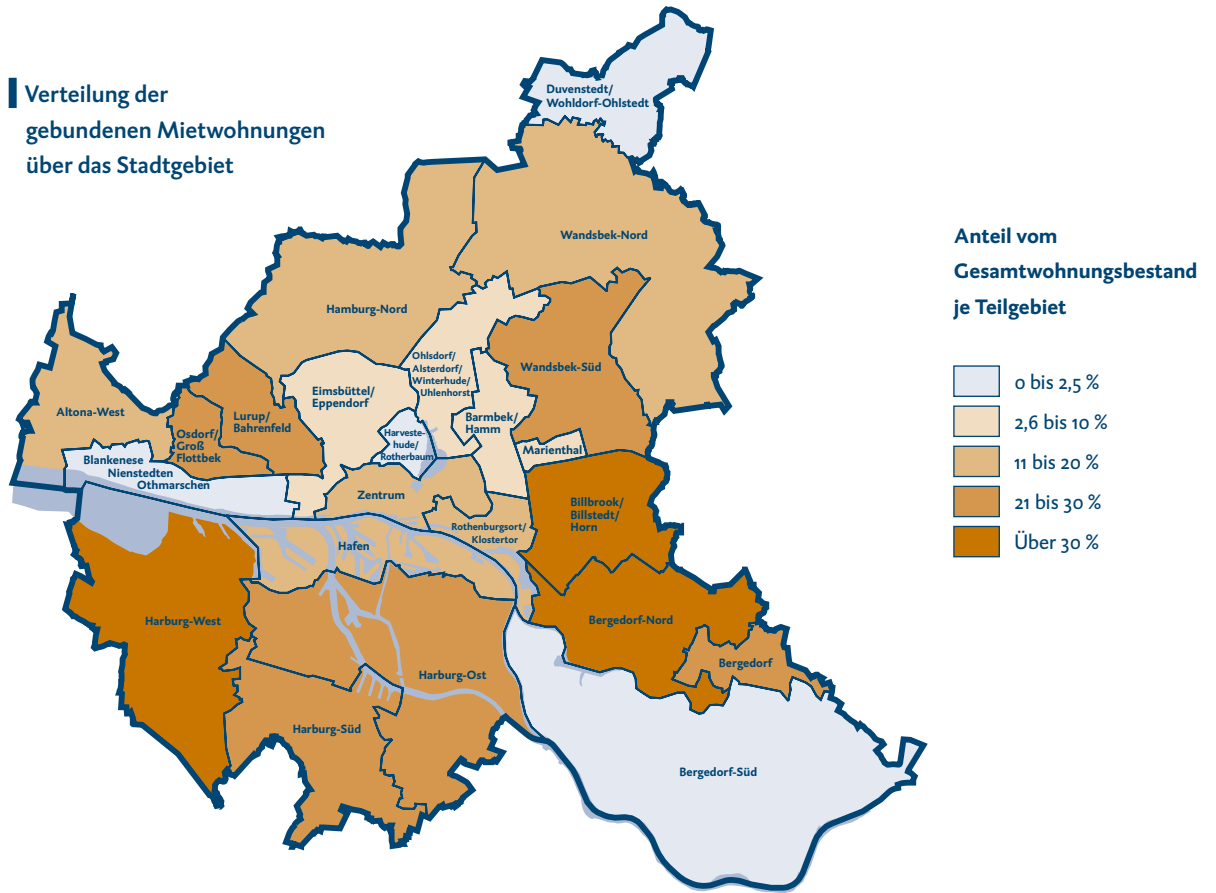
	Gebundene WE insgesamt	Davon 1. FW
2000	167.923	154.998
2001	167.703	154.459
2002	167.307	154.045
2003	165.004	152.071
2004	155.692	143.094
2005	144.687	132.521
2006*	135.258	123.200
2007*	128.729	116.800
2008*	121.711	109.928
2009*	115.710	104.006
2010*	110.940	99.419

\*Ohne Berücksichtigung von Neubaumaßnahmen

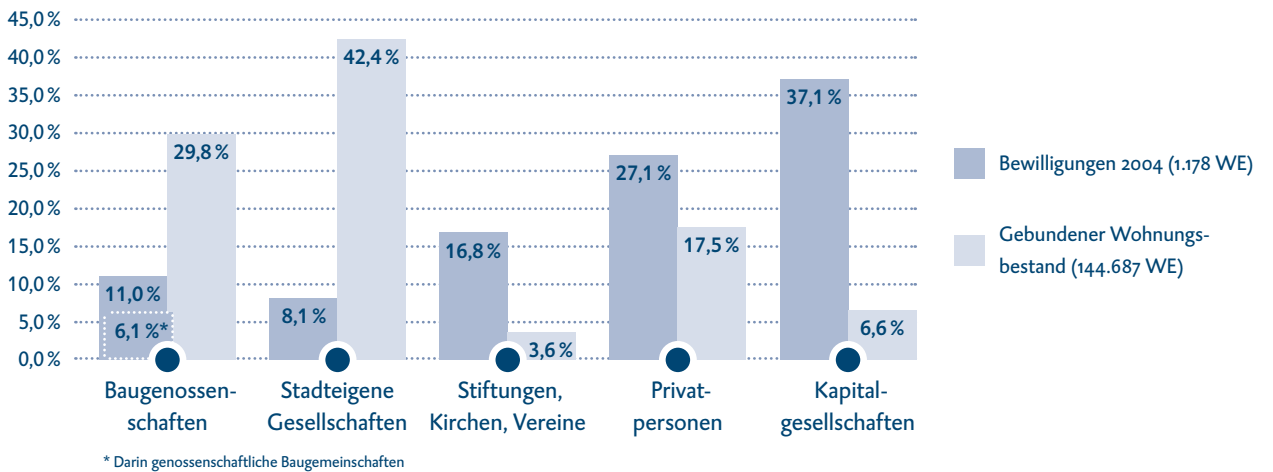
Stand: jeweils 1. Januar

Der Rückgang an gebundenen Wohnungen beläuft sich in den Jahren 2004 bis 2006 auf rund 10.000 Wohnungen pro Jahr. Danach werden im Durchschnitt rund 6.000 Wohnungen jährlich aus den Bindungen fallen.

Verteilung der gebundenen Mietwohnungen über das Stadtgebiet



Anteile von Bauherrngruppen am Mietwohnungsbauprogramm 2004 verglichen mit den Anteilen am gebundenen Gesamtbestand









## Eigentumsförderung

### Basis-Eigenheimförderung 2005

#### Rund die Hälfte aller Haushalte erfüllt die Einkommensgrenzen

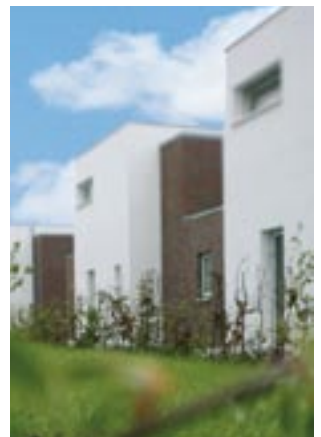
Der Hamburger Senat stellt im Jahr 2005 in unveränderter Höhe Mittel für die Förderung des selbst genutzten Wohneigentums zur Verfügung. Dadurch können wie schon im Vorjahr bis zu 1.200 Haushalte durch die WK unterstützt werden und so eine eigene Immobilie in Hamburg bauen oder erwerben.



Bauherren oder Käufer, die einen Antrag auf Förderung stellen wollen, dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten, wobei die maßgeblichen Grenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Hamburg allerdings um bis zu 60 % überschritten werden können. Sie liegen damit in einem Bereich, den rund die Hälfte aller Hamburger Haushalte erfüllt. Eine vierköpfige Familie kann zum Beispiel bis zu 68.000 € brutto im Jahr verdienen und noch eine Förderung erhalten. Maßgeblich für die Einkommensgrenze ist das Bruttoahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen – hiervon werden gesetzlich festgelegte Pauschal-, Frei- und Abzugsbeträge sowie die Werbungskosten abgezogen.

Die WK prüft außerdem, ob die Belastungen aus dem Objekt für den künftigen Eigentümer wirtschaftlich tragbar sind.

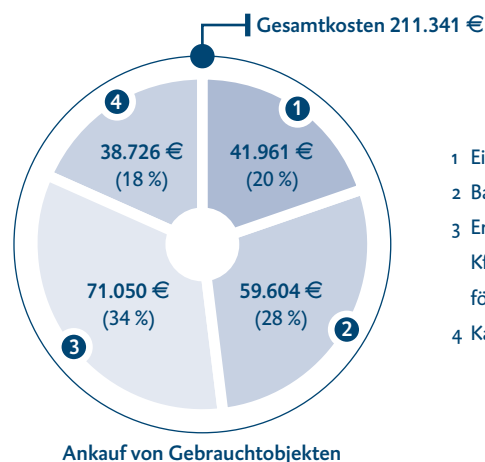
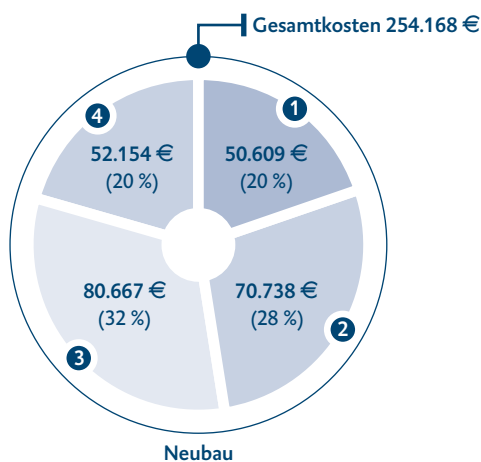
Die Gesamtkosten des Objektes müssen sich in angemessenen Grenzen halten. Bei Neubauten dürfen diese in der Regel 330.000 € nicht überschreiten. Außerdem muss der Bauherr oder Erwerber über eine ausreichende Eigenleistung verfügen, die mindestens 15 % der Gesamtkosten betragen sollte.



**Farmsen**

Neubau von 20 Kaufeigenheimen in Gartenhofbauweise am Tegelweg

### Durchschnittliche Finanzierung der Eigenheime 2004



- 1 Eigenkapital inkl. Selbsthilfe
- 2 Bau- und Zusatzdarlehen der WK
- 3 Ergänzungsdarlehen/  
KfW-Wohnungseigentums-  
förderung
- 4 Kapitalmarktmittel

Wer Fördermittel für ein Neubauvorhaben in Anspruch nimmt, muss auch auf eine ressourcensparende Bauausführung achten. Die durch die WK vorgeschriebenen technischen Anforderungen gehen über die Regelungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV)

deutlich hinaus; insbesondere werden eine winddichte Konstruktion und eine kontrollierte Be- und Entlüftung gefordert.

Die WK fördert den Weg in die eigenen vier Wände durch Baudarlehen, die in den ersten fünf Jahren zinslos sind, sowie durch Aufwendungsdarlehen (Basisförderung). 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 dem Einzug in das Objekt mindern.



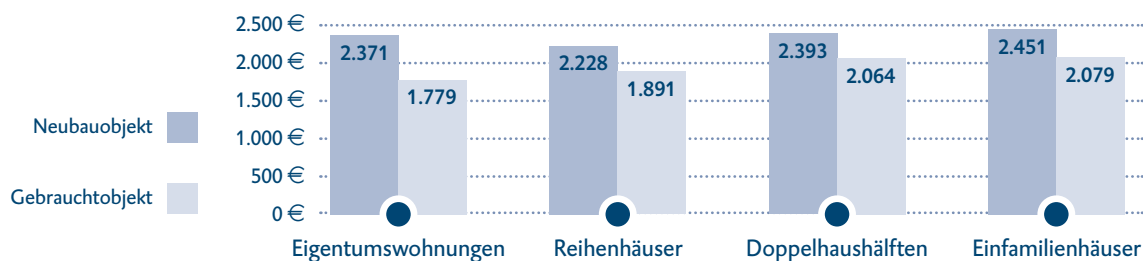
**Farmsen**

Neubau von 47 Kaufreihenhäusern  
an der Eckerwiese



Die Höhe des Baudarlehens hängt von der förderungsfähigen Wohnfläche ab. Diese richtet sich nach der Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen: Bei einer Person im Haushalt umfasst die förderungsfähige Wohnfläche 60 m<sup>2</sup>, sie erhöht sich für jede weitere Person um 10 m<sup>2</sup>. Der Darlehenssatz beträgt je nach Einkommen des Käufers bis zu 740 € pro m<sup>2</sup> förderungsfähige Wohnfläche. Familien mit Kindern und Haushalte mit Schwerbehinderten erhalten weitere Zuschläge zum Baudarlehen.

**Durchschnittliche Gesamtkosten in €/m<sup>2</sup> bezogen auf Gebäudeart**

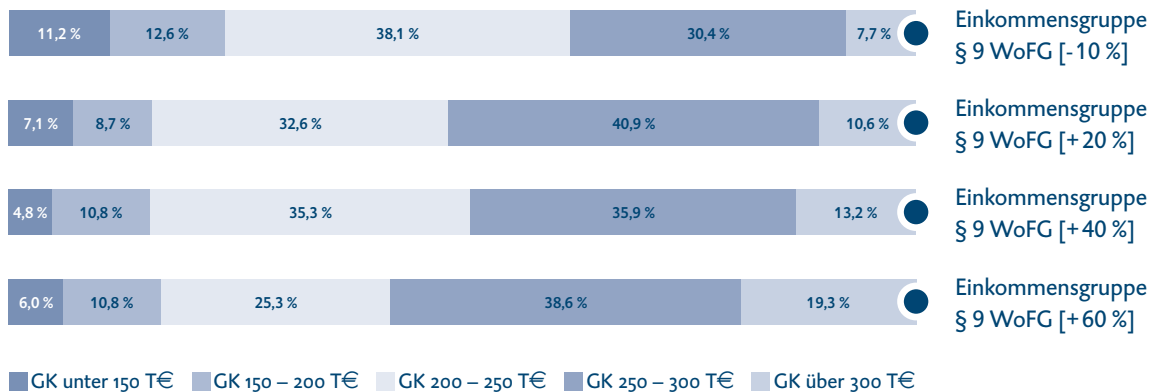


Die Aufwendungsdarlehen werden über eine Zeit von maximal 16 Jahren halbjährlich ausbezahlt. Der anfängliche monatliche Auszahlungsbetrag beläuft sich auf maximal 1,60 € pro m<sup>2</sup> förderungsfähige Wohnfläche. Die Beträge werden kontinuierlich gekürzt. Zwei Jahre nach Auszahlung der letzten Rate beginnt die Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens.



**St. Pauli-Nord**  
Eigentumswohnungen  
in der Bleicherstraße

**Anteile von Kostenspannen bezogen auf Gesamtkosten (GK)**  
gegliedert nach Einkommensgruppen





Jenfeld

Neubau von Kaufreihenhäusern  
am Dinkelkamp

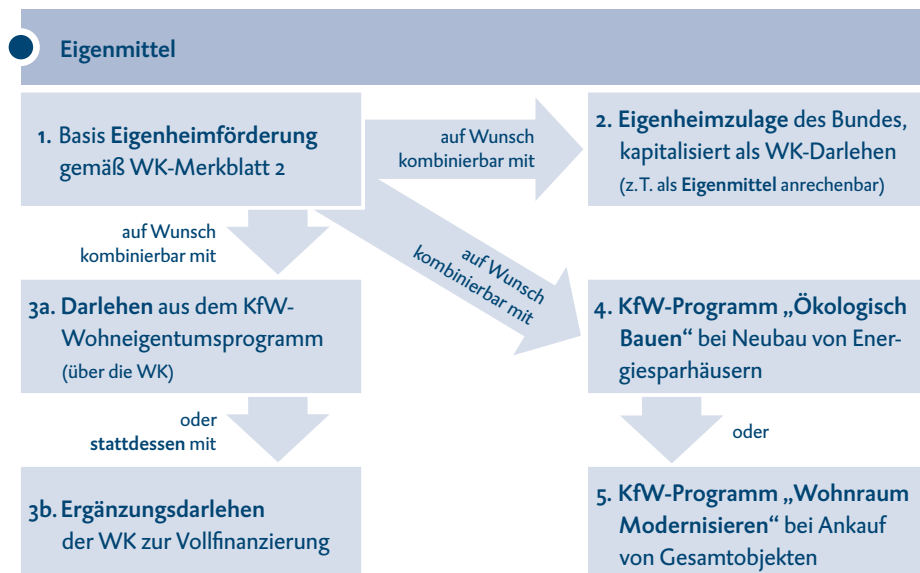


### Weitere Programmangebote 2005 Immobilienfinanzierung aus einer Hand

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

- KfW-Wohneigentumsförderung
- WK-Ergänzungsdarlehen
- WK-Kapitalisierung der Eigenheimzulage
- KfW-Programm „Ökologisch Bauen“
- KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“

### Finanzierungsbausteine in der Eigenheimförderung



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 beläuft sich auf 30 Jahre bei maximal fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.

Alternativ zur KfW-Wohneigentumsförderung kann für das Wohnungsbauvorhaben auch ein WK-Ergänzungsdarlehen gewährt werden. Dieses in Zusammenarbeit mit der KfW angebotene Darlehen umfasst maximal den Finanzbedarf, der durch Eigenkapital und Darlehen aus dem Hamburger Wohnungsbauprogramm nicht gedeckt werden kann, und zwar bis zur Höhe der insgesamt anerkannten Gesamtkosten. Damit bietet die WK die Möglichkeit einer Vollfinanzierung des Bauvorhabens aus einer Hand.

Die WK ermöglicht Eigenheiminteressenten auch eine Kapitalisierung der zu erwartenden staatlichen Eigenheimzulage. Dieses Darlehen wird als Teil der erforderlichen Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten anerkannt und hilft damit vielen Eigenheiminteressenten bei der Aufbringung des notwendigen Eigenkapitals.



**Uhlenhorst**  
Eigentumswohnungen  
in der Finkenau

Mit dem KfW-Programm „Ökologisch Bauen“ fördert die WK den Neubau von Energiesparhäusern einschließlich Passivhäusern sowie den Einbau von Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien bei Neubauten mit zinsgünstigen Darlehen bis zu 50.000 €.

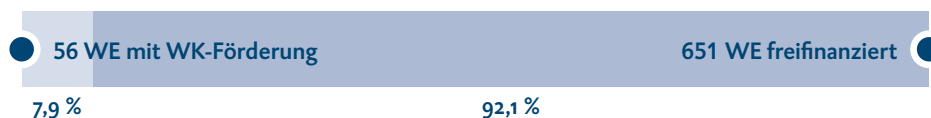
Für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebrauchtimmobilien können im Rahmen des KfW-Programms „Wohnraum Modernisieren“ bis zu 100 % der Modernisierungsmaßnahmen mit zinsverbilligten Darlehen finanziert werden.

### **Fertig gestellte Eigentumsobjekte in Hamburg 2004**

#### Ein- und Zweifamilienhäuser, Neubau



#### Eigentumswohnungen (ETW), Neubau



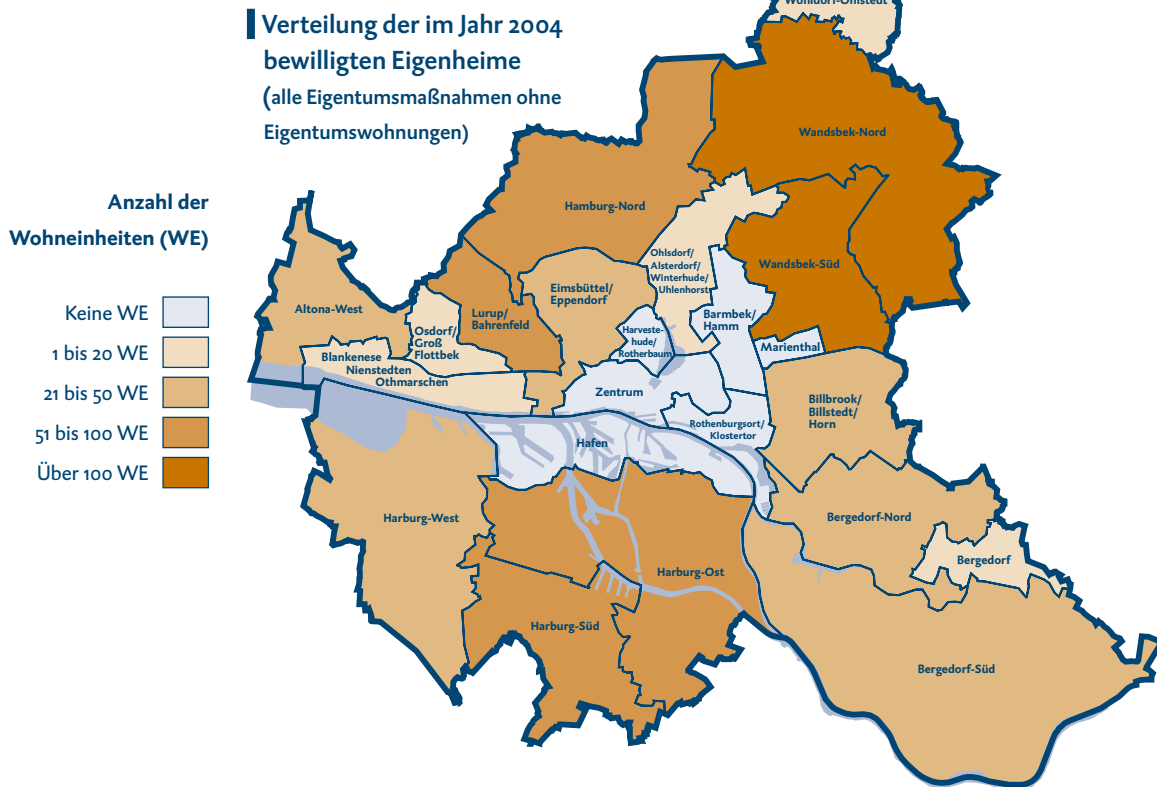
Gegenüberstellung der 2004 in Hamburg fertig gestellten Eigentumsobjekte (nur Neubau, insg. 2.257 WE), gegliedert nach Finanzierungsart

#### **Datenquelle:**

Fertig gestellte Förderungsobjekte: WK-interne Statistik

Gesamtfertigstellungen: Statistik über die Hochbautätigkeit in Hamburg, Statistikamt-Nord





**Programmbelegung 2004**  
**Bewilligungen weiterhin auf hohem Niveau**

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die WK Fördermittel für 982 Eigentumsobjekte bewilligt (Vorjahr: 1.021 Objekte). Aufgrund der seit 2002 verbesserten Fördermöglichkeit von gebrauchten Immobilien stabilisiert sich der Anteil dieser Objekte auf rund ein Drittel der gesamten Bewilligungen.

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 Gebrauchtojekte.

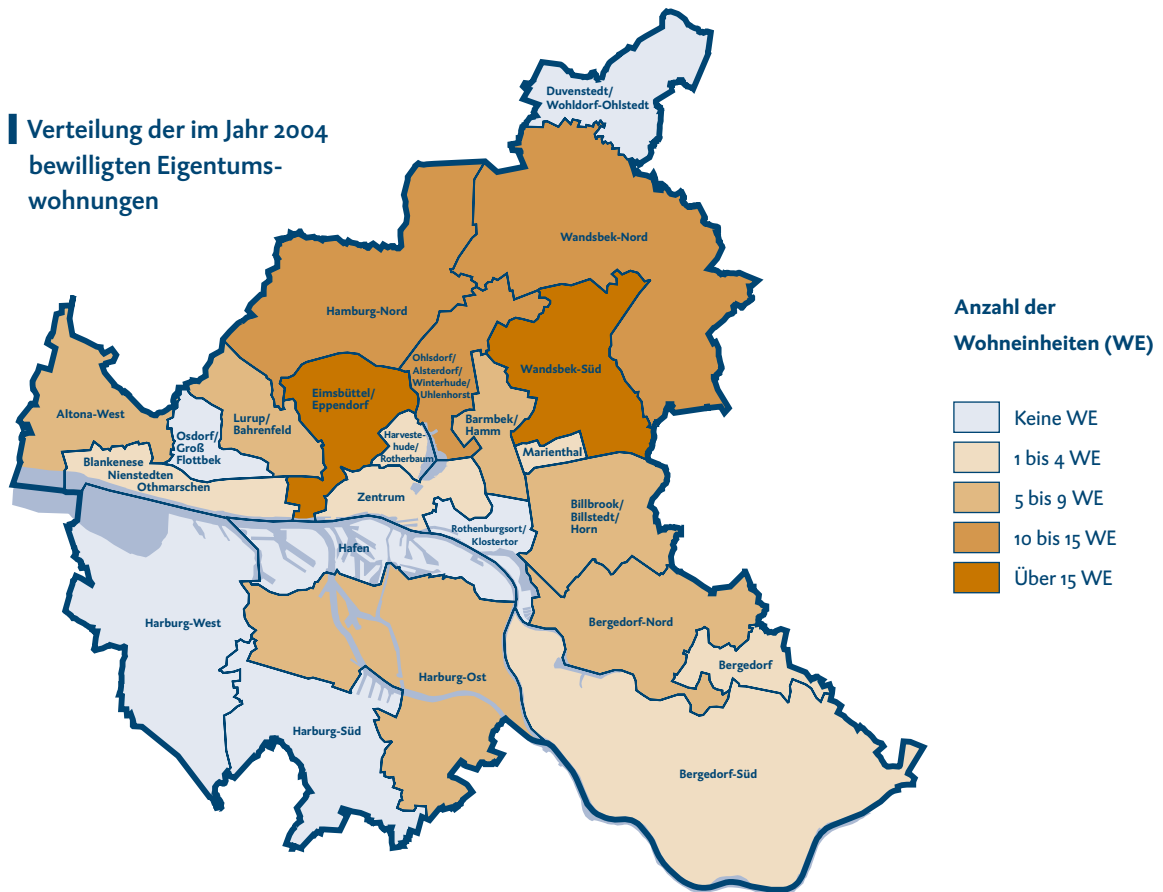
Die Übersicht stellt die Programmmzahlen den ausgesprochenen Bewilligungen gegenüber.

**Programmbelegung im Eigentumsbereich**

	Programm 2004 Wohnungen	Bewilligungen 2004 Wohnungen	Bewilligungen 2004 Darlehen Mio. €* Mio. €* Mio. €*
<b>Neubau</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	900	574	96,7
Eigentumswohnungen		85	
<b>Ankauf Gebrauchtojekte</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	300	235	40,0
Eigentumswohnungen		88	
<b>Gesamt</b>	<b>1.200</b>	<b>982</b>	<b>136,8</b>

\* Ohne Mittel der KfW

**Verteilung der im Jahr 2004 bewilligten Eigentumswohnungen**



**Vorzeitige Rückzahlungen  
Weniger Darlehensrückzahlungen**

Insgesamt 328 Darlehensnehmer des 1. Förderungsweges haben ihre Baudarlehen im Berichtsjahr vorzeitig zurückgezahlt. Das Rückzahlungsvolumen belief sich auf rund 3,9 Mio. €. Im Vorjahr waren Mittel in Höhe von rund 5,4 Mio. € zurückgeflossen.



**Duvenstedt**  
Neubau von Kaufreihenhäusern  
am Duvenstedter Berg

Im 2. Förderungsweg machten 507 Eigentümer von der Möglichkeit Gebrauch, die Darlehen vorzeitig abzulösen. Hier lag das Volumen bei rund 10,9 Mio. € (Vorjahr: 12,2 Mio. €). Damit sind gegenüber dem vorangegangenen Jahr weniger Rückzahlungen vorgenommen worden. Der erhebliche Umfang an Rückflüssen im Vorjahr war auf die Anfang 2003 durchgeführte Zinsanhebung für Altdarlehen zurückzuführen.

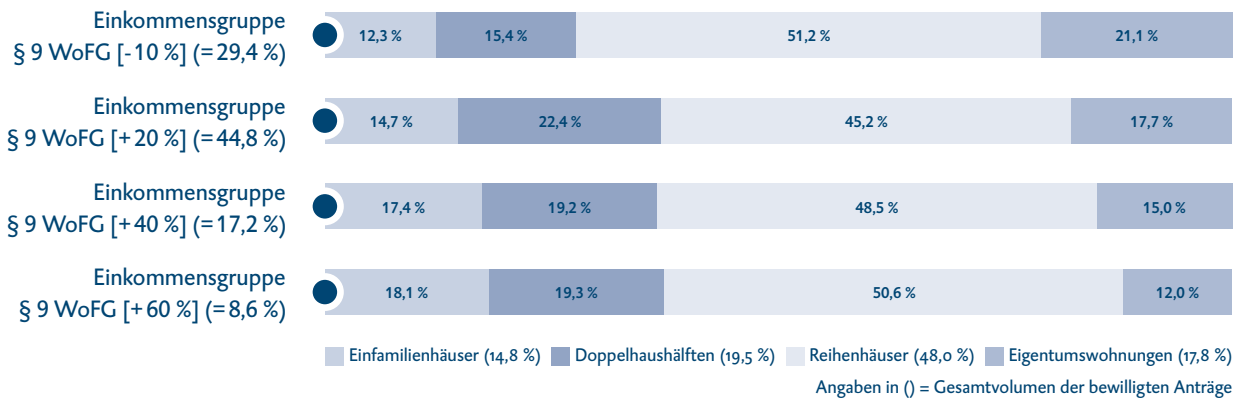




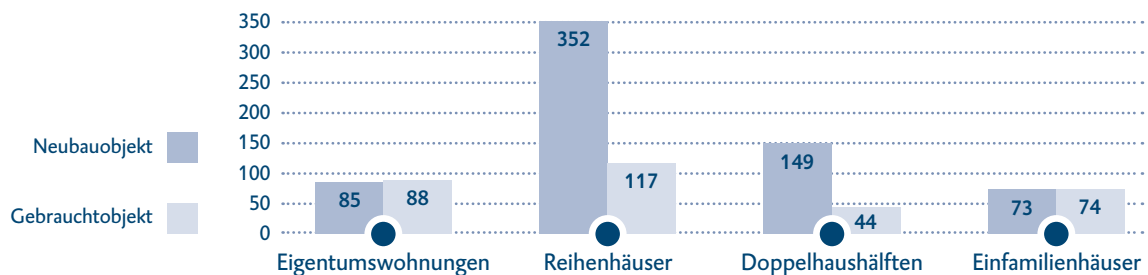
**Poppenbüttel**  
Einfamilienhaus im  
Kupferteichweg



**Verteilung der geförderten Gebäudearten gegliedert nach Einkommensgruppen**



**Anzahl der geförderten Wohnungen bezogen auf Gebäudeart gegliedert nach Neu- oder Gebrauchtimmobilien**



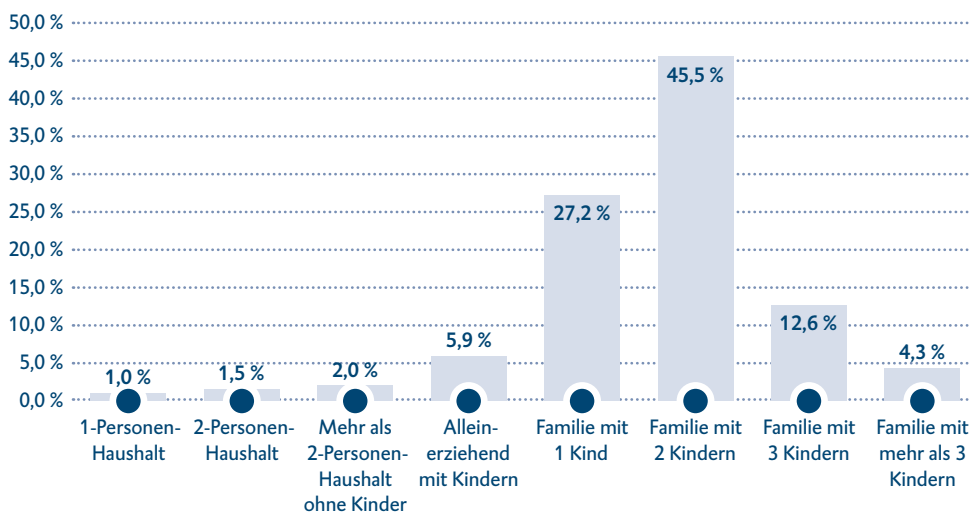
**Zahlungsschwierigkeiten bei Darlehensnehmern**  
**Unterstützende Hilfsmaßnahmen**

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



**Oldenfelde**  
 Neubau im Reetwischendamm

**Verteilung der geförderten Haushalte nach Haushaltsgröße**







## I Bestandsförderung

### Energiekosten einsparen – Umwelt schützen – Wohnnebenkosten senken

Mit der neuen Förderstruktur bei den Bestandsprogrammen (Programme A bis D) bietet die WK eine zielgerechte und attraktive Unterstützung für notwendige Modernisierungen in der Stadt Hamburg und leistet außerdem einen spürbaren Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung.

Wohnungspolitisch ist dabei von Bedeutung, dass die Erhöhung des Wohnwertes bei gedämpfter Mietpreisentwicklung die Vermietbarkeit von Wohnungen sichert.

#### A Klimaschutzprogramm plus Bausteinförderung Zuschüsse für Investitionen in den Klimaschutz

Dieses Programm wurde mit Beginn des Jahres 2005 neu aufgelegt. Es unterstützt Wärmeschutzmaßnahmen an Mietwohngebäuden sowie ergänzende Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb der Wohnungen und an den Gebäuden.

Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen zielen auf die Verbesserung der Wärmedämmung an den Hüllflächen (Fassaden-, Dach- und Grundflächen) sowie Fenstern und Außentüren. Die Förderung besteht aus laufenden Zuschüssen über einen Zeitraum von sechs Jahren. Sie fällt umso höher aus, je größer die erzielte Energieeinsparung ist. Festgestellt wird das Ausmaß der Energieeinsparung durch einen zu erstellenden „Hamburger Energiepass“ (siehe hierzu Seite 10). Es wird maximal ein Zuschuss in Höhe von 0,50 € für die Verminderung des Jahresheizwärmebedarfs um je eine Kilowattstunde (kWh) gewährt.

Ergänzend werden bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert, wie z. B. die Erneuerung der Heizungsanlage, der Einbau eines neuen Bades oder Instandsetzungsmaßnahmen an Dächern und Balkonen (Bausteinförderung). Die Förderung erfolgt durch pauschale Zuschussbeträge, die ca. 20 % der entstehenden Kosten abdecken und ebenfalls über einen Zeitraum von sechs Jahren ausgezahlt werden.

Dieses Zuschussprogramm kann mit den Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) kombiniert werden.

#### B Großes Modernisierungsprogramm Mietwohnraum an aktuelle Standards anpassen

In diesem ebenfalls neu aufgelegten Programm gewährt die WK Zuschüsse für umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden, die vor 1980 bezugsfertig geworden sind. Erforderlich ist die Erstellung eines „Hamburger Energiepasses“ (siehe hierzu Seite 10). Es können praktisch alle Energiespar- und Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden. Voraussetzung ist ein Modernisierungs- und



**Karolinenviertel**  
Modernisierung von 15 Mietwohnungen im Sanierungsgebiet





**Barmbek-Süd**

Modernisierung von 56 Mietwohnungen aus dem Baujahr 1955



Instandsetzungsaufwand von mindestens 400 € und maximal 700 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die WK stellt im Bewilligungsverfahren die förderungsfähigen Kosten fest. Die Förderung erfolgt durch die Gewährung laufender Zuschüsse über einen Zeitraum von neun Jahren. Über den Gesamtzeitraum beträgt der Zuschuss rund 36 % der förderungsfähigen Kosten.

Auch dieses Programm lässt sich mit den Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) kombinieren.

**Förderung von Modernisierungsmaßnahmen**

Jahr	Anzahl der Wohnungen	Zuschüsse	
		Gesamt Mio. €	Im Durchschnitt € je WE
2004	1.760	7,7	4.375
2003	2.220	7,7	3.468

**C Aus- und Umbau**

Mit diesem Programm gewährt die WK Darlehen und Zuschüsse für Maßnahmen an Mietwohngebäuden, die nur unter erheblichem Bauaufwand (wieder) zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden können, z. B. durch Umbau, Ausbau, Grundrissveränderungen oder Wohnungszusammenlegung. Dieses Programm ist im „Merkblatt 1“ der WK (Mietwohnungsbauförderung) ausführlich dargestellt. Die Finanzierungsstruktur und die weiteren Fördervoraussetzungen entsprechen denen des allgemeinen Mietwohnungsneubaus.

**D** **Modernisierung in Sanierungsgebieten**  
**Soziale Stadtentwicklung durch gezielte Modernisierungsförderung**

Auch im Berichtsjahr 2004 hat die WK ihr Programm zur Förderung der 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 Kostenerstattungsbetrag.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und hilft damit, preiswerten Wohnraum zu erhalten.



**Veddel**  
 Modernisierung von 210 Mietwohnungen aus den 1920er Jahren, Fassadendämmung unter Beibehaltung der Rotklinker-Optik

**Kostenerstattungsbeträge für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten**

Jahr	Anzahl der Wohnungen	Kostenerstattungsbeträge	
		Gesamt Mio. €	Im Durchschnitt € je WE
2004	57	2,7	47.407
2003	176	7,1	40.280



**Eidelstedt**

Modernisierung von 32 Miet-  
wohnungen aus dem Jahr 1963



### **KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“ Finanzierung von Maßnahmen im Wohnungsbestand**

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

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

Maßnahmen, die zum Klimaschutz beitragen, werden durch besonders zinsgünstige Kredite gefördert.



**KfW-Programm zur CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung**  
**Darlehen für Investitionen in den Klimaschutz**

Im Rahmen dieses Programms der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) werden Maßnahmen zum Zwecke der CO<sub>2</sub>-Minderung und der Energieeinsparung, wie insbesondere Wärmedämmmaßnahmen und die Erneuerung von Heizung und Fenstern, mit zinsgünstigen Krediten gefördert.

Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm kommt für besonders umfangreiche Investitionen in Wohngebäuden des Altbaubestandes (Baujahr 1978 oder früher) in Betracht. Voraussetzung ist ein Einspareffekt von in der Regel mindestens 40 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr.

Mit diesem Programm wird auch der Austausch von Altheizungen als Einzelmaßnahme gefördert.

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



**Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung**

Geschäftsjahr	Anzahl der Wohnungen	Sonstige Objekte	Darlehen/Zuschüsse	
			Gesamt Mio. €	Im Durchschnitt €
<b>Wärmeschutzmaßnahmen</b>				
2004	2.738	240	2,9	986
2003	3.357	128	3,4	972
<b>KfW-Gebäudesanierungsprogramm</b>				
2004	432	5	7,2	16.571
2003	194	0	4,7	24.170
<b>KfW-Programm zur CO<sub>2</sub>-Minderung</b>				
2004	486	0	3,9	7.980
2003	337	0	4,6	13.636
<b>KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm</b>				
2004	53	0	2,5	47.272
2003	548	0	7,7	14.087



**Schanzenviertel**  
 Modernisierung von 14 Wohnungen im Sanierungsgebiet mit Begegnungsstätte im Erdgeschoss



### Eimsbüttel

Energetische Modernisierung  
einer Wohnanlage aus den 1950er  
Jahren nach dem Klimaschutz-  
programm



### Umbau zu barrierefreiem Wohnraum Damit Wohnungen nicht behindern

Mit diesem Programm unterstützt die WK die Umgestaltung von Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu so genanntem barrierefreiem Wohnraum. Ziel ist die Verbesserung des Wohnungsangebots für Rollstuhlfahrer, Menschen mit sonstigen Behinderungen und ältere Mitbürger.

Förderungsfähig sind alle baulichen und technischen Maßnahmen, durch die 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 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen, höchstens jedoch 23.000 € je Wohnung.



## Die Solar-Bauausstellung Hamburg 2005

(20. Mai bis 19. Juni 2005)

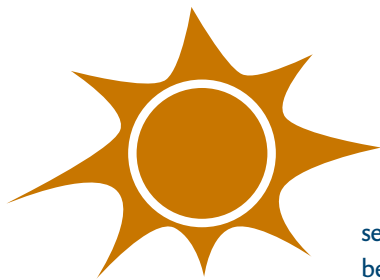
### Ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung

Dipl.-Ing. Architekt Peter-M. Friemert, Geschäftsführer der ZEBAU GmbH, Hamburg  
Koordinator der Solar-Bauausstellung Hamburg 2005 und der European Solar Building Exhibition



Stadtentwicklung ist weit mehr als das physische Errichten einer Stadt. Die Gestalt der Stadt ist Spiegel ihrer Gesellschaft und zugleich auch in der Zukunft das Zeugnis der gesellschaftlichen Entwicklung. Das lässt sich an jeder Stadtgeschichte ablesen, deren Quartiersbildung und -entwicklung in aller Regel den jeweiligen regionalen, politischen, gesellschaftlichen oder wirtschaftlichen Einflüssen entsprach.

Wenn in diesem Hintergrundbericht städtebauliche Leitlinien umrissen werden, so tragen diese dem Umstand Rechnung, aus den Erfahrungen der Gegenwart für die Zukunft zu lernen. Unsere gebaute Welt muss umweltgerechter werden. Unser Leben muss den Verbrauch fossiler Brennstoffe verringern und diesen perspektivisch auf null reduzieren. Während einerseits von jeher ökonomische und soziale Zwänge wie auch politische Ziel-



setzungen (mit dem Ausdruck von Verwaltungs- und Verfahrensvorschriften) den Städtebau beeinflussen, so sind es andererseits jetzt die Erfahrungen der messbaren globalen Erderwärmung, die weltweite Zunahme an Kohlendioxidemissionen und die schwindenden Reserven an fossilen Brennstoffen, die uns zum Umdenken im Städtebau zwingen. Im Umgang mit Bausubstanz liegt ein erheblicher Anteil zur Beeinflussung des Energiebedarfes in unserem Leben. Auch wenn es bei der Solar-Bauausstellung Hamburg 2005 zunächst um den Weg innovativen Neubauens geht, so sind doch die Erfahrungen übertragbar auf den Gebäudebestand. Die gebauten Beispiele werden zeigen, wie komplex energiesparende und ressourcenschonende Konzepte in Stadtquartieren geplant und realisiert werden können. Das wird zwangsläufig Anwendung in bestehenden Quartieren finden, zumal vor allem der „Aha-Effekt“ in der Öffentlichkeit erzeugt werden soll. Ob es Begrifflichkeiten wie „Häuser für Bürger mit normalem Einkommen“ oder „Zum Nachmachen“ sind, die Solar-Bauausstellung Hamburg 2005 soll aus den Erfahrungen der vergangenen 30 Jahre „lernen“ und einen zukunftsweisenden Weg aufzeigen, der in zehn Jahren vielleicht (möglichst) ganz üblich sein soll. Die städtebaulichen Leitlinien sind also Ergebnis und Zielformulierung gleichermaßen.



### Die Ausgangssituation

Mit dem ALTENER-Programm der Europäischen Kommission wird im 5. Rahmenprogramm die Förderung regenerativer Energien (REN) begleitet. Aus diesen Mitteln sollen unterstützt werden:

- Integrierte Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger (EE) und zur rationellen (sparsamen) Energienutzung
- Übernahme bewährter Verfahren zur Planung, Errichtung und Nutzung im Bereich erneuerbarer Energieträger und Niedrigstenergiehäuser
- Spezifische Aktionen über die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energieträger sowie Niedrigstenergiehäuser



- Lokale und regionale Maßnahmen zur Förderung und Verbreitung erneuerbarer Energieträger und von Niedrigstenergiehäusern
- Entwicklung innovativer Arealversorgungskonzepte und städtebaulicher Konzepte als aktive Beiträge zum Klimaschutz, zur Nachhaltigkeit und zur Schonung der fossilen Energieträger

Projektgrundlage ist die Entwicklung von Flächen (Neubauf Flächen, aber auch Nach- und Umnutzung vorhandener Brachen) mit Gebäuden geringster Wärmebedarfe ( $< 15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ ) mit der größtmöglichen Nutzung regenerativer Energien unter Berücksichtigung einer Erstellungskostenbegrenzung ( $< 1.250 \text{ kWh/m}^2$ ) für die vorwiegende Wohnnutzung: EFH, DHH, MFH je nach F-Plan/B-Plan usw.

Flankierende Maßnahmen der Städte (Verkehrskonzept, Wohn- und Arbeitsumfeldqualität, Abfallwirtschaftskonzept usw.) sind erwünscht.

Das von den jeweiligen Städten vorzunehmende Planverfahren soll die Besonderheit der Anforderungen an das flächendeckende Energiekonzept berücksichtigen und ebenfalls pilothaft zeigen, wie sich energieeffizientes Bauen in der Stadtplanung darstellen kann.

### Die Standortwahl in Hamburg

Mit der Auswahl der Standorte wird dem unterschiedlichen Anforderungsprofil an den Hamburger Immobilienmarkt Rechnung getragen, indem durch die Verschiedenheit der Standorte das gesamte Nachfragespektrum an den Eigenheimbau, den Geschosswohnbau bis hin zu gewerblich genutzten Objekten angesprochen wird.

Zudem sprechen alle Standorte in ihren städtebaulichen Zusammenhängen das breite Band der anstehenden Fragen an die gesamtstädtische Entwicklung Hamburgs an (Freiflächennutzung, Konversion, innerstädtische Verdichtung, flächensparende und landschaftsschonende Siedlungsentwicklung, doppelte Innenentwicklung usw.).

#### Wilhelmsburg (Bei der Windmühle):

Umnutzung gewerblich genutzter Flächen; Lückenschließung von zentrumsnahen Freiflächen (zehn Min. zur City) innerhalb von bebautem Umfeld (Wilhelmsburg)

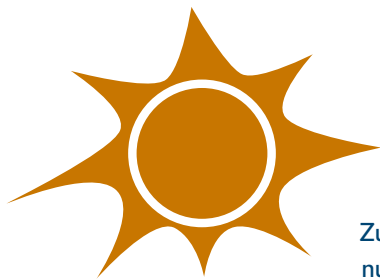
#### Heimfeld (An der Rennkoppel):

Konversionsmaßnahme (ehem. Kasernengelände) mit Um- und Nachnutzung, Nachverdichtung und doppelter Innenentwicklung

Neue städtebauliche Planungskonzepte werden zukünftig deutlich langsamer umgesetzt, sodass größere Spielräume für sich verändernde städtebauliche Rahmenbedingungen erforderlich werden.

Der Erfolg eines Stadtentwicklungsprojektes ist abhängig von dem Zusammenspiel von Behörden, Bezirken, Investoren und Bauträgern sowie den Bürgern vor Ort.





Zu verfolgende Nachhaltigkeitsaspekte für Stadtplanung, Städtebau und Landschaftsplanung sind:

- Realisierung von Gebäuden mit Passivhausstandard (15 kWh/m<sup>2</sup>a) durch Gewährung steuerlicher Anreize bzw. erweiterter Förderprogramme (Passivhausförderprogramm der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt)
- Nutzung regenerativer Technologien durch Gewährung von Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht, Auswahl innovativer Projektvorschläge mit Modellcharakter und Multiplikationseffekt
- Variabilität in der Orientierung von Dachflächen zur besseren Ausnutzung von Sonnenenergie
- Grünzonierungen: Verbindungen von Siedlungsstrukturen und Landschaftsräumen als identitätsförderndes Element (Wilhelmsburg: Gräben als Sicht- und Landschaftsachsen)
- Mikroklimazonen: Grün- und Freiraumkonzept für die Straßenräume und die Innenhöfe (Heimfeld) bzw. Erhaltung der Grünzüge entlang der Gräben (Wilhelmsburg)
- Entwässerungskonzept: Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes bzw. Schaffung möglichst großer Versickerungsflächen; Konzeptionen der offenen Entwässerung (Wilhelmsburg), Mulden-Rigolensystem zur Bewältigung von Starkregenereignissen
- Offene Wasserflächen: Mikroklimazonen, Luftfeuchtigkeit, Gestaltungselement im Stadtraum (Gräben in Wilhelmsburg)

Durchlässigkeit und Übersichtlichkeit der Bebauung vermitteln aus kriminalpräventiver Sicht ein hohes Sicherheitsgefühl, was wiederum Auswirkungen auf das „Sein“ der dort lebenden Menschen hat.



### Das Vergabeverfahren

Das Vergabeverfahren ist als mehrstufiges Verfahren zu betrachten. Während einerseits ein Wettbewerbsverfahren über die Teilnahme von Bauträgern an der Bauausstellung entscheidet, wird das dazugehörige Grundstück über eine temporäre Anhandgabe an den Bauträger letztendlich dem Enderwerber verkauft. Im Prinzip erhält also der Bauträger die Erlaubnis zum Bau seines Objektes, während der Endkunde dieses vom Bauträger und zugleich das Grundstück von der Liegenschaftsverwaltung erwirbt. Idealerweise entstehen so dem Enderwerber keine „doppelten“ Grunderwerbsteuern. Da die Liegenschaftsverwaltung jedoch keine Grundstücke von Dritten bebauen lässt, ohne dass ein Eigentumsübergang des Grund und Bodens stattgefunden hat, muss also notfalls der Bauträger selbst das Grundstück ankaufen, falls er zum erforderlichen Baubeginnstermin noch keinen Käufer gefunden hat. Die entstehenden Mehrkosten durch den Zwischenkauf (Zwischenfinanzierung, doppelte Gebühren und Steuern) muss dann leider der Endkunde mitfinanzieren. Ein Umstand, der sicherlich bürgerfreundlich zu verbessern und überdenkenswert ist.

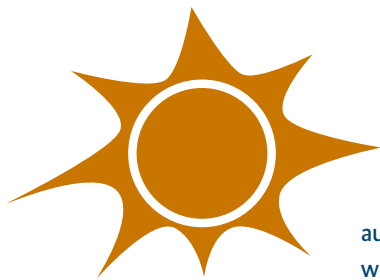
Im Zuge derartiger Projekte sollten in neuen Stadtentwicklungsgebieten auch Wohngruppenprojekte und private Baugemeinschaften gefördert und präsentiert werden. In den vergangenen Jahren haben sich gerade diese Projekte als Vorreiter innovativer Lösungen in Hamburg erwiesen und besonders ökologische und umweltfreundliche Bauprojekte realisiert. Das mag an dem Mut zum Experiment und zu innovativen Lösungen liegen, der sich

bei der jeweiligen Projektentwicklung wiederholt zeigt. Auch bei dem Vergabeverfahren der Bauausstellung stellte sich die Frage nach der Berücksichtigung von Baugemeinschaften und Wohngruppenmodellen. Aber durch die Art und Geschwindigkeit der Ausschreibungsabwicklung und Ausstellungsflächenvergabe war es gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die oft hohe Innovationskräfte unter größeren Zeitabläufen hervorbringen, nicht möglich, sich an diesem Verfahren zu beteiligen. Auch wenn es im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens zu keinerlei Einschränkungen der Anbieter kommen sollte, so schien der enge Zeitrahmen bis zur Bauausstellung (zwei Jahre) kaum Gelegenheit für dieses Klientel zu lassen.



Die Sicherung der Ausgangszielwerte (Technologien, Energiekonzept, Terminplanung, Opening) ist für die Grundstücksvergabe einfach geregelt. Der Grundstückskaufvertrag behandelt bilateral nur die Modalitäten zum Eigentumsübertrag, Vorbehalte, Kaufpreis, Erschließungskosten usw. Die Sicherung des Baugebietes für eine Bauausstellung erfolgt dadurch, dass die Liegenschaftsverwaltung nur mit den Käufern Vertragsverhandlungen aufnimmt, die einen unterschriebenen Ausstellungsvertrag der Bauträger nachweisen können. Dieses Abhängigkeitsverfahren von Ausstellungsvertrag und Grundstückskaufvertrag ist dann durch die Teilnahme bzw. Duldung der Ausstellung festgeschrieben und wird vereinbarungsgemäß stringent durchgehalten. Es kommt nicht zu Verkäufen von Liegenschaftsflächen an Dritte, die nicht an der Bauausstellung teilnehmen können oder wollen. Es zeigt sich hier, dass gemeinsames Handeln nicht zwangsläufig von vertraglichen Zwängen herrühren muss, sondern auch durch partnerschaftliches Miteinander entstehen kann. Damit erfüllt sich auch ein Ziel der Kooperationsvereinbarung des Initiators der Bauausstellung (Freie und Hansestadt Hamburg) und des Veranstalters der Bauausstellung (ZEBAU GmbH).

Als bemerkenswert ist hervorzuheben, mit welcher hohen Flexibilität die Parzellenbildung verfolgt wurde. Während der gültige B-Plan für Wilhelmsburg eine Parzellierung im Rahmen des Bebauungsvorschlages ausweist, wurden Abweichungen und Ausnahmen



Die parlamentarische Staatssekretärin Angelika Mertens und Senator Dr. Michael Freytag bei der Eröffnung der Solar-Bauausstellung am 20. Mai 2005



ausdrücklich zugelassen bzw. bereitwillig durch den zuständigen Bezirk geprüft, und ihnen wurde nach Möglichkeit stattgegeben. Für die Bemessung von Häusern und Grundstücken führt das zu einer bedarfsgerechten Grundstückszuschnittgröße.

Diese Dynamik hat den Vorteil einer bedarfsgerechten und marktorientierten Planung der Immobilie und unterstützt den Bauträger als Zwischeninvestor und Risikoträger. So hatte diese Flexibilität zu Folge, dass Bauherrenwünsche in weitaus größerem Maße Berücksichtigung finden konnten, bis hin zu kleineren Grundstückszuschnitten oder Gestaltungsfragen.

Der Ausstellungsvertrag ist ein wesentlicher Bestandteil der Wertesicherung für die Inhalte der Ausstellung. Durch die als wesentlicher Teil des Vertrages anliegenden Projektbeschreibungen werden die Grundlagen des Ausstellungsobjektes definiert. Neben den gestalterischen Leitlinien, der Nutzungskonzeption, der Formenwahl, den Proportionen und der Materialwahl wird auch das energetische Konzept umschrieben. Durch den Leitsatz, nicht die Technologie, sondern den technischen Gesamtstandard festzuschreiben, bleibt es der Fantasie der Bauträger überlassen, den eigenen technischen Weg dorthin zu finden. Diesen Freiraum nehmen die Bauträger gern an und füllen ihn nach eigenem wirtschaftlichen und technischen Ermessen aus. Aus den zahlreichen Gesprächen mit den Bauträgern konnte festgestellt werden, dass in der Schaffung dieses technischen Freiraumes eine wesentliche Qualität des Vergabeverfahrens liegt. Die Tatsache, dass ohne Dogmatismus (z. B. in der Festschreibung eines zu zertifizierenden Passivhauses mit thermischer Solaranlage über eine Solaranlagenverordnung) dennoch vergleichbare Projektergebnisse erzielt werden, beweist den Erfolg eines markt- und verbraucherorientierten Ausschreibungsverfahrens.

Die Bereitschaft zum solaren Bauen ist bei den teilnehmenden Bauträgern unterschiedlich motiviert. Während einige Bauträger das Bauen energiesparender Häuser unter Verwendung von auf REN basierenden Versorgungssystemen schon längst als Zukunftsweg entdeckt haben, bewerten andere Bauträger die Zielvorgaben der Bauausstellung als neue Herausforderung an das eigene Angebotsportfolio.

## Die Projekte

Insgesamt werden durch die Solar-Bauausstellung Hamburg 2005 auf den beiden Baufeldern in Hamburg-Wilhelmsburg und Hamburg-Heimfeld 147 Wohneinheiten in 24 Projekten realisiert. Rund ein Drittel der Projekte sind Passivhäuser, die weiteren zwei Drittel erfüllen die Mindestanforderungen an den KfW-40-Standard. Alle Projekte erfüllen den Anspruch an die Nutzung regenerativer Energien für die Wärmeversorgung (einschließlich Warmwasserversorgung) bis zu 100 %.





**Lagebericht**  
**Jahresabschluss**  
**Bestätigungsvermerk**  
**Bericht des Verwaltungsrates**  
**Organe und Ausschüsse**  
**Organisationsplan**





## | Lagebericht 2004

### **Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Wohnungsbauförderung in Hamburg**

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) unterstützt als dienstleistende Förderbank die Freie und Hansestadt Hamburg bei der Umsetzung der Förderprogramme im Bereich der Wohnraum- und Städtebauförderung. Im Wohnungsneubau entfällt in Hamburg rund die Hälfte der Fertigstellungen auf den durch die WK geförderten Wohnungsbau. Die Aufstellung der jährlichen Förderprogramme wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt auf der Grundlage einer Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes vorgenommen.

Zu den maßgeblichen Bestimmungsfaktoren der Wohnungsnachfrage zählt die Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung. Hamburg hat seit 1999 wieder steigende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Mitte 2004 lebten in der Hansestadt 1.735.000 Einwohner, 0,2 % mehr als im Vorjahr. Nach der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung auf Basis der zehnten Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung der statistischen Ämter des Bundes und der Länder setzt sich der Wachstumstrend der vergangenen Jahre auch in Zukunft fort. Bis 2020 wird für Hamburg nach der mittleren Variante der Vorausschätzung ein weiteres Anwachsen der Einwohnerzahl auf 1.814.000 Personen prognostiziert. Für

die Wohnungsnachfrage von noch größerer Bedeutung ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte, die aufgrund der durch veränderte Familien- und Lebensformen anhaltenden Singularisierung in den letzten Jahren noch stärker zugenommen hatte als das Bevölkerungswachstum.

Die zurückhaltende Bautätigkeit der letzten Jahre hielt demgegenüber auch im Berichtsjahr weiter an. In den ersten 11 Monaten des Jahres 2004 wurden in Hamburg insgesamt 2.973 Wohnungen fertig gestellt, das sind lediglich 2 % mehr als im gleichen Vorjahreszeitraum. Als stabilisierend erwies sich dabei der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit 1.247 Wohnungen (Vorjahr: 1.099) entfielen rund 42 % der von Januar bis November 2004 fertig gestellten Wohneinheiten auf neu gebaute Eigenheime.

Trotz der auf der Angebots- und Nachfrageseite unterschiedlichen Entwicklungstendenzen waren in 2004 insgesamt betrachtet nennenswerte Zeichen eines deutlich wieder anziehenden Wohnungsmarktes noch nicht erkennbar. Der Mietenspiegel 2005 wird zeigen, ob und inwieweit die andauernde Zurückhaltung der Investoren im Geschosswohnungsbau bereits zu einer Verknappungssituation geführt hat.

**Förderungsprogramm  
2004**

Das Programm der Freien und Hansestadt Hamburg zur Förderung des Wohnungsbaus umfasste 2004 wie im Vorjahr:

Programmsegment	Wohnungen
Neubau Mietwohnungen	1.000
Umbau Mietwohnungen	300
Modernisierung von Mietwohnungen mit Belegungsbindung	1.000
Eigentumsmaßnahmen	1.200
<b>Gesamt</b>	<b>3.500</b>

Die aufgeführten Wohnungseinheiten sind Richtzahlen, da die Steuerung des Wohnungsbauprogramms über Subventionsbarwerte erfolgte. 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.



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 durch die WK.

Neben den aufgeführten Programmsegmenten förderte die WK auch die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden sowie umweltorientierte Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Minderung und Energieeinsparung mit Zuschüssen. Hierfür stand im Berichtsjahr ein Zuschussvolumen von insgesamt rund 20 Mio. € zur Verfügung. Ergänzend zu diesem Programmangebot bestand die Möglichkeit, im Rahmen verschiedener Modernisierungsprogramme des Bundes zinsgünstige Kredite der KfW in Anspruch zu nehmen.

Die WK erteilte im Geschäftsjahr 2004 Förderzusagen für den Bau bzw. die umfassende Modernisierung von:

- 2.291 Miet- und Genossenschaftswohnungen (Vorjahr: 1.841) sowie
- 982 Eigentumsobjekten (Vorjahr: 1.021).

Damit übertrafen die Bewilligungen im Mietwohnungsbau das Volumen des vergangenen Jahres deutlich. Demgegenüber wurden bei der Eigentumsförderung geringfügig weniger Wohneinheiten gefördert als im Vorjahr. Wie in den Vorjahren war zu beobachten, dass die ergänzende Inanspruchnahme der zusammen mit der KfW ausgereichten Zusatzdarlehen vielen Eigentümern den Bau bzw. Kauf ihres Objektes spürbar erleichtert. Weit über 50 % der geförderten Haushalte haben diese Darlehen in Anspruch genommen.

Insgesamt wurden in den vorgenannten Fördersegmenten Darlehen in Höhe von 209,0 Mio. € (Vorjahr: 166,2 Mio. €) und Zuschüsse in Höhe von 50,2 Mio. € (Vorjahr: 51,6 Mio. €) bewilligt. Dies entspricht einem Subventionsbarwert von 102,1 Mio. € (Vorjahr: 86,7 Mio. €).

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.

Eine anhaltend hohe Bedeutung haben die Modernisierungsprogramme des Bundes (KfW-Förderung). Die WK hat dieses Angebot seit einigen Jahren in ihr Geschäftsprogramm zur Modernisierung des Hamburger Wohnungsbestandes aufgenommen. Die KfW-Förderung kann für sich allein oder in Kombination mit der Landesförderung beantragt werden. Insgesamt wurden KfW-Förderdarlehen im Bereich der Modernisierung in Höhe von 17,1 Mio. € (Vorjahr: 17,0 Mio. €) vergeben.

### **Neuordnung der Kapitalverhältnisse der WK**

Die Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg hat im Zusammenhang mit der Verabschiedung des Haushalts 2004 eine weitere Kapitalherabsetzung der WK beschlossen. Aufgrund des Dritten Gesetzes zur Neuordnung der Kapitalverhältnisse der Ham-

### **Bewilligungen 2004**

burgischen Wohnungsbaukreditanstalt wurde vom Sonderkapital der WK zum 31.12.2004 ein Teilbetrag in Höhe von 250 Mio. € zum Zwecke der Ausschüttung an die Anteilseignerin, die Freie und Hansestadt Hamburg, entnommen.

Die notwendige Liquidität für die Auszahlung des Betrages Anfang 2005 wird zum Teil durch eine Veräußerung der beim ersten Forderungsverkauf gebildeten, jedoch nicht zum Verkauf gelangten Lose in Höhe von nominell 193 Mio. € erzielt. Daneben wird die nach dem ersten Forderungsverkauf in der WK verbliebene Liquidität an die Freie und Hansestadt Hamburg ausgeschüttet werden, soweit dies zur Mobilisierung des beschlossenen Volumens erforderlich ist.

Die aus dem Verkauf von Tilgungsforderungen in 2005 entstehenden Buchverluste werden gem. dem Dritten Gesetz zur Neuordnung der Kapitalverhältnisse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt durch Entnahme aus der Rücklage ausgeglichen.

### Bilanz und Ertragslage

**Bilanzvolumen** Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2004 um 79,0 Mio. € (= 1,6 %) auf 5.027,1 Mio. € erhöht. Bei Einbeziehung der Bürgschaften in Höhe von 399,5 Mio. €, die sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 56,0 Mio. € verminderten, ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung des Geschäftsvolumens um 23,0 Mio. € auf 5.426,6 Mio. €.

Die Kredite aus der Gewährung von Förderungsmitteln für den Wohnungsneubau, die Bestandsmodernisierung sowie den Erwerb von Gebrauchtimmobilien beliefen sich am 31.12.2004 auf 4.213,7 Mio. €. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 639,9 Mio. € (= 13,2 %) gesunken. Diese Abnahme resultiert aus dem Saldo der zum 01.01.2004 verkauften Darlehensforderungen in Höhe von 715,6 Mio. € und einer Zunahme von 75,7 Mio. € im Geschäftsjahr.

Der Anteil der ausgelegten Darlehen an der Aktivseite der Bilanz beträgt 83,8 % (Vorjahr: 98,1 %). Der größte Teil dieser Ausleihungen entfällt auf die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen (92,6 %).

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

- 100,0 Mio. € gezeichnetes Kapital,
- 609,8 Mio. € Sonderkapital und
- 84,1 Mio. € Gewinnrücklagen

sowie die langfristig fremdfinanzierten Darlehen, als da sind:

- 2.693,8 Mio. € Schuldscheindarlehen,
- 233,0 Mio. € KfW-Refinanzierungsdarlehen und
- 172,6 Mio. € KfW-Passivdarlehen.

Der Eigenkapitalanteil beträgt somit 15,8 % (Vorjahr: 23,2 %) und der Anteil der langfristigen Darlehen inklusive Zinsabgrenzungen 63,2 % (Vorjahr: 64,6 %) an der Bilanzsumme.

Zusätzlich besteht eine Position „Durch Kapitalherabsetzung frei gewordenes Kapital“, die einen Betrag in Höhe von 250 Mio. € ausweist, der gemäß dem Dritten Gesetz zur Neuordnung der Kapitalverhältnisse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt vom 23.12.2004 ohne weitere Zweckbestimmung im folgenden Geschäftsjahr an die Anteilseignerin ausgekehrt werden soll.

Zuschüsse wurden in Höhe von 184,2 Mio. € (Vorjahr: 191,8 Mio. €) ausgezahlt, wobei allein 78,4 Mio. € (Vorjahr: 91,2 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 31,3 Mio. € (Vorjahr: 32,6 Mio. €) zur Verfügung gestellt.

Die WK war bis zur Aufhebung der Abgabepflicht zum 30.06.2002 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.

Im Geschäftsjahr 2004 ergab sich bereits zum zweiten Mal in Folge, durch die abschließende Bearbeitung von in der Vergangenheit entstandenen Forderungen, ein Aufwand in Höhe von 220,4 T€ (Vorjahr: 19,0 T€). Ursache hierfür ist die nachträgliche Aufhebung von Zahlungspflichten aus der Vergangenheit.

Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem durch die Auflösung von Wertberichtigungen 254,6 T€ erzielt wurden, haben Zuführungen zu Wertberichtigungen von 117,4 T€ per Saldo das Ergebnis zusätzlich negativ beeinflusst.

Insgesamt über alle Förderbereiche betrachtet, wurden Darlehen in Höhe von 365,1 Mio. € (Vorjahr: 389,9 Mio. €) ausgezahlt.

## Finanzierung

Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich für langfristig gewährte Darlehen auf 107,6 Mio. € (Vorjahr: 192,0 Mio. €). Sondertilgungen sind in Höhe von 80,7 Mio. € (Vorjahr: 129,7 Mio. €) erbracht worden. Die in diesem Bereich zu verzeichnende deutliche Verringerung des Tilgungsaufkommens ist zu einem nicht unerheblichen Teil auf den zum 1. Januar 2004 erfolgten Forderungsverkauf zurückzuführen.

Die Finanzierung des Aktivgeschäfts im Geschäftsjahr erfolgte überwiegend aus Darlehensrückflüssen, 188,3 Mio. € (Vorjahr: 321,7 Mio. €), den im Rahmen des Forderungsverkaufs erzielten, jedoch nicht an die Freie und Hansestadt abgeführten Verkaufserlösen von 146,9 Mio. € und im Übrigen aus Fremdmitteln.

Soweit eine Refinanzierung erforderlich war, wurden neben den KfW-Passivdarlehen zur Finanzierung einzelner Aktivdarlehen im abgelaufenen Geschäftsjahr ausschließlich KfW-Refinanzierungsdarlehen, die der globalen Refinanzierung dienen, in Anspruch genommen.

Eine entsprechende Vereinbarung hat die WK am 23.09.2003 bzw. 19.01.2004 mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau getroffen. Es wurde ein Finanzierungsrahmen für das Jahr 2004 von 500,0 Mio. € vereinbart.

Die Neuaufnahme von KfW-Refinanzierungsdarlehen unter Berücksichtigung von Umschuldungen betrug 120,0 Mio. € (Vorjahr: 113,0 Mio. €).

Im Vorjahr wurden neben den KfW-Refinanzierungsdarlehen auch traditionelle Schuldscheindarlehen in Höhe von 185,0 Mio. € aufgenommen. Die Gläubiger dieser Darlehen waren ausschließlich Kreditinstitute. Im Hinblick auf die regelmäßig langfristigen Darlehenszusagen im Aktivgeschäft wurde grundsätzlich eine lange Laufzeit der Refinanzierungsdarlehen gewählt.

Die Neuaufnahme von KfW-Weiterleitungsdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 69,4 Mio. € (Vorjahr: 57,3 Mio. €). Bei diesen KfW-Darlehen handelt es sich um direkt an die jeweiligen Kunden weitergeleitete Finanzierungsmittel.

Getilgt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Schuldscheindarlehen in Höhe von 200,9 Mio. € (Vorjahr: 225,0 Mio. €),
- KfW-Refinanzierungsdarlehen noch nicht, da die ersten Auszahlungen mit einer zehnjährigen Laufzeit und endfälliger Tilgung 2003 erfolgten und
- KfW-Weiterleitungsdarlehen in Höhe von 2,5 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €).

Gläubiger des Gesamtbestandes der Refinanzierungsmittel in Höhe von 3.099,3 Mio. € waren zum Ende des Geschäftsjahres zu 91,4 % (Vorjahr: 89,3 %) Kreditinstitute und zu 8,6 % (Vorjahr: 10,7 %) andere Institutionen.

### Ertragslage

Die Ertragslage 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 2004 auf 62,0 Mio. € (Vorjahr: 65,2 Mio. €). Das Zinsergebnis betrug nach Zinsausgleich 144,5 Mio. € (Vorjahr: 149,3 Mio. €).

Die von den Darlehensnehmern gezahlten Zinsen führten im Geschäftsjahr zu einer Durchschnittsverzinsung aller Darlehensforderungen von 4,7 % (Vorjahr: 5,4 %). Dem stand eine Durchschnittsverzinsung der Schuldscheindarlehen von 5,33 % (Vorjahr: 5,72 %) und der KfW-Refinanzierungsdarlehen von 4,12 % (Vorjahr: 4,19 %) gegenüber.

Das Provisionsergebnis verringerte sich in Folge der rückläufigen Darlehensauszahlungen um 1 Mio. € auf 7,4 Mio. €.

Die Sachaufwendungen reduzierten sich um 0,8 Mio. € auf insgesamt 15,7 Mio. €. Der Personalaufwand ist geringfügig um 0,1 Mio. € auf 11,5 Mio. € (Vorjahr: 11,4 Mio. €)



angestiegen. Es entfallen auf Gehälter 8,5 Mio. € (Vorjahr: 8,5 Mio. €) und auf die sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung 2,9 Mio. € (Vorjahr: 3,0 Mio. €).

Das Ergebnis vor Zuschüssen und Fehlförderungsabgaben beträgt 32,6 Mio. € (Vorjahr: 139,7 Mio. €). Die Hauptursache dieser Ergebnisauswirkung ist der aus dem Forderungsverkauf resultierende Buchverlust in Höhe von 103,6 Mio. €. Bereinigt um die Auswirkungen des Forderungsverkaufs ergibt sich ein Ergebnis von 136,2 Mio. €.

Unter Berücksichtigung der um 7,6 Mio. € netto verminderten Zuschussaufwendungen sank die allgemeine Zuweisung der Freien und Hansestadt Hamburg zum Ausgleich der Ertragsrechnung um 2,5 Mio. € auf 17,0 Mio. €.

### Bankbetrieb und DV-Organisation

Die Projektaktivitäten zur Umsetzung der Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft (MaK), zur Inbetriebnahme eines Datawarehouse sowie zum Einsatz neuer Ratingverfahren und zur Prozesskostenrechnung wurden in 2004 abgeschlossen und mit Ausnahme eines noch einzusetzenden Ratingmoduls in den Regelbetrieb überführt. 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.

### Aufnahme des Regelbetriebs

Dem angekündigten Zeitpunkt des Inkrafttretens der Regelwerke Basel II und Brüssel neu ab 2007 und der damit verbundenen Beobachtung des Fortschritts der Umsetzungsarbeiten durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Rechnung tragend, verfolgt die WK verstärkt die Arbeiten für die Umsetzung der ersten Säule, die das Kreditrisiko und das operationelle Risiko betrifft.

Alle erforderlichen Aktivitäten im Zusammenhang mit der treuhänderischen Verwaltung der im ersten Forderungsverkauf veräußerten Zins- und Tilgungsforderungen konnten termingerecht und entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zum Meldewesen umgesetzt werden.

Im Jahr 2004 wurde das interaktive Beratungskonzept im WK-Internetportal weiter ausgebaut. Im Sinne einer durchgängigen Bearbeitung lassen sich alle Dateneingaben des Kunden im automatisierten Verfahren in einen weitgehend entscheidungsreifen Kreditantrag übertragen. Darüber hinaus wurde im Bereich der Energieberatung die Möglichkeit geschaffen, Förderanträge erstmals im Onlineverfahren zu stellen und zu bescheiden.

### Personalbericht

Die WK beschäftigte am 31.12.2004 insgesamt 183 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Gegenüber dem Vorjahr weist der Personalbestand damit 10 Beschäftigte weniger aus. Dieser Rückgang vollzog sich im Rahmen der natürlichen Fluktuation. Er trägt der Optimierung von Arbeitsprozessen angemessen Rechnung.

### Personalbestand und -struktur

● Vollzeitbeschäftigte	142
● Teilzeitbeschäftigte	32
● Auszubildende	9
● Gesamt	183

**Ausbildungsoffensive** Die WK betrachtet die Berufsausbildung von Schulabsolventen als eine wichtige gesellschaftspolitische Verpflichtung. Im Berichtsjahr bildete sie deshalb neun junge Menschen in folgenden Berufszielen aus:

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

Ferner beteiligt sich die WK als öffentliches Unternehmen an der Ausbildung der Rechtsreferendare. Als weiteren Beitrag zur Ausbildungsoffensive der Bundesregierung stellte sie darüber hinaus in 2004 verstärkt Praktikumsplätze sowohl für Studenten als auch schulbegleitend in verschiedenen Arbeitsbereichen zur Verfügung.

**Weiterbildung als Erfolgsfaktor**

Vor dem Hintergrund einer sich stark verändernden Bankenlandschaft sieht sich die WK gefordert, ihre Fortbildungsaktivitäten verstärkt hieran auszurichten. Die durch Basel II bedingten Regelungen, die MaK-Anforderungen an die Risikoeinschätzung und -bewertung stehen nur stellvertretend für die bankspezifischen Schwerpunkte der diesjährigen Qualifizierungsmaßnahmen. Eine breite Palette weiterer fachlicher, sozialer und persönlicher Weiterbildungsmöglichkeiten hat – wie schon in der Vergangenheit – rege Nachfrage gefunden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben in 2004 an durchschnittlich 2,3 Fortbildungsveranstaltungen teilgenommen.

Angesichts wachsender Anforderungen an die Führungskräfte, zunehmend Verantwortung für den geschäftlichen Erfolg der WK, für die Unternehmenskultur und für die Motivation und Entwicklung der Mitarbeiter zu übernehmen, wurde die Führungsebene durch zielgerichtete Seminare unterstützt.

**Projektmanagement**

Ergänzend zur Linienorganisation nimmt Projektarbeit seit Jahren einen großen Stellenwert in der WK ein. Um Projektleiter bei der Planung, Durchführung und Steuerung ihrer Projekte zu unterstützen und einheitliche Standards in der Projektarbeit zu etablieren, lag ein weiterer Schwerpunkt der Weiterbildung auf dem Projektmanagement. Mit Trainings, Workshops und der Einführung eines WK-Projektleitfadens ist nunmehr ein breites internes Projekt-Know-how aufgebaut.

**Risikobericht**

Das Risikomanagementsystem der WK entspricht den Ansprüchen des Kreditwesengesetzes (KWG) und des Haushaltgrundsatzgesetzes (HGrG). Die Risikostruktur der Geschäfte der WK ergibt sich aus ihrem wohnungspolitischen Förderauftrag. Das Risikoüberwachungssystem ist auf die Adressenausfallrisiken, die operationellen Risiken und

auf die Liquiditätsrisiken ausgerichtet. Aufgrund des Vertrages zur Übernahme eines Zinsausgleichs durch die FHH besteht für die WK kein effektives Zinsänderungsrisiko.

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

## Risikomanagementsystem

Die Geschäftstätigkeit der WK wird durch die Wohnungsbauprogramme des Senats sowie die darauf basierenden Förderrichtlinien bestimmt. Die Kreditrisiken werden durch die kreditnehmerbezogene Kreditwürdigkeits- bzw. Tragbarkeitsprüfung begrenzt. Auf Portfolioebene erfolgt die Identifikation und Überwachung von Kreditrisiken durch das zentrale Risikocontrolling.

Die Risikobeauftragten in den Fachabteilungen zeichnen im Rahmen ihrer Kompetenz für die Steuerung und Überwachung der Risiken verantwortlich. Wichtige Elemente im Risikomanagementprozess sind die Ad-hoc-Meldungen und die Quartalsmeldungen an das zentrale Risikocontrolling. 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 berichtet vierteljährlich dem Verwaltungsrat über wesentliche strukturelle Merkmale des Kreditgeschäfts.

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

Zur Beurteilung der im Rahmen des Kreditgeschäfts bestehenden Adressenausfallrisiken nutzt die WK eigene Klassifizierungsverfahren, die den zukünftigen Anforderungen der BaFin an ein Ratingsystem gerecht werden.

## Risikobewertung

Erkennbaren Risiken wurde durch entsprechende Bewertung und Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Risikovorsorge (Einzel- und Pauschalwertberichtigungen) für das Adressenausfallrisiko betrug zum Jahresende 2004 insgesamt 7.612 T€ (Vorjahr: 7.314 T€). Sie wurde im Geschäftsjahr um 298 T€ erhöht. Sie beträgt 1,803 % 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 Risiko-Bewertungssystem 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, die einer kontinuierlichen Überwachung unterliegen.

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

### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Im Anschluss an eine europaweite Ausschreibung hat die WK am 20. Januar 2005 mit Wirkung zum 01.01.2005 Tilgungsforderungen in Höhe von nominal 193,0 Mio. € veräußert. Es wurde ein Verkaufserlös von 141,4 Mio. € erzielt. Der hohe Barwertabschlag gegenüber dem Nominalbetrag ist bedingt durch die Tatsache, dass es sich ausschließlich um Tilgungsforderungen handelt, die zusätzlich über einen langen Zeitraum (maximal 15,5 Jahre) zurückgeführt werden.

Der entstandene Buchverlust beträgt 51,6 Mio. €. Er wird gem. dem Dritten Gesetz zur Neuordnung der Kapitalverhältnisse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt durch Entnahme aus der Rücklage oder durch Buchung gegen das Eigenkapital ausgeglichen werden.

Die Verwaltung dieser Forderungen erfolgt weiterhin durch die WK.

### Ausblick auf die Geschäftstätigkeit 2005

#### Neustrukturierung der Wohnungsbauförderung

Mit dem beschlossenen Wohnungsbauprogramm für den Doppelhaushalt 2005 und 2006 hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg die Wohnungsbauförderung in wesentlichen Bereichen neu strukturiert. Ziel der Umgestaltung war es, angesichts der angespannten Haushaltslage eine höhere Fördereffizienz sicherzustellen. Die wesentlichste Veränderung betrifft die Neubauförderung von Mietwohnungen, die sich künftig auf bestimmte Zielgruppen, wie unter anderem große Wohnungen für Familien mit Kindern, barrierefreie Wohnungen und Wohnungen für Rollstuhlfahrer sowie betreute Wohnungen für ältere Menschen, konzentriert. Für Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung sowie Umbaumaßnahmen bleibt eine Fördermöglichkeit auch dann aufrechterhalten, wenn die Wohnungen nicht für spezielle Bedarfsgruppen bestimmt sind. In einem neu konzipierten Fördersegment wird der Mietwohnungsneubau durch Investitionszulagen gegen Einräumung von Belegungsrechten in anderen Bestandswohnungen des Investors gefördert. Hiermit werden zusätzliche Anreize für die Errichtung von Neubauwohnungen geschaffen.

Mit der Neuausrichtung der Modernisierungsförderung wird künftig auf die Einräumung von Belegungsbindungen verzichtet. Die Förderung wird konsequent auf die Förderzwecke „Unterstützung der Durchführung von energiesparenden Maßnahmen“ und „Bedarfsgerechte Förderung von modernisierungsbedürftigen Gebäudebeständen und Quartieren“ ausgerichtet.

Die Eigenheimförderung wird unverändert fortgeführt.



Insgesamt umfasst das Wohnungsbauprogramm der Jahre 2005/2006 jeweils rd. 5.500 Wohneinheiten mit einem Subventionsbarwert von rd. 104 Mio. € (2004: rd. 4.800 Wohnungen mit 117 Mio. €). Die Ausweitung der förderfähigen Wohneinheiten bei leicht verringertem Subventionsvolumen resultiert aus einer stärkeren Ausnutzung der Mittel für die Modernisierungsförderung und die neu eingeführte Investitionszulage im Mietwohnungsneubau. Bei den genannten Wohnungszahlen handelt es sich um Richtwerte, da die tatsächliche Programmsteuerung über das Subventionsvolumen erfolgt. Eine geringere Nachfrage in einzelnen Programmsegmenten kann im Interesse einer flexiblen Handhabung durch höhere Bewilligungen in anderen Segmenten ausgeglichen werden.

Aufgrund des im Mietwohnungsbau und in der Bestandsförderung konsequent am gewandelten Bedarf ausgerichteten Programmangebots und der in einzelnen Fördersegmenten zurückgenommenen Bindungsaufgaben rechnet die WK mit einer positiven Akzeptanz seitens der Investoren.

Im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums dürfte sich die Nachfrage in 2005 mit knapp 1.000 Wohneinheiten voraussichtlich in der Größenordnung wie in den vorhergehenden Jahren bewegen.

Hamburg, den 7. März 2005

Der Vorstand

Qualmann

Andresen-Kienz



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004	€	€	Vorjahr T€
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	314.237.187,49		321.735
2. Zinsaufwendungen	<u>169.700.656,47</u>	144.536.531,02	<u>172.485</u> 149.250
3. Provisionserträge	7.417.280,58		8.457
4. Provisionsaufwendungen	<u>69.345,81</u>	7.347.934,77	<u>79</u> 8.378
5. Sonstige betriebliche Erträge		1.569.839,39	515
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	8.544.878,36		8.465
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>2.941.375,30</u>		<u>2.961</u>
darunter:	11.486.253,66		11.426
für Altersversorgung	€ 1.140.575,31		
	(Vorjahr: T€ 1.170)		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	<u>4.183.246,49</u>	15.669.500,15	<u>5.031</u> 16.457
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		1.591.549,58	1.784
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		74.990,84	167
9. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		<u>0,00</u>	<u>11</u>
10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen		103.559.992,65	0
11. Ergebnis vor Fehlförderungsabgaben und Zuschüssen		32.558.271,96	139.746
12. Fehlförderungsabgabe		-220.445,53	-19
13. Zuschüsse			
a) Aufwendungen für Förderungsmaßnahmen	184.255.501,58		191.826
b) Erträge aus Zuweisungen der Freien und Hansestadt Hamburg	48.364.817,32		52.099
		135.890.684,26	139.727
14. Jahresfehlbetrag		-103.552.857,83	0
15. Entnahmen aus Rücklagen		103.552.857,83	0
16. Bilanzgewinn/-verlust		0,00	0



Aktivseite	31. Dezember 2004		Vorjahr
	€	€	T€
<b>1. Barreserve</b>			
a) Kassenbestand	3.023,45		19
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	75.499,66		198
darunter:			
bei der Deutschen Bundesbank	€ 75.499,66		
(Vorjahr: T€ 198)		78.523,11	217
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>			
a) Hypothekendarlehen	447.227,81		429
b) Kommunalkredite	98.174.091,61		25.562
c) andere Forderungen	5.950.916,19		23
darunter:		104.572.235,61	26.014
täglich fällig	€ 5.950.916,19		
(Vorjahr: T€ 23)			
<b>3. Forderungen an Kunden</b>			
a) Hypothekendarlehen	3.749.787.484,97		4.157.317
b) Kommunalkredite	439.280.310,72		667.614
c) andere Forderungen	24.161.446,43		28.221
		4.213.229.242,12	4.853.152
<b>4. Treuhandvermögen</b>		681.841.158,40	39.334
darunter:			
Treuhandkredite	€ 681.834.589,73		
(Vorjahr: T€ 39.316)			
<b>5. Immaterielle Anlagewerte</b>		63.016,00	179
<b>6. Sachanlagen</b>		4.999.551,76	6.443
<b>7. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		20.880.565,23	21.299
<b>8. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	684.826,60		703
b) andere	798.101,73		832
		1.482.928,33	1.535
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>5.027.147.220,56</b>	<b>4.948.173</b>



Passivseite

	31. Dezember 2004		Vorjahr
	€	€	T€
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
andere Verbindlichkeiten		2.922.325.565,98	2.853.118
darunter:			
täglich fällig	€ 20.231.952,33 (Vorjahr: T€ 743)		
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			
andere Verbindlichkeiten		295.262.709,98	363.682
darunter:			
täglich fällig	€ 20664883,81 (Vorjahr: T€ 21.575)		
<b>3. Treuhandverbindlichkeiten</b>			
darunter:			
Treuhandkredite	€ 681.834.589,73 (Vorjahr: T€ 39.316)	681.841.158,40	39.334
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>			
a) Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg	44.014.403,71		56.590
b) andere	17.572.573,68		1.935
		61.586.977,39	58.525
<b>5. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	1.094.044,93		835
b) andere	846.689,24		691
		1.940.734,17	1.526
<b>6. Rückstellungen</b>			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.782.644,00		16.499
b) andere Rückstellungen	4.474.764,16		2.904
		20.257.408,16	19.403
<b>7. Eigenkapital</b>			
a) Gezeichnetes Kapital	100.000.000,00		100.000
b) Sonderkapital	609.839.188,23		963.392
c) Gewinnrücklagen			
andere Gewinnrücklagen	84.093.478,25		84.093
		793.932.666,48	1.147.485
<b>8. Durch Kapitalherabsetzung freigewordenes Kapital</b>		250.000.000,00	465.100
<b>Summe der Passiva</b>		<b>5.027.147.220,56</b>	<b>4.948.173</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		399.451.567,60	455.459
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		1.078.281.745,17	1.186.030

## ■ Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2004

### Allgemeines

#### Bilanzierungsgrundsätze

Die Bilanzierung wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der anzuwendenden Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) vom 4. Dezember 2004 vorgenommen.

Die Formblätter für die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung 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 Verlustrechnung wurde die Staffelform gewählt.

Die aus den verkauften Tilgungsforderungen resultierenden Erträge bilanziert die WK weiterhin als Zinsertrag, da es sich nicht um ein traditionelles Treuhandgeschäft handelt. Die o. g. Forderungen sind lediglich ein Teil eines Fördermodells, das zusätzlich aus einem weiteren Darlehen sowie einem Zuschuss besteht, die unverändert im Förderbestand der WK verblieben sind. Außerdem bleibt der Zinsanspruch der WK gegenüber den Kunden unverändert trotz des Tilgungsverkaufs fortbestehen, sodass auch im Sinne der Bilanzkontinuität dieser Ansatz gewählt wurde.

#### ■ I. Angaben zur Bilanz

Die Bewertungsgrundsätze wurden grundsätzlich beibehalten.

In den Forderungen sind Darlehen enthalten, die gemäß dem speziellen Förderauftrag 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 sowie ergänzt durch den ersten Nachtrag vom 27.12.2004 wurde die Unterverzinslichkeit dieser Darlehen aufgehoben und ihre Vollwertigkeit erreicht.

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 Berechnungsgrundsätzen d. h., jede Pensionsverpflichtung ist mit ihrem Teilwert bewertet.

**Fristengliederung der Forderungen an Kreditinstitute und Kunden**

Forderungen an	Mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	Hypothekendarlehen T€	Kommunkredite T€	Andere Forderungen T€
Kreditinstitute	1. Bis drei Monate	0,5	98.174,1	5.950,9
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	1,5	–	–
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	13,2	–	–
	4. Mehr als fünf Jahre	432,1	–	–
Kunden	1. Bis drei Monate	30.487,9	11.837,3	2.002,7
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	69.131,9	9.736,4	390,6
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	421.060,9	47.533,1	2.651,2
	4. Mehr als fünf Jahre	3.229.106,8	370.173,6	19.116,9

Das Treuhandvermögen besteht mit 22.443,7 T€ aus Hypothekendarlehen und mit 18.704,9 T€ aus den anderen Forderungen. Außerdem sind 640.692,5 T€ aus dem Forderungsverkauf, die durch die Freie und Hansestadt Hamburg garantiert sind, ihm zugeordnet.

Die Treuhandverbindlichkeiten bestehen in Höhe von 649.430,9 T€ gegenüber Kreditinstituten und in Höhe von 32.410,1 T€ gegenüber anderen Treugebern; darunter sind täglich 6.026,3 T€ fällig.

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Anschaffungskosten 01.01.2004 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Anschaffungskosten 31.12.2004 T€	Abschreibungen		Buchwert 31.12.2004 T€
					Insgesamt T€	2004 T€	
Immaterielle Anlagewerte	1.455,4	0,0	0,0	1.455,4	1.392,4	116,1	63,0
Sachanlagen	15.612,5	32,1	23,9	15.620,7	10.621,1	1.475,4	4.999,6
<b>Gesamt</b>	<b>17.067,9</b>	<b>32,1</b>	<b>23,9</b>	<b>17.076,1</b>	<b>12.013,5</b>	<b>1.591,5</b>	<b>5.062,6</b>

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Abweichend von vorangegangenen Geschäftsjahren werden seit dem 1. Januar 2004 fremderstellte DV-Programme für die eingesetzte SAP-Software entsprechend der IDW-Stellungnahme zur Bilanzierung von Software beim Anwender (IDW RS HFA 11) vom 30.06.2004 direkt als Aufwand gebucht und nicht als immaterielle Anlagewerte behandelt.

Die Zu- und Abgänge betreffen überwiegend DV-Software und -Hardware. Der eigenen Tätigkeit dienen Grundstücke und Gebäude mit einem Buchwert von 4.739,8 T€; die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 259,7 T€ bilanziert. Der im Vergleich zum Vorjahr um 1.385,7 T€ reduzierte Buchwert der Betriebs- und Geschäftsausstattung beruht ausschließlich auf planmäßigen Abschreibungen, vorrangig im Bereich der Standardsoftware (SAP). Die Höhe der letzten Abschreibungsrate der Software SAP betrug 1.042,6 T€.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind in 2004 nicht zu verzeichnen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände zeigen hauptsächlich den restlichen Anspruch gegen die Freie und Hansestadt Hamburg auf Leistung des vertraglich geregelten Zinsausgleiches für das 4. Quartal 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	63.567,2
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	167.966,7
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.159.493,1
	4. Mehr als fünf Jahre	1.531.298,6
Kunden	1. Bis drei Monate	35.338,6
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	103.468,8
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	25.564,6
	4. Mehr als fünf Jahre	130.890,7

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 Zusammenhang mit der Verabschiedung des Haushalts 2004 hat die Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg eine weitere Kapitalherabsetzung mit dem Dritten Gesetz zur Neuordnung der Kapitalverhältnisse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt beschlossen. Dementsprechend wurde vom Sonderkapital der WK zum 31.12.2004 ein Teilbetrag in Höhe von 250.000,0 T€ zum Zwecke der Ausschüttung an die Anteilseignerin, die Freie und Hansestadt Hamburg, entnommen.

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

Das Grundkapital der Anstalt beträgt 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 859.839,2 T€ (vor Kapitalherabsetzung).

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 (vor Kapitalherabsetzung)	859.839,2 T€
c) Gewinnrücklagen, andere Rücklagen	84.093,5 T€
d) abzgl. immaterieller Anlagewerte	63,0 T€
	<hr/>
<b>Haftendes Eigenkapital gem. § 10 KWG</b>	<b><u>1.043.869,7 T€</u></b>

Die Eigentumsverhältnisse sind seit dem 1. November 2003 unverändert. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist seit diesem Tag die alleinige Anteilseignerin und Anstaltsträgerin.

### Durch Kapitalherabsetzung frei gewordenenes Kapital

Diese Position enthält 250.000 T€, die den Betrag darstellen, der gem. dem Dritten Gesetz zur Neuordnung der Kapitalverhältnisse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt vom 23.12.2004 ohne weitere Zweckbestimmung im folgenden Geschäftsjahr an die Anteilseignerin ausgekehrt werden soll.

Die Verminderung des Eigenkapitals erfolgte beim tatsächlichen Kapitalabfluss am 20. Januar 2005.

### 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 Verlustrechnung

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt hat die Zinsaufwendungen für die Bereitstellung von KfW-Durchleitungskrediten in Höhe von 68,6 T€ (Vorjahr: 78,5 T€) ab diesem Geschäftsjahr den Provisionsaufwendungen zugeordnet. Mit dieser Darstellungsweise werden die von den Darlehensnehmern vereinnahmten Bereitstellungsprovisionen den von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gezahlten Provisionen in einer Gewinn- und Verlustrechnungsposition gegenübergestellt.

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 Gesetzesentscheid erloschen, sodass lediglich die Aufarbeitung noch nicht abgeschlossener Vorgänge erfolgt.

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ist von Ertrag- und Vermögenssteuern 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 774.445 T€ auf Darlehen, die als Annuitätshilfedarlehen über eine Dauer von bis zu 24 Jahren anwachsen.

Weitere Verpflichtungen bestehen aus zugesagten Zuschüssen in Höhe von 2.138.949 T€. Davon sind als Teil der Annuitätshilfe 360.939 T€ über eine Dauer von bis zu 24 Jahren und Aufwendungszuschüsse nach dem Fördersystem ab 1995 in Höhe von 1.628.589 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 Deutschland (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.

In 2004 wurde das Kreditgeschäft der Anstalt turnusgemäß im Auftrag dieser Entschädigungseinrichtung geprüft. Die im September/Oktober 2004 durchgeführte Prüfung führte zu keinerlei Beanstandungen.

#### IV. Mitarbeiter

Jahresdurchschnitt 2004			Jahresdurchschnitt 2003			
Männlich	Weiblich	Gesamt	Männlich	Weiblich	Gesamt	
74	75	149	80	77	157	Vollzeitbeschäftigte
0	19	19	0	18	18	Teilzeitbeschäftigte
6	7	13	4	5	9	Mitarbeiter in Altersteilzeit
80	101	181	84	100	184	
3	6	9	3	7	10	Auszubildende
83	107	190	87	107	194	Gesamt

#### Organe und Ausschüsse

##### Gesamtbezüge:

Vorstand	259.824,31 €
Verwaltungsrat	1.440,00 €
Ausschüsse	2.840,00 €

Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen betragen 235.482,20 €. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber diesem Personenkreis sind 1.930.558,00 € zurückgestellt.

##### Vorschüsse und Kredite:

Vorstand	0,00 €
Verwaltungsrat	0,00 €

**Organe:**

**Verwaltungsrat**

**Mitglieder kraft Amtes**

**Dr. Michael Freytag**

Senator, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg, Vorsitzter (ab 17. März 2004)

**Mario Mettbach**

Senator, Präses der Behörde für Bau und Verkehr und 2. Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg, Vorsitzter (bis 16. März 2004)

**Dr. Wolfgang Peiner**

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

**Dr. Heinrich Doppler**

Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg, stellv. Vorsitzter (ab 23. März 2004)

**Dr. Stefan Schulz**

Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg, stellv. Vorsitzter (bis 22. März 2004)

**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 Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg

**Jürgen Hoch**

Mitglied der Gewerkschaft ver.di

**Holger Kowalski**

Vorstandsvorsitzender, Altonaer Spar- und Bauverein

**Dr. Horst-Michael Pelikahn**

Senatsdirektor, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg

**Dieter Randau**

Mitglied der Gewerkschaft ver.di

**Hartmut Strauß**

Vorstandsmitglied der HSH Nordbank AG

**Andreas Suß**

Geschäftsführer des Bezirksverbandes Hamburg der IG Bauen-Agrar-Umwelt



**Arbeitnehmervertreter der Anstalt**

**Christian Bergmann**

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

**Ingo Differt**

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

**Andreas Geercken**

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

**Heiko Lugert**

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

**Beate Malczyk**

Verwaltungsangestellte der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

**Dirk Tietjens**

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

**Vorstand**

**Uwe Qualmann**

Vorsitzer

**Silke Andresen-Kienz**

**Staatsaufsicht**

Senat der Freien und Hansestadt Hamburg

Hamburg, den 7. März 2005

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 2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstandes 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 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 7. März 2005

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 2004 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 18. Mai 2005

Der Vorsitzende des Verwaltungsrates

gez. Dr. Freytag  
(Senator)

## Organe und Ausschüsse

(Stand: Mai 2005)

### Verwaltungsrat

Mitglieder kraft Amtes	Vom Senat berufene Mitglieder	Arbeitnehmersvertreter
<p>DR. MICHAEL FREYTAG Vorsitzender Senator Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt</p> <p>DR. WOLFGANG PEINER stellv. Vorsitzender Senator Finanzbehörde</p> <p>DR. HEINRICH DOPPLER stellv. Vorsitzender Staatsrat Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt</p>	<p>ANDREAS BOLENZ Leitender Regierungsdirektor Finanzbehörde</p> <p>PETRA BURMEISTER Leitende Regierungsdirektorin Finanzbehörde</p> <p>ANNETTE HENNECKE-MENZEL Oberregierungsrätin Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt</p> <p>JÜRGEN HOCH Mitglied der Gewerkschaft ver.di</p> <p>HOLGER KOWALSKI Vorstandsvorsitzender Altonaer Spar- und Bauverein</p> <p>DR. HORST-MICHAEL PELIKAHN Senatsdirektor Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt</p> <p>DIETER RANDAU Mitglied der Gewerkschaft ver.di</p> <p>HARTMUT STRAUSS Vorstand HSH Nordbank AG</p> <p>ANDREAS SUSS Geschäftsführer Bezirksverband Hamburg der IG Bauen-Agrar-Umwelt</p>	<p>CHRISTIAN BERGMANN Verwaltungsangestellter</p> <p>INGO DIFFERT Verwaltungsangestellter</p> <p>ANDREAS GEERCKEN Verwaltungsangestellter</p> <p>HEIKO LUGERT Verwaltungsangestellter</p> <p>BEATE MALCZYK Verwaltungsangestellte</p> <p>DIRK TIETJENS Verwaltungsangestellter</p>

**Bewilligungsausschuss**

WILLI RICKERT  
Vorsitzender  
Leitender Regierungsdirektor  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt

HELMUTH AHRENS  
Prokurist  
HSH Nordbank AG

CHRISTIAN BERGMANN  
Verwaltungsangestellter  
Hamburgische  
Wohnungsbaukreditanstalt

PETRA BURMEISTER  
Ltd. 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  
Ltd. 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  
Ltd. Regierungsdirektor  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt

DIRK TIETJENS  
Verwaltungsangestellter  
Hamburgische  
Wohnungsbaukreditanstalt

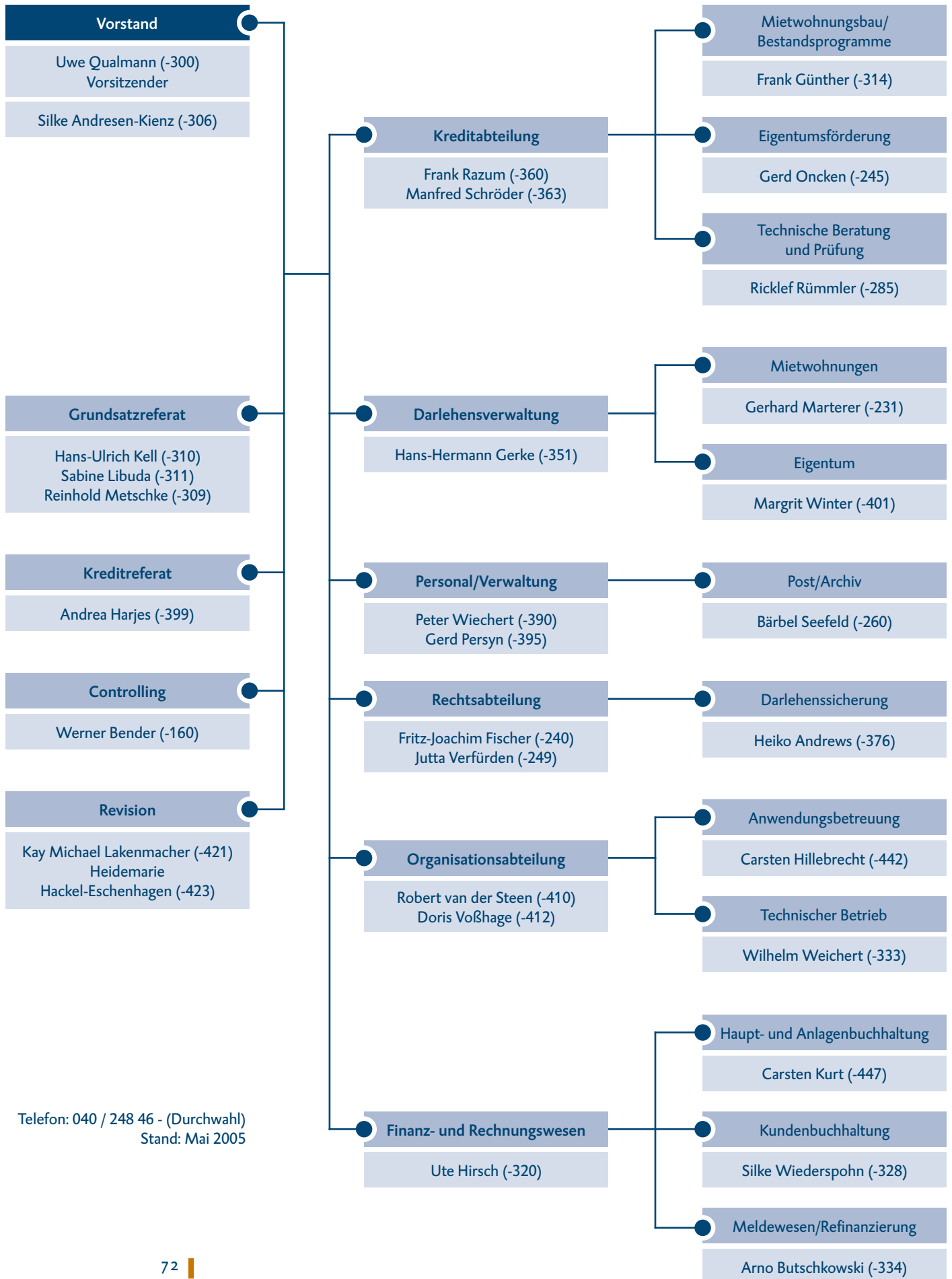
**Vorstand**

UWE QUALMANN  
Vorsitzender

SILKE ANDRESEN- KIENZ

HELMUTH AHRENS  
Interimsvorstand  
1. Mai – 31. Juli 2005





Telefon: 040 / 248 46 - (Durchwahl)  
 Stand: Mai 2005

## Statistischer Anhang Inhalt

	Tabelle		Tabelle
<b>Neubaumaßnahmen</b>		<b>Modernisierung und Instandsetzung</b>	
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 1998–2004 .....	5	<b>Darlehensrückzahlung</b>	
Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigenheimen 1998–2004 .....	6	Vorzeitige Vollrückzahlungen von öffentlichen Baudarlehen/Aufwendungsdarlehen für Eigentumsmaßnahmen .....	13
Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumswohnungen 1998–2004 .....	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 Wohnheimplätze und ohne Wohnungen durch Um- und Ausbau)

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

### Neubau

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	2004	441	52	59	49	138	94	132	965
Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2004	4	34	17	6	11	8	5	85
Einfamilienhäuser	2004	18	62	76	20	201	85	112	574
Zweifamilienhäuser	2004	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>2004</b>	<b>463</b>	<b>148</b>	<b>152</b>	<b>75</b>	<b>350</b>	<b>187</b>	<b>249</b>	<b>1.624</b>

### Ankauf von Gebrauchtoobjekten

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2004	8	15	18	14	21	7	5	88
Einfamilienhäuser	2004	12	31	23	18	60	31	57	232
Zweifamilienhäuser	2004	-	-	-	-	1	2	-	3
<b>Summe</b>	<b>2004</b>	<b>20</b>	<b>46</b>	<b>41</b>	<b>32</b>	<b>82</b>	<b>40</b>	<b>62</b>	<b>323</b>

### Neubau

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	2003	26	112	53	73	203	-	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	-	-	-	-	3	1	2	6
<b>Summe</b>	<b>2003</b>	<b>61</b>	<b>161</b>	<b>123</b>	<b>108</b>	<b>456</b>	<b>123</b>	<b>176</b>	<b>1.208</b>

### 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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>2003</b>	<b>23</b>	<b>39</b>	<b>36</b>	<b>24</b>	<b>99</b>	<b>34</b>	<b>68</b>	<b>323</b>

## Geförderte Wohnungen, gegliedert nach Zahl der Zimmer, durchschnittliche Wohnungsgröße

(ohne Wohnheimplätze und ohne Wohnungen durch Um- und Ausbau)

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

### Neubau

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	2004	100	222	361	23	128	112	19	965	59,2
Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2004	-	-	7	-	23	34	21	85	82,5
Einfamilienhäuser	2004	-	-	-	-	15	326	233	574	91,7
Zweifamilienhäuser	2004	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### Ankauf von Gebrauchtoobjekten

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2004	-	-	5	-	37	38	9	89	81,1
Einfamilienhäuser	2004	-	-	-	-	20	126	86	232	91,9
Zweifamilienhäuser	2004	-	-	-	-	-	1	1	2	85,0

### Neubau

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

### Ankauf von Gebrauchtoobjekten

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

## Geförderte Mietwohnungen nach Bauherrengruppen

(ohne Wohnheimplätze und ohne Wohnungen durch Um- und Ausbau)

Geschäftsjahr	Rechtsform	Privatpersonen und Personengesellschaften	Kapitalgesellschaften	Sonstige Bauherren	Wohnungsbau-genossenschaften	Städtische Gesellschaften	Gesamt
2004	Neubau	247	463	89	106	60	965
2003	Neubau	142	24	110	63	169	508

## Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau (ohne Wohnheimplätze und ohne Wohnungen durch Um- und Ausbau)

(Der Förderung wurden überwiegend pauschalierte Gesamtkosten zugrunde gelegt.)

Geschäftsjahr	Rechtsform	Grundstück	Wohnungsgröße i. D. m <sup>2</sup>	Kosten			Finanzierung	
				Grundstücks-Erwerbs- und -Erschl.-kosten EUR	Bau- und Bau-neben-kosten EUR	Gesamt EUR	Bau-darlehen der WK EUR	Rest-finanzierung EUR
2004	Neubau	Eigentum	59,8	402	1.541	1.943	1.633	310
		Erbbau	53,0	284	1.749	2.033	1.754	279
2003	Neubau	Eigentum	66,8	329	1.596	1.925	1.438	487
		Erbbau	59,9	191	1.438	1.629	1.217	412



**Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumsmaßnahmen**

Geschäftsjahr	Rechtsform	Grundstück	Wohnungsgröße i. D. m <sup>2</sup>	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**

2004	Eigenheime	Eigentum	114,6	406	1.902	2.308	453	623	703	529
		Erbbau	111,6	288	1.599	1.888	531	519	429	409
2004	Wohnungseigentum	Eigentum	92,8	265	2.136	2.401	683	667	402	649
		Erbbau	-	-	-	-	-	-	-	-

**Ankauf von Gebrauchtoobjekten**

2004	Eigenheime	Eigentum	110,4	111	1.860	1.972	340	543	635	453
		Erbbau	-	-	-	-	-	-	-	-
2004	Wohnungseigentum	Eigentum	88,6	110	1.674	1.784	179	627	537	440
		Erbbau	70,4	62	1.131	1.193	-	409	227	557

**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	Wohnungseigentum	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	-	482	1.153	369
2003	Wohnungseigentum	Eigentum	90,0	89	1.723	1.812	199	561	578	474
		Erbbau	130,0	73	1.481	1.554	-	239	615	700

## Entwicklung der Kosten und Anfangsmieten je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau 1998–2004

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	Förderung nach II. WoBauG					WoFG	

### Mietwohnungsbau

Mietwohnungen	1.646	1.643	1.262	929	983	508	965
Wohnungsgröße qm i. D.	68,8	69,6	68,1	72,5	70,1	63,0	60,5
Kosten gesamt Durchschnittswert in EUR je qm Wohnfläche	1.790	1.678	1.695	1.733	1.734	1.903	1.979
1. Förderungsweg Anfangsmiete des jeweiligen Wohnungsbauförderungsprogramms in EUR je qm Wohnfläche monatlich	5,06	5,06	5,06	5,12	5,12	5,10/5,40	5,10/5,40
3. Förderungsweg							
Fallgruppe 1	6,08	6,08	6,08	6,08	6,08	-	-
Fallgruppe 2	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	-	-
Fallgruppe 3	7,11	7,11	7,11	7,11	7,11	-	-

## Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigenheimen 1998–2004 (einschl. der in der Rechtsform des Wohnungseigentums geförderten Einfamilienhäuser)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	Förderung nach II. WoBauG					WoFG	

### Neubau

Anzahl Wohnungen	623	698	623	731	671	627	574
Wohnungsgröße qm i. D.	107,7	110,4	114,2	116,1	119,0	115,4	114,5
Durchschnittliche Gesamtkosten in EUR je qm Wohnfläche	2.372	2.315	2.298	2.247	2.254	2.292	2.298
Durchschnittliche monatliche Belastung in EUR je qm Wohnfläche *)	8,56	8,51	8,17	7,39	7,36	7,24	7,25

### Ankauf von Gebrauchtoobjekten

Anzahl Wohnungen	27	32	32	41	132	251	235
Wohnungsgröße qm i. D.	117,3	118,5	125,1	127,9	116,7	113,3	110,4
Durchschnittliche Gesamtkosten in EUR je qm Wohnfläche	1.962	2.153	1.915	1.880	1.980	1.994	1.973
Durchschnittliche monatliche Belastung in EUR je qm Wohnfläche *)	5,82	6,06	5,95	5,70	6,45	6,47	6,41

\*) 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 1998–2004

(Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern)

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Förderung nach II. WoBauG					WoFG	

### Neubau

Anzahl Wohnungen	131	194	111	126	118	73	85
Wohnungsgröße qm i. D.	81,4	83,6	84,6	86,3	89,6	92,2	92,8
Durchschnittliche Gesamtkosten in EUR je qm Wohnfläche	2.352	2.288	2.366	2.216	2.280	2.240	2.333
Durchschnittliche monatliche Belastung in EUR je qm Wohnfläche	8,58	8,40	7,73	6,89	7,02	6,77	6,93

### Ankauf von Gebrauchtoobjekten

Anzahl Wohnungen	-	4	2	1	23	70	88
Wohnungsgröße qm i. D.	-	98,8	112,0	85,0	101,4	90,6	88,4
Durchschnittliche Gesamtkosten in EUR je qm Wohnfläche	-	1.680	1.248	1.434	1.631	1.807	1.765
Durchschnittliche monatliche Belastung in EUR je qm Wohnfläche	-	4,85	3,85	3,49	5,98	5,49	5,50

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

Geschäfts- jahr	Rechtsform	Wohnungen	Wohnungs- größe i. D.  qm	Kosten  EUR	Finanzierung	
					Baudarlehen der WK  EUR	Restfinanzierung  EUR

**Umbau und Ausbau**

2004	Mietwohnungen	213	54,4	1.637	1.431	207
------	---------------	-----	------	-------	-------	-----

**Modernisierung nach WoFG**

2004	Mietwohnungen	507	59,1	804	387	417
------	---------------	-----	------	-----	-----	-----

**Umbau und Ausbau**

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

**Modernisierung nach WoFG**

2003	Mietwohnungen	899	61,4	256	256 <sup>*)</sup>	-
------	---------------	-----	------	-----	-------------------	---

\*) Korrektur gegenüber dem Jahresbericht 2003.

## Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden

Geschäftsjahr	Wohnungen	Anerkannte Kosten EUR	Zuschüsse für die Laufzeit von 6 bzw. 9 Jahren	
			in Höhe von EUR	im Durchschnitt je Wohnung EUR

Für die Laufzeit von 6 Jahren

2004	1.388	25.692.760	4.451.183	3.207
2003	1.888	31.212.540	4.479.783	2.373

Für die Laufzeit von 9 Jahren

2004	372	14.780.962	3.248.323	8.732
2003	332	12.092.316	3.189.580	9.607

## 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
2004	1.760	-	366	343	112	224	88	627	-	-
2003	2.220	15	-	-	245	478	770	484	228	-



## Auswirkungen der Modernisierungszuschüsse auf die Mieten

Geschäfts-jahr		Wohnungen	Nettokaltmieten 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	

Für die Laufzeit von 6 Jahren (Förderstufe 1)

2004	-	1.388	4,77	5,21	5,35	5,63
2003	-	1.888	4,15	4,52	4,74	4,84

Geschäfts-jahr	Prioritätsstufe der Schwerpunkts- gebiete *)	Wohnungen	Nettokaltmieten 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)

2004	innerhalb	160	4,40	5,08	5,51	5,95	6,38
2003	innerhalb	58	4,60	5,42	5,75	6,07	6,39
2004	außerhalb	230	4,13	4,90	5,35	5,80	6,25
2003	außerhalb	274	4,21	4,91	5,28	5,66	6,03
2004	insgesamt	390	4,23	4,97	5,41	5,86	6,30
2003	insgesamt	332	4,28	5,00	5,36	5,73	6,10

\*) Der Umfang der Förderung ist abhängig von der Lage des Gebäudes innerhalb bzw. außerhalb von sog. Schwerpunktsgebieten der Modernisierungsförderung.

## Kosten und Kostenerstattungsbeträge für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten

Geschäfts-jahr	Anzahl	Anerkannte Kosten		Kostenerstattungsbeträge	
		Gesamt	Im Durchschnitt je Wohnung	Gesamt	Im Durchschnitt je Wohnung
		EUR	EUR	EUR	EUR

Wohnungen

2004	57	5.205.339	91.322	2.702.208	47.407
2003	176	13.705.827	77.874	7.089.218	40.280

## 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
2004	963	1.151	35.168.842	27.684.637
<b>Summe:</b>	<b>17.231</b>	<b>18.090</b>	<b>242.892.780</b>	<b>165.209.480</b>

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
2004	160	12.934	156.024.486
<b>Summe:</b>	<b>6.639</b>	<b>214.372</b>	<b>1.561.525.976</b>

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

Jahr der Darlehensbewilligung	Jahr der Darlehensrückzahlung								Gesamt	
	1964–2001		2002		2003		2004			
	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen
1948 bis 1957	3.742	99.435	-	-	-	-	-	-	3.742	99.435
1958	459	10.486	-	-	-	-	1	36	460	10.522
1959	234	8.573	-	-	-	-	3	205	237	8.778
1960	251	9.544	-	-	-	-	4	591	255	10.135
1961	265	8.648	-	-	4	253	3	537	272	9.438
1962	202	6.423	2	15	3	219	7	818	214	7.475
1963	184	8.793	4	173	11	596	14	1.657	213	11.219
1964	134	6.828	3	15	3	626	16	1.142	156	8.611
1965	188	6.190	2	16	10	560	18	830	218	7.596
1966	78	2.703	-	-	2	130	18	1.913	98	4.746
1967	109	6.007	4	71	8	725	19	2.726	140	9.529
1968	73	2.223	-	-	16	2.192	6	1.009	95	5.424
1969	54	1.901	-	-	12	1.023	5	427	71	3.351
1970	43	1.481	-	-	14	1.623	3	74	60	3.178
1971	24	1.558	-	-	4	115	-	-	28	1.673
1972	18	768	-	-	6	871	1	9	25	1.648
1973	23	976	-	-	6	392	-	-	29	1.368
1974	27	1.319	-	-	6	269	1	6	34	1.594
1975	43	830	-	-	5	217	3	39	51	1.086
1976	35	1.554	-	-	16	1.050	1	8	52	2.612
1977	30	735	-	-	9	378	-	-	39	1.113
1978	11	281	-	-	10	282	3	228	24	791
1979	5	146	1	6	6	104	6	104	18	360
1980	4	28	1	14	2	34	4	41	11	117
1981	7	151	-	-	-	-	3	67	10	218
1982	8	413	2	16	5	177	3	75	18	681
1983	8	282	2	22	6	194	8	185	24	683
1984	11	289	1	2	2	27	4	52	18	370
1985	1	2	-	-	-	-	-	-	1	2
1986	1	4	2	63	-	-	1	67	4	134
1987	-	-	-	-	2	14	1	30	3	44
1988	1	4	-	-	-	-	-	-	1	4
1989	7	16	-	-	-	-	-	-	7	16
1990	1	20	-	-	-	-	-	-	1	20
1991	-	-	-	-	3	291	1	15	4	306
1992	-	-	-	-	1	6	-	-	1	6
1993	1	11	-	-	-	-	3	43	4	54
1994	1	35	-	-	-	-	-	-	1	35
Summe:	6.283	188.657	24	413	172	12.368	160	12.934	6.639	214.372

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](http://www.wk-hamburg.de)  
[info@wk-hamburg.de](mailto:info@wk-hamburg.de)

**Redaktionelle Beratung:**  
Rainer Hirsch

**Gestaltung:**  
eigenart grafik und idee  
[www.eigenart.biz](http://www.eigenart.biz)

**Fotos:** Heiko Seibel, ZEBAU (Solar-Bauausstellung 2005)

**Litho:** PreMEDIA, Elmshorn

**Druck:** Druckerei Heinrich Siepmann

**Auflage:** 1.000

**Stand:** Mai 2005



## Ihre Ansprechpartner in der WK

### Vorstand

Herr Qualmann (Vorsitzender) .....	Tel.: 248 46 - 300	Fax: - 56 - 300	u.qualmann@wk-hamburg.de
Frau Andresen-Kienz .....	Tel.: 248 46 - 306	Fax: - 56 - 306	s.andresen-kienz@wk-hamburg.de

### Öffentlichkeitsarbeit

Herr Kell .....	Tel.: 248 46 - 310	Fax: - 56 - 310	h-u.kell@wk-hamburg.de
Herr Metschke .....	Tel.: 248 46 - 309	Fax: - 56 - 309	r.metschke@wk-hamburg.de

### Eigenheimförderung

Technische Beratung			
Herr Plieth .....	Tel.: 248 46 - 340	Fax: - 56 - 340	k-h.plieth@wk-hamburg.de
Finanzierungsberatung			
Herr Oncken .....	Tel.: 248 46 - 245	Fax: - 56 - 245	g.oncken@wk-hamburg.de

### Mietwohnungsbau

Technische Beratung			
Herr Rümmler .....	Tel.: 248 46 - 285	Fax: - 56 - 285	r.ruemmler@wk-hamburg.de
Finanzierungsberatung			
Herr Günther .....	Tel.: 248 46 - 314	Fax: - 56 - 314	f.guenther@wk-hamburg.de

### Umbau zu barrierefreiem Wohnraum

Technische Beratung			
Frau Memmler .....	Tel.: 248 46 - 232	Fax: - 56 - 232	p.memmler@wk-hamburg.de
Finanzierungsberatung			
Frau Matthiesen .....	Tel.: 248 46 - 276	Fax: - 56 - 276	e.matthiesen@wk-hamburg.de

**Hamburger Energiepass**

Frau Hennig .....Tel.: 248 46 - 435    Fax: - 56 - 435    k.hennig@wk-hamburg.de

**Klimaschutzprogramm plus Bausteinförderung und  
Großes Modernisierungsprogramm**

Frau Vollmer .....Tel.: 248 46 - 345    Fax: - 56 - 345    a.vollmer@wk-hamburg.de

**Modernisierungsprogramm in Sanierungsgebieten**

Technische Beratung  
Frau Vollmer .....Tel.: 248 46 - 345    Fax: - 56 - 324    a.vollmer@wk-hamburg.de

Finanzierungsberatung  
Frau Kock .....Tel.: 248 46 - 366    Fax: - 56 - 366    i.kock@wk-hamburg.de

**KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“/Mietwohnungsbau**

Herr Schmidt .....Tel.: 248 46 - 357    Fax: - 56 - 357    g.schmidt@wk-hamburg.de

**KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“/Eigenheimförderung**

Frau Matthiesen .....Tel.: 248 46 - 276    Fax: - 56 - 276    e.matthiesen@wk-hamburg.de

**KfW-Programm „Ökologisch Bauen“**

Herr Hinsch .....Tel.: 248 46 - 316    Fax: - 56 - 316    a.hinsch@wk-hamburg.de

**KfW-Gebäudesanierungsprogramm**

Herr Schmidt .....Tel.: 248 46 - 357    Fax: - 56 - 357    g.schmidt@wk-hamburg.de

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