



Jahresbericht 2005

## 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.

## Partner für Ihr Zuhause: Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

Mit dem Leitbild der Wachsenden Stadt bringt der Senat Hamburg auf einen guten Kurs. Nicht nur Wirtschaft und Handel werden nachhaltig gestärkt. Unser besonderer Fokus richtet sich darauf, die Lebensqualität in der Stadt positiv zu beeinflussen. Denn in einem lebenswerten Umfeld, das für die Menschen attraktiv ist, liegt der Schlüssel für qualitatives Wachstum. Die hohe Anziehungskraft Hamburgs ist ein entscheidender Faktor, der die Menschen bewegt, ihren Wohnsitz in unserer Stadt zu nehmen oder zu behalten. Bei dieser zentralen Lebensentscheidung steht ihnen die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) zur Seite. Als landeseigene Förderbank leistet sie einen bedeutsamen Beitrag, damit der Wohnstandort Hamburg noch attraktiver wird.

Die umfassende Beratung der WK vermittelt wichtige Orientierung; ihre passgenauen Förderangebote sind so facettenreich wie die Wohnvorstellungen der Menschen selbst. Die WK unterstützt den Weg in die eigenen vier Wände genauso wie die Errichtung von zukunftsorientierten Mietobjekten und die Umgestaltung von bestehenden Wohnungen zu modernen und individuellen Lebensräumen.

Auf die Förderung von Familien mit Kindern legt die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt besonderes Augenmerk, denn Kinder sind das Fundament für eine erfolgreiche Zukunft unserer Stadt. Ob zur Miete oder als Eigentum – die WK macht Wohnträume möglich, und das in kinderfreundlicher Umgebung und zu erschwinglichen Preisen.

Zwei neue Förderprogramme, die „Kinderzimmer-Zulage“ und die „Gewerbe-Umwandlungsprämie“, ergänzen seit 2005 das umfangreiche WK-Angebot. Aber auch der Trend zum Bauen in Gemeinschaften und Wohnprojekten spiegelt sich in den Fördermöglichkeiten wider. Hier engagiert sich die WK ebenso wie bei der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum für Rollstuhlfahrer und ältere Menschen.

Das „Studentische Wohnen auf der Veddel“ wurde im vergangenen Jahr so gut angenommen, dass es 2006 auf Wilhelmsburg ausgeweitet wird. Das Projekt ist im doppelten Sinne erfolgreich: Während junge Menschen günstigen Wohnraum erhalten, werden die Stadtteile neu belebt und erhalten erstmals seit langer Zeit wieder eine positive Perspektive.

Den Themen Umweltschutz und Energiesparen widmet sich die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ebenfalls. Dabei geht es nicht nur um die ökologischen Aspekte, sondern auch um die finanziellen Belastungen der Haushalte durch steigende Energiekosten. Damit die Wohnnebenkosten in einem überschaubaren und vor allem bezahlbaren Rahmen bleiben, fördert die WK in zunehmendem Umfang energetische Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand. Bei Neubauvorhaben wird bereits von Beginn an auf eine hohe Energieeffizienz geachtet.



Senator Dr. Michael Freytag

Die hohe Kompetenz und die umfangreichen Förderprogramme machen die WK zu einem wichtigen Partner für den Senat, um mehr Menschen ein Zuhause in Hamburg zu vermitteln.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Freytag'.

Senator Dr. Michael Freytag

Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg  
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

**I Inhalt**



Auf einen Blick.....	7
Vorwort des Vorstandes.....	9
Das Förderangebot	
Beratung .....	11
Mietwohnungsbauförderung.....	14
Eigentumsförderung .....	24
Bestandsförderung.....	34
Die Förderprogramme zur Wohnraummodernisierung in der Praxis.....	42
Ein Gastbeitrag der Wohnungsbaugenossenschaft von 1904 e. G.	
Lagebericht .....	51
Jahresabschluss .....	65
Bestätigungsvermerk .....	76
Bericht des Verwaltungsrates.....	77
Organe und Ausschüsse.....	78
Organisationsplan .....	80
Statistischer Anhang .....	81
Impressum .....	94
Ansprechpartner .....	95



## 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 26. Januar 2006 (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.

		2005	2004
Mio. €	Bilanzsumme	5.042,4	5.027,1
	Forderungen an Kunden	4.122,5	4.213,2
	Forderungen an Kreditinstitute	118,1	104,6
	Treuhandvermögen	779,5	681,8
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.281,1	2.922,3
	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	173,8	295,3
	Haftendes Eigenkapital gem. § 10 KWG	744,9	1.043,9
	Bewilligte		
	• Darlehen	238,5	296,7*
	• Zuschüsse	43,7	64,6
Anzahl	Geförderte Wohnungen		
	• Neubau Mietwohnungen	467	2.291
	• Neubau Eigentumsmaßnahmen	1.080	982
	• Modernisierung, Instandsetzung	5.733	1.817
	Mitarbeiter (Stand am 31.12.)	179	183

\* Korrektur gegenüber der Berichterstattung 2004

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



ERRICHTET 2005



## **| Vorwort des Vorstandes**

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt unterstützt als Förderinstitut den Senat der Freien und Hansestadt Hamburg bei der Wohnraum- und Städtebauförderung sowie der Förderung des Umweltschutzes. So lautet verkürzt der gesetzliche Auftrag. Konkret drückt sich diese Unterstützung in der Umsetzung der entsprechenden Förderungsprogramme aus. Eine Kurzbilanz für 2005 über diese Tätigkeitsfelder fällt heterogen aus: Wachstums-, Restrukturierungs- und Schrumpfungsprozesse vollziehen sich zur gleichen Zeit.

Damit befindet sich die WK in bester Gesellschaft mit vielen Akteuren der Privatwirtschaft und der öffentlichen Hand, wo der allfällige Strukturwandel infolge veränderter wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen neben neuen Expansionen auch rückläufige Auswirkungen hervorbringt.

Für die WK bedeutet dies: Aufwärtstendenzen im Bereich der Eigentumsförderung und rückläufige Zahlen beim Mietwohnungsneubau. Einerseits eine abnehmende Zahl beim Bestand der klassischen „gebundenen“ Wohnungen, andererseits eine erfreulich hohe Nachfrage mit schneller Wirksamkeit beim Sonderprogramm zur Förderung des studentischen Wohnens südlich der Elbe.

Auf der einen Seite Rückgang bei der Förderung der „Standardwohnung“, dafür auf der anderen Seite eine stärkere Zielgruppenorientierung, die insbesondere das Wohnen für Familien und ältere Menschen in den Mittelpunkt stellt. Und schließlich steht dem Rückgang bei der Neubauförderung im Mietwohnungsneubau ein bedeutender Zuwachs im Bereich der verschiedenen Förderungsangebote für Modernisierungsinvestitionen gegenüber.

Durch diese Entwicklungen werden neue Wege zur Weiterentwicklung des Förderungsinstrumentariums aufgezeigt, indem für die sehr unterschiedlichen Bedarfe einer Metropole eine große Vielfalt unterschiedlicher Förderprogramme bereitgestellt wird. Bezeichnend ist auch eine große Bandbreite zwischen Objekt- und Subjektorientierung sowie zwischen Darlehens- und Zuschussmodellen. Erforderlich ist dabei, dass eine hohe Flexibilität bei der Mittelvergabe in Abhängigkeit von der Nachfrage in den verschiedenen Fördersegmenten zu gewährleisten ist.

Damit wird die Kontur einer modernen Bauförderung sichtbar, die sich zunehmend als Angebot versteht und den alten, sich an Zielzahlen orientierten Regulierungsanspruch verdrängt hat. In diesem Kontext wird es für die WK künftig insbesondere darum gehen, die Vorteile der unterschiedlichen Förderungsmaßnahmen herauszustellen und diese durch gezielte Informationen an die potenziellen Zielgruppen zu vermitteln.

Dabei steht immer ein Ziel im Vordergrund des Handelns der WK: Wohnqualität zu bezahlbaren Preisen sichern! Nur mit attraktiven Wohnangeboten in Hamburg lässt sich die Abwanderung ins Umland begrenzen und kann der Wettbewerb mit anderen Metropolregionen um die Ansiedlung von motivierten Menschen gewonnen werden. Es gilt auch in Zukunft, die Stadt so attraktiv zu halten und zu gestalten, dass die Menschen und die Investoren weiterhin zu Hamburg stehen.

Hamburg im Mai 2006

Der Vorstand



## | **Beratung**

Fachkundige Beratung und Betreuung der Kunden sind die Grundlage für eine erfolgreiche Fördertätigkeit.

Die reine Information der Investoren über das vielfältige Förderangebot der Stadt Hamburg und des Bundes allein kann daher nicht genügen: Die Förderung, insbesondere im Bereich des Mietwohnungsbaus und der Modernisierung, entwickelt sich immer mehr zu einem individuell auf den Kunden abzustimmenden Programmangebot. Die WK informiert deshalb nicht nur auf Immobilienmessen und anderen Veranstaltungen über die Programme zur Wohnraumförderung, sondern zählt die persönliche und neutrale Beratung von privaten Bauherren und Mietwohnungsinvestoren zu einer ihrer zentralen Aufgaben.

Speziell für die Kunden im Fördersegment „Selbstgenutztes Wohneigentum“ wurde Anfang 2006 ein Servicepoint eröffnet. Hier können sich Interessierte auch ohne vorherige Terminvereinbarung schnell über alle Förderungsmöglichkeiten und die wichtigsten Förderungsvoraussetzungen informieren. Für weitergehende Fragen stehen zwei fachkundige Beraterinnen bereit. Auf den im Servicepoint installierten Terminals können die Kunden auch die Möglichkeiten des „Internetfinanzierungsassistenten“ nutzen. Dieses 2005 weiterentwickelte interaktive Beratungstool liefert nach Eingabe weniger Daten detaillierte Informationen über die persönlichen Förderungsmöglichkeiten sowie über Höhe und Zusammensetzung einer eventuellen Förderung.



Einfacher Zugriff auf den „Internetfinanzierungsassistenten“ an den Terminals im Info-Point



Der Info-Point: Anlaufpunkt für die Eigenheiminteressenten



### Umweltbewusst bauen und modernisieren

Auch beim Bauen rückt die Erhaltung unserer Umwelt erfreulicherweise immer stärker in den Vordergrund. Zunehmend interessieren sich die Kunden für energetisches Bauen und Modernisieren. Die WK stellt hierfür ein umfangreiches Förderangebot zur Verfügung, das in der Regel mit dem Darlehensangebot der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) kombiniert werden kann.

Zu Beginn ihrer Planung benötigen viele Bauherren eine sachgerechte Beratung über sinnvolle Maßnahmen, die jeweils anfallenden Kosten und das Ausmaß möglicher Energieeinsparung. Diese Dienstleistung bietet die WK in Zusammenarbeit mit qualifizierten Ingenieurbüros an. Eine derartige 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

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

Experten aus den Energiepass-Büros erläutern vor Ort die Energiesparpotenziale und die dafür notwendigen Maßnahmen.

Die Beratung wird zu einem Preis von 180 € angeboten.



Der Tag des Eigenheims  
am 25. März 2006

### 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.

Mehr als 60 lizenzierte Büros bieten den Energiepass zum Festpreis an. Die WK gewährt einen Kostenzuschuss in Höhe von 40 %, sofern förderfähige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

### ■ Ausgestellte Energiepässe 2005

	● Energiepässe	● Wohnungen	● Nutzfläche
Selbstgenutztes Wohneigentum	142	172	–
Mietwohnungen	510	14.602	–
Gewerbearrichtungen	49	–	112.972
<b>Gesamt</b>	<b>701</b>	<b>14.774</b>	<b>112.972</b>

Die WK ist die Zentralstelle für den Energiepass: Sie beaufsichtigt die Arbeit der dezentralen Energieberater, um die Vollständigkeit und Vergleichbarkeit ihrer Aussagen und Empfehlungen zu gewährleisten.



## Mietwohnungsbauförderung

### Allgemeine Neubauförderung 2006 Unterstützung bestimmter Personengruppen

Für die überwiegende Zahl der Hamburger Haushalte stellt sich der Wohnungsmarkt relativ entspannt dar. Trotzdem haben einige Personengruppen Schwierigkeiten, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden. Dies betrifft vor allem kinderreiche Familien, Schwerbehinderte sowie ältere Menschen. Daher gilt diesen Gruppen seit 2005 besondere Aufmerksamkeit bei der allgemeinen Mietwohnungsbauförderung.

Die in nachfolgender Tabelle genannten Wohnungszahlen sind Richtwerte. Die Steuerung der Programme erfolgt über Subventionsbarwerte und kann der tatsächlichen Bedarfslage flexibel angepasst werden.

Insgesamt fördert der Senat das Mietwohnungsbauprogramm 2006 durch Subventionen in Höhe von rd. 31 Mio. € (Subventionsbarwert). Die Förderung in den einzelnen Programmsegmenten ist unterschiedlich ausgestaltet. In der Regel werden zinsgünstige Baudarlehen in Kombination mit laufenden Zuschüssen gewährt.



**St. Pauli**  
Neubau von 9 geförderten Wohnungen als Baulückenbebauung in einem Sanierungsgebiet

### Das Förderangebot umfasst folgende Programmsegmente:

Fördersegment	Wohnungen	Anfangsmiete	Bindungszeit
1. Bauvorhaben mit besonderer Quartiersentwicklung	100	5,40 € / 6,50 €	15 bzw. 10 Jahre
2. Große Wohnungen für Haushalte mit mindestens 4 Personen	100	5,40 €	20 Jahre
3. Betreute Altenwohnungen	200 Neubau	5,40 €	Neubau 30 Jahre
	50 Umbau	5,40 €	Umbau 20 Jahre
4. Wohnungen für Rollstuhlbenutzer	50	5,40 €	30 Jahre
5. Studierendenwohnungen	80 Plätze	Richtsatz	bis zur planmäßigen Tilgung des Darlehens
6. Baugemeinschaften	100	5,40 €	35 Jahre
7. Aus- und Umbau nach § 16 (1) WoFG	150	5,40 €	20 Jahre

Die Vergabe der Mittel ist im Allgemeinen an eine Mietpreis- und Belegungsbindung gebunden. Die Dauer der Bindung beträgt je nach Programm zwischen 10 und 35 Jahren. Die vorgeschriebene monatliche Anfangsmiete beträgt in der Regel 5,40 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die WK kürzt die Subvention planmäßig alle 2 Jahre um 0,20 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit Ausnahme des Programmsegmentes „Studierendenwohnungen“ ist die Förderung

einkommensabhängig ausgestaltet. Das heißt, die Mieter müssen regelmäßig (erstmalig nach fünf Jahren und dann alle drei Jahre) ihr Einkommen gegenüber der WK nachweisen. Im Falle deutlicher Einkommenssteigerungen wird die Miete durch Kürzung des laufenden Zuschusses individuell angehoben.

Innerhalb des Bindungszeitraumes darf der Vermieter die Miete nur im Rahmen des allgemeinen Mietrechts und unter Beachtung der in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen erhöhen. Daneben muss er bestimmte Belegungsbindungen einhalten: 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.



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

Im Fördersegment „Besondere Quartiersentwicklung“ können Neubauvorhaben gefördert werden, die zur Stabilisierung oder Aufwertung des betreffenden Quartiers beitragen. Möglich sind zwei hinsichtlich Förderintensität und Laufzeit unterschiedliche Varianten: bei der weniger förderintensiven Variante wird von einer Belegungsbindung abgesehen, um eine bessere Durchmischung der Bevölkerungsstruktur zu erreichen.

Das Wohnen in Baugemeinschaften ist in Hamburg mittlerweile eine etablierte Wohnform. Das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen 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 halten Anteile der Genossenschaft und verfügen über einen Dauernutzungsvertrag. Bei der Baugemeinschaft mit individuellem Eigentum wird die Gesellschaft Bürgerlichen Rechts während der Bauphase in eine Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz umgewandelt.

Die Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist die zentrale Anlaufstelle für alle Interessierten. Dort können ihnen bei Bedarf auch geeignete Baugrundstücke angeboten werden.

Zu den Aus- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zählt unter anderem die Erweiterung durch Aufstockung und Anbau. In diesem Fördersegment werden in der Regel ältere Wohnungsbestände an die veränderten Wohnstandards angepasst, wodurch ihre Marktgängigkeit gesichert wird.



#### Rahlstedt

Neubau von 38 betreuten Altenwohnungen beim Zentrum der neuen Wohnsiedlung „Boltwiesen“



### **Investitionszulage**

#### **Investitionszuschüsse gegen Belegungsbindungen im Bestand**

Durch das 2005 eingeführte Fördersegment der Investitionszulage soll der Mietwohnungsbau zusätzlich angeregt werden, wobei der Neubau von bis zu 500 Mietwohnungen durch laufende Investitionszuschüsse gegen Einräumung von Belegungsrechten in anderen Bestandswohnungen des Investors gefördert wird. Der Investor erhält die Möglichkeit, zur Erfüllung der Belegungsbindung Wohnungen aus seinem Bestand auszuwählen, sodass eine bessere Durchmischung der Quartiere erreicht wird. Hierbei soll der Investitionszuschuss 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. Der Vermieter verpflichtet sich, während der 15-jährigen Laufzeit in den angebotenen Bestandswohnungen ausschließlich Wohnberechtigte nach § 27 WoFG unterzubringen. 10 % der Wohnfläche müssen mit einmalig vordringlich Wohnungssuchenden belegt werden.

Die Höhe der Miete in den Bestandswohnungen darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten. Grundsätzlich können mit dem Vermieter statt der Belegungsbindungen im Wohnungsbestand auch andere wohnungspolitische Gegenleistungen vereinbart werden.

**Büro-Umwandlungsprämie**  
**Wohnraum für Familien in innerstädtischen Bereichen**

Um einen Anreiz für den Umbau leer stehender innerstädtischer Gewerbeflächen zu familiengerechten Geschosswohnungen zu schaffen, können seit Februar 2006 entsprechende Investitionen mit der „Büro-Umwandlungsprämie“ gefördert werden. Die Förderung besteht aus Zuschüssen in Höhe von bis zu 10 % der entstandenen Investitions-



**Wilhelmsburg**

Neubau von 12 geförderten Wohnungen als markante Eckbebauung und Arrondierung einer vorhandenen Wohnsiedlung



kosten. Auch die Kosten für notwendige gutachterliche Untersuchungen können bis zu 50 % bezuschusst werden. Dieses bis zum Jahr 2010 begrenzte Sonderprogramm soll dazu beitragen, das Mischungsverhältnis aus Wohnen und Arbeiten in der Stadt zu verbessern.

Die Förderung richtet sich auf Umbaumaßnahmen zu Wohnraum, der zur Vermietung wie auch zur Eigennutzung bestimmt ist. Voraussetzung für die Bewilligung von Fördermitteln durch die WK ist die Erklärung der Förderungswürdigkeit der geplanten Umbaumaßnahmen durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

### **Studentisches Wohnen auf der Veddel und in Wilhelmsburg Wohnraum für Studenten südlich der Elbe**

Die WK unterstützt mit diesem seit Mitte 2004 bestehendem Programm die Ansiedlung von in Hamburg immatrikulierten Studenten im Ortsteil Veddel und seit 2006 auch in Wilhelmsburg.

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 sich die genannten Gebiete zu interessanten Wohnquartieren entwickeln. Gleichzeitig wird den Studenten bedarfsgerechter und günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt. Bis Ende 2010 sollen rund 400 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. Sie 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.

### **Nachsubventionierung Begrenzung des Mietanstiegs in Großsiedlungen**

Das Programm zur Begrenzung des Mietanstiegs bei öffentlich geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen des 1. Förderungswegs leistet einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Situation in den großräumigen Wohngebieten. Bereits seit dem 1. Januar 2000 werden dabei gezielt Sozialwohnungen in ausgewiesenen Großsiedlungen zusätzlich subventioniert. Damit wird erreicht, dass die Miete für die betreffenden Wohnungen € 4,60 je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat netto-kalt nicht übersteigt.

Die WK leistet Zuschüsse in der Höhe, in der die Netto-Kalt-Miete diese Mietobergrenze überschreitet. Im Berichtsjahr 2005 sind für insgesamt 3.300 Wohnungen Nachsubventionierungen im Gesamtumfang von rund 430.000 € bewilligt worden.

**Programmbelegung 2005**  
**Geringe Nachfrage im Mietwohnungsbau**

Das Programm für den Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen einschließlich Aus- und Umbau umfasste im Berichtsjahr insgesamt 1.290 Wohneinheiten. Die folgende Übersicht zeigt die Sollzahlen des Programms im Vergleich zur tatsächlichen Programmbelegung.

**Programmbelegung im Mietwohnungsbau**

Mietwohnungsbauförderung	Programm 2005	Bewilligungen 2005	Bewilligungen 2005	
	Wohnungen	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Neubau/Umbau	-	75**	7,231	0,395
Betreute WE für Ältere u. Behinderte	250	96	7,784	1,139
Rollstuhlbenutzerwohnungen	50	-	-	-
Studentenheimplätze	40*	153**	10,836	0,181
Große WE für Familien mit Kindern	100	17	2,360	0,414
Umbau § 16 (1) WoFG	150	9	0,966	0,336
Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung	100	36	3,536	0,000
Investitionszulage	500	58***	-	0,737
Baugemeinschaften	100	23	0,823	1,044
<b>Gesamt</b>	<b>1.290</b>	<b>467</b>	<b>33,536</b>	<b>4,246</b>

\* umgerechnet 80 Heimplätze \*\* aus Programm 2004 \*\*\* 55 Wohnungen aus Programm 2004

Für den Neu- und Umbau von Mietwohnungen konnten Fördermittel für insgesamt 467 Wohnungen (Vorjahr: 1.784) bewilligt werden. Die geringe Programmerrfüllung von unter 40 % signalisiert die gegenwärtig erhebliche Zurückhaltung der Investoren. Insbesondere die Förderung durch Investitionszulage wurde nicht in dem erwarteten Umfang in Anspruch genommen.

**Datenquelle:**

Fertig gestellte Förderungsobjekte:  
 WK-interne Statistik  
 Gesamtfertigstellungen: Statistik über die Hochbautätigkeit in Hamburg, Statistikamt Nord

**Fertig gestellte Mietwohnungen in Hamburg 2005 und 2004**

		<b>2005</b>
559 WE mit WK-Förderung (63,3 %)	324 WE frei finanziert (36,7 %)	
		<b>2004</b>
762 WE mit WK-Förderung (62,7 %)	454 WE frei finanziert (37,3 %)	



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

Auch im Geschäftsjahr 2005 hat eine größere Anzahl von Darlehensnehmern von der Möglichkeit, die öffentlichen Baudarlehen vorzeitig zurückzuzahlen, Gebrauch gemacht. Für 124 Wirtschaftseinheiten mit 8.780 Mietwohnungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (1. Förderungsweg) sind die Förderdarlehen zurückgeflossen (Vorjahr: 12.934 Wohnungen).

Durch die vorzeitige Vollrückzahlung der Darlehen enden 10 Jahre nach der Rückzahlung die Mietpreis- und Belegungsbindungen, es sei denn, die planmäßige Tilgung hätte zu einer früheren Rückzahlung (und damit dem Bindungsende) geführt. Die so genannte Nachwirkungsfrist beginnt mit dem 1. Januar des auf die Vollrückzahlung folgenden Jahres.

Einen Überblick über die Entwicklung der vorzeitigen Vollrückzahlungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau seit 1964 bieten die Tabellen 13 und 14 im statistischen Anhang.

#### **Billstedt**

Neubau von 44 geförderten Wohnungen als städtebauliche Nachbesserung in der Großwohnsiedlung Mümmelmannsberg



**Bestand an gebundenen Mietwohnungen**  
**Rückläufige Entwicklung**

Zum Stichtag 1.1.2006 gab es in Hamburg insgesamt rd. 135.000 Mietwohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterlagen. Davon waren rd. 123.000 (91 %) Sozialwohnungen des 1. Förderwegs, die bis 2002 gefördert wurden.

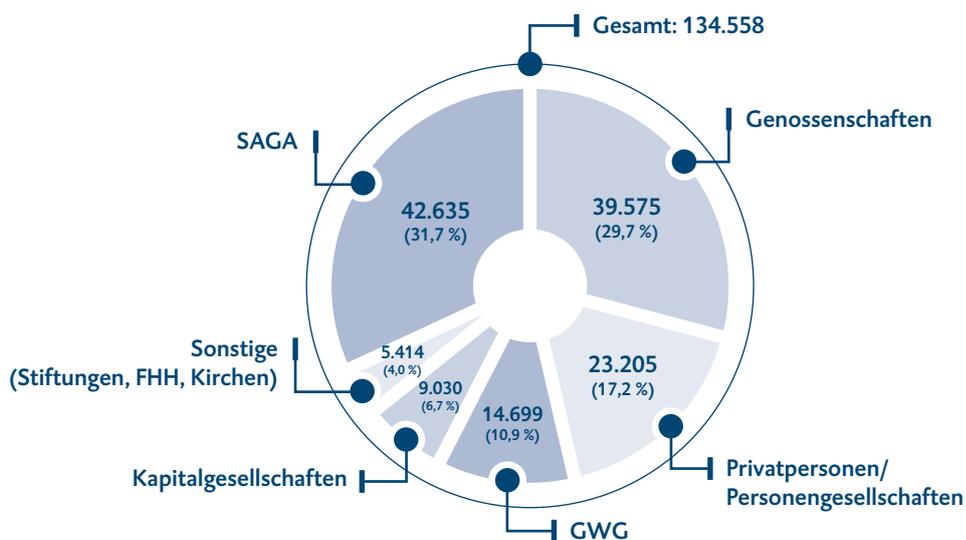
Die nachfolgende Tabelle zeigt die voraussichtliche Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes bis zum Jahr 2010.

**Durch Mietpreis- und Belegungsbindungen gebundener Wohnungsbestand**

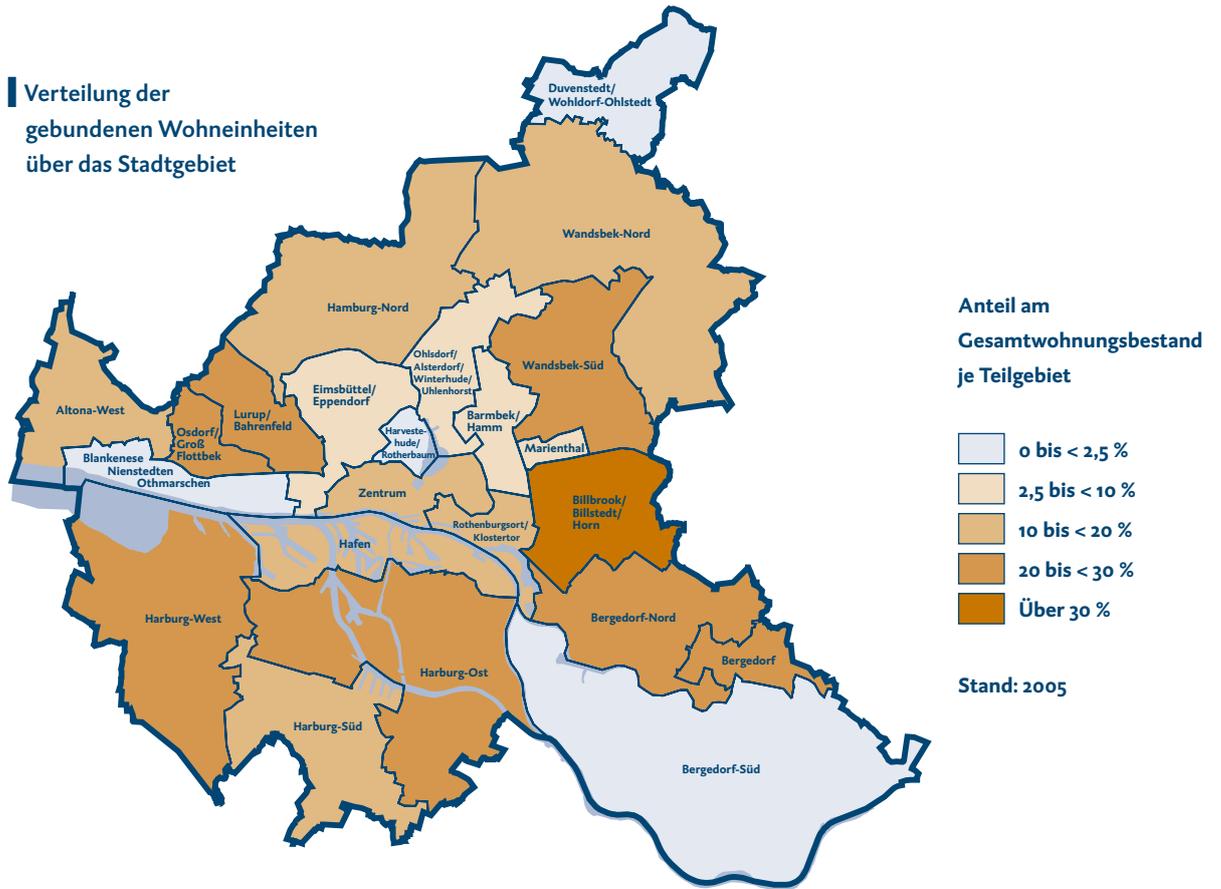
	gebundene WE insgesamt	davon 1. FW
2000	167.710	154.785
2001	167.490	154.246
2002	167.114	153.852
2003	165.275	151.878
2004	156.349	142.922
2005	145.344	132.349
2006	134.558	122.901
2007*	128.029	116.501
2008*	121.019	109.637
2009*	115.389	104.086
2010*	110.620	99.500

\* ohne Berücksichtigung von Neubaumaßnahmen, Stand: jeweils 1. Januar

**Verteilung der im Jahr 2006 gebundenen Mietwohnungen auf Eigentümergruppen**



**Verteilung der gebundenen Wohneinheiten über das Stadtgebiet**



Die räumliche Verteilung des gebundenen Wohnungsbestandes zeigt erwartungsgemäß geringe Bindungsanteile in den sehr teuren Stadtlagen sowie im ländlichen Raum im Südosten. Maßgeblich für die Ausprägungen der anderen Gebiete sind die zahlenmäßig sehr starken Förderjahrgänge der 60er und 70er Jahre.



## Eigentumsförderung

### Basis-Eigenheimförderung 2006

#### Rund die Hälfte aller Haushalte fällt unter die Einkommensgrenzen

Im Jahr 2006 stellt der Hamburger Senat in unveränderter Höhe Mittel für die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums zur Verfügung. Damit können wie schon im Vorjahr bis zu 1.200 Haushalte durch die WK unterstützt werden und eine eigene Immobilie in Hamburg bauen oder erwerben.

Bauherren oder Käufer, die einen Antrag auf Förderung stellen wollen, dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. In Hamburg können die maßgeblichen Grenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) jedoch um bis zu 60 % überschritten werden. Sie liegen damit in einem Bereich, der für rund die Hälfte aller Hamburger Haushalte zutrifft. Beispielsweise kann eine vierköpfige Familie bis zu 68.000 € brutto im Jahr verdienen und noch eine Förderung erhalten. Maßgeblich für die Einkommensermittlung ist das Jahreseinkommen (brutto) aller Haushaltsangehörigen, von dem gesetzlich festgelegte Pauschal-, Frei- und Abzugsbeträge sowie die Werbungskosten abgezogen werden.

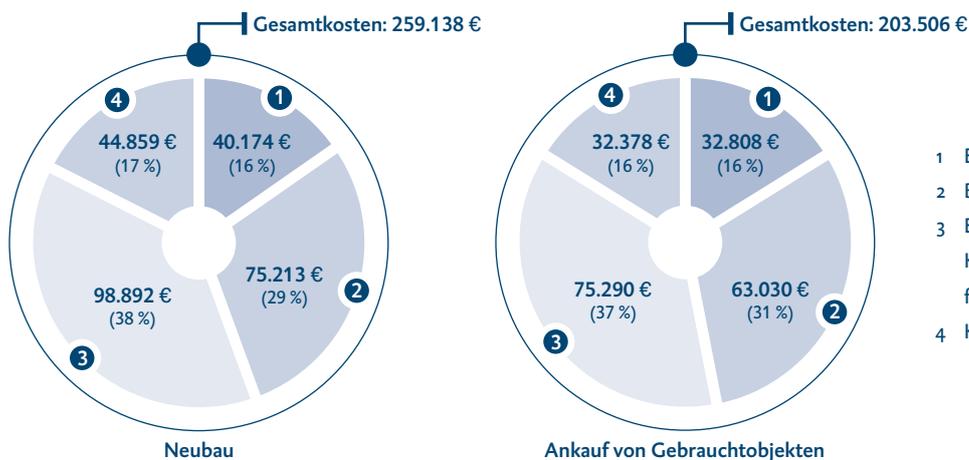
Die WK prüft außerdem, ob die Belastungen aus dem Objekt für den künftigen Eigentümer wirtschaftlich tragbar sind.

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



**Rissen**  
Neubau eines Einfamilienhauses in Passivhausbauweise

### Durchschnittliche Finanzierung der Eigenheime 2005



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

Wer Fördermittel für ein Neubauvorhaben in Anspruch nimmt, muss auch auf eine Ressourcen sparende 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.

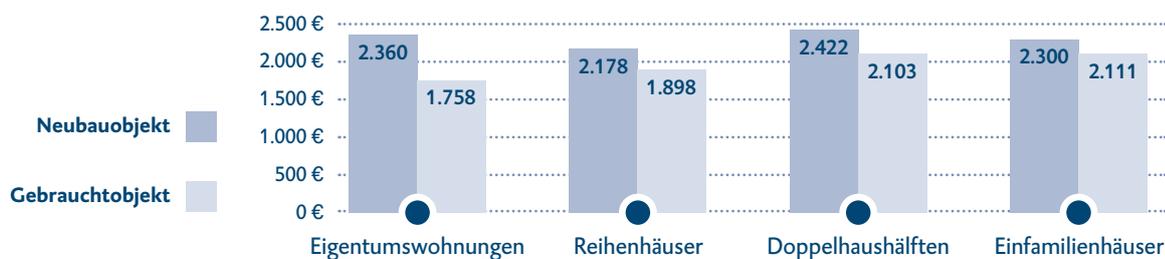


**Stellingen**

Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei geförderten Wohnungen



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



Die Höhe des Baudarlehens hängt von der förderungsfähigen Wohnfläche ab, die sich nach der Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen richtet: 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 € je m<sup>2</sup> förderungsfähige Wohnfläche. Familien mit Kindern und Haushalte mit Schwerbehinderten erhalten weitere Zuschläge zum Baudarlehen.

Die Aufwendungsdarlehen werden über eine Zeit von maximal 16 Jahren halbjährlich ausgezahlt. 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.

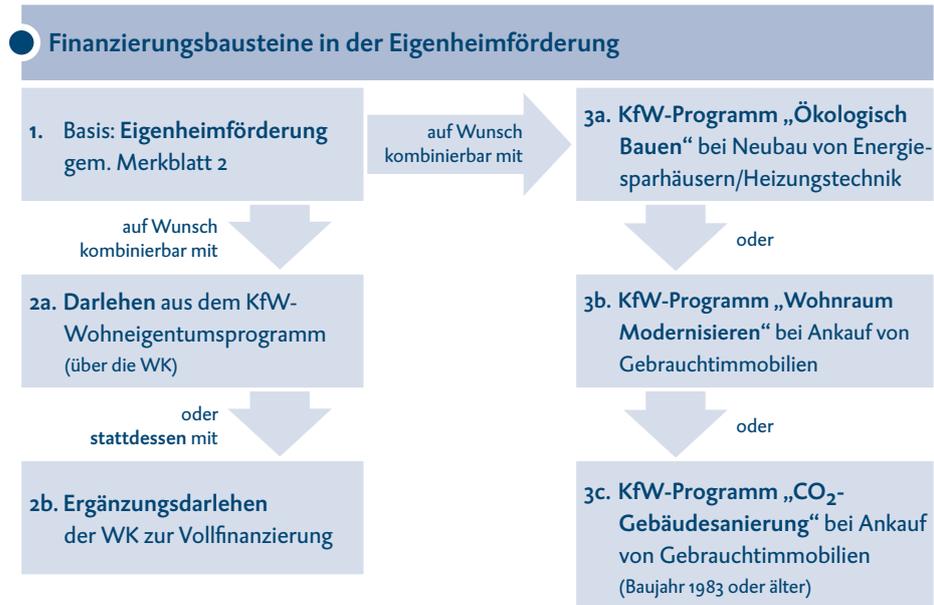
**Anteile der Kostenspannen bezogen auf die Gesamtkosten, gegliedert nach Einkommensgruppen (Werte in Klammern: zugehörige Haushaltsgröße im Durchschnitt)**



**Weitere Programmangebote 2006**  
**Immobilienfinanzierung aus einer Hand**

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

- KfW-Wohneigentumsförderung
- WK-Ergänzungsdarlehen
- KfW-Programm „Ökologisch Bauen“
- KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“
- KfW-Programm „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung“



Im Rahmen des Wohneigentumsprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) werden bis zu 30 % der angemessenen Gesamtkosten mit einem zinsgünstigen Kredit (maximal 100.000 €) gefördert. Die Kreditlaufzeit beträgt bis zu 30 Jahre bei höchstens fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.



#### Wilhelmsburg

Neubau einer Hausgruppe mit Kaufreihenhäusern im Baugebiet „Bei der Windmühle“

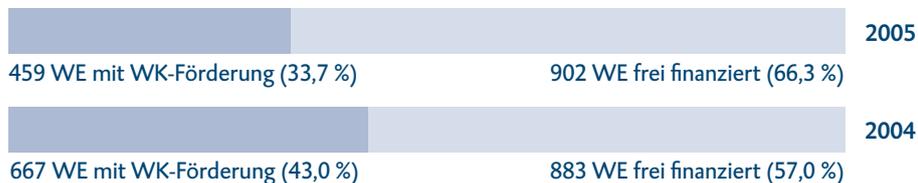
Alternativ zur KfW-Wohneigentumsförderung kann auch ein WK-Ergänzungsdarlehen gewährt werden, das in Zusammenarbeit mit der KfW angeboten wird. Es umfasst entsprechend den anerkannten Gesamtkosten maximal den Finanzbedarf, der durch Eigenkapital und Darlehen aus dem Hamburger Wohnungsbauprogramm nicht gedeckt werden kann. Die WK bietet damit die Möglichkeit einer Vollfinanzierung des Bauvorhabens aus einer Hand.

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 in Höhe von bis zu 50.000 €.

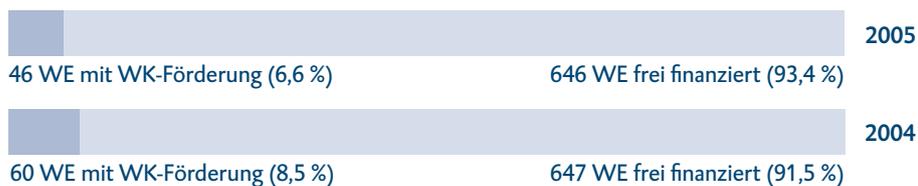
Durch das KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“ können für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnobjekten bis zu 100 % der Maßnahmen mit zinsverbilligten Darlehen finanziert werden.

Das besonders zinsgünstige KfW-Programm „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung“ eignet sich für umfangreichere energetische Maßnahmen an Wohngebäuden, die bis Ende 1983 fertig gestellt wurden.

**Fertig gestellte Wohnungen in 1- und 2-Familien-Häusern in Hamburg (Neubau)**



**Fertig gestellte Eigentumswohnungen in Hamburg (Neubau)**



**Wilhelmsburg**  
Neubau eines Quartiers mit  
44 Kaufreihenhäusern



**Kinderzimmer-Zulage**  
**Wohnraum im Geschosswohnungsbau für Familien**

Um das Wohnen in Hamburg für Familien noch attraktiver zu gestalten, hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg alternativ zum traditionellen Eigenheimprogramm ein neues Wohnungsbauprogramm mit der Bezeichnung Kinderzimmer-Zulage beschlossen. Im Rahmen dieses bis 2010 befristeten Sonderprogramms können seit Februar 2006 Familien gefördert werden, die in Hamburg eine Neubau-Geschosswohnung (Eigentumswohnung) zur Selbstnutzung kaufen oder bauen. Die Förderung, die von Haushalten mit einem höheren Einkommen als in der traditionellen Eigenheimförderung in Anspruch genommen werden kann, besteht aus einem Zuschuss in Höhe von 100 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, maximal jedoch in Höhe von 10.000 €.



**Programmbelegung 2005**  
**Bewilligungen weiterhin auf hohem Niveau**

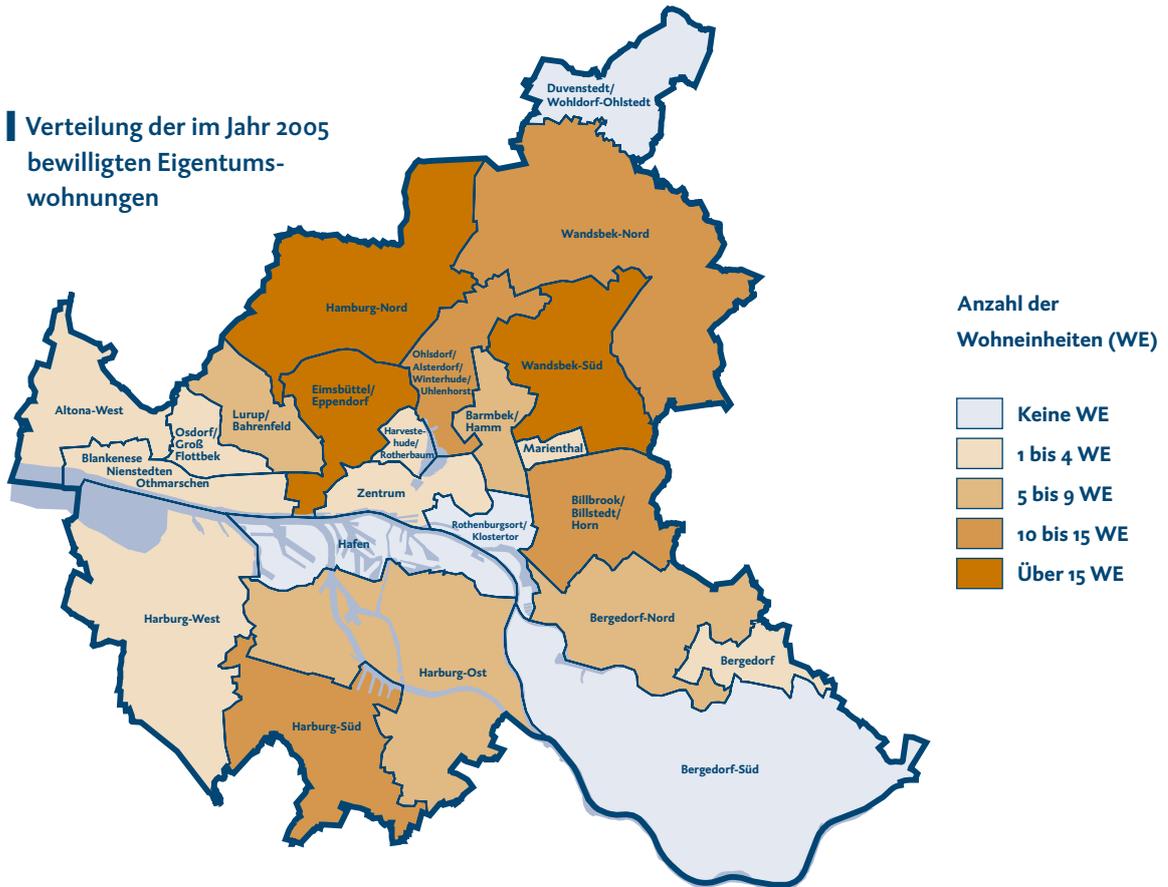
Im Berichtsjahr standen im Programm zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums Mittel für maximal 1.200 Wohneinheiten zur Verfügung, die sich in Mittel für 900 Neubauvorhaben und 300 Gebrauchtobjekte aufteilen.

**Programmerfüllung im Eigentumsbereich**

		Programm 2005 Wohnungen	Bewilligungen 2005 Wohnungen	Bewilligungen 2005 Darlehen
<b>Eigentumsbauförderung</b>				
<b>Neubau Eigentumsmaßnahmen</b>				
Die Übersicht stellt die Programmzahlen den ausgesprochenen Bewilligungen gegenüber	Ein- und Zweifamilienhäuser	900	644	42,9 Mio. €* 19,1 Mio. €* 0,2 Mio. €* 62,2 Mio. €* *
	Eigentumswohnungen		56	
<b>Ankauf Gebrauchtobjekte</b>				
	Ein- und Zweifamilienhäuser	300	261	19,1 Mio. €* 0,2 Mio. €* 62,2 Mio. €* *
	Eigentumswohnungen		116	
<b>Baugemeinschaften im individuellen Eigentum, Neubau</b>				
	Ein- und Zweifamilienhäuser	-	1	0,2 Mio. €* 62,2 Mio. €* *
	Eigentumswohnungen		2	
<b>Gesamt</b>		<b>1.200</b>	<b>1.080</b>	<b>62,2 Mio. €* *</b>

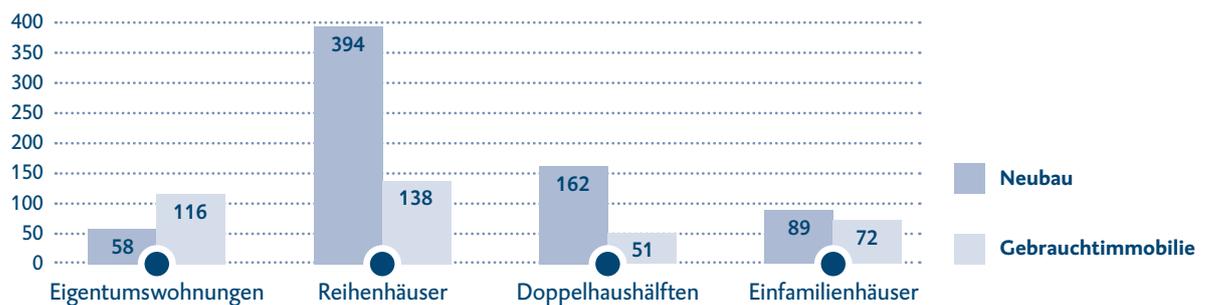
\* Ohne Darlehen der KfW

**Verteilung der im Jahr 2005 bewilligten Eigentumswohnungen**



Bewilligt hat die WK Fördermittel für 1.080 Eigentumsobjekte (2004: 982 Objekte). Der Anteil der gebrauchten Immobilien stabilisiert sich dabei aufgrund der seit 2002 verbesserten Fördermöglichkeiten auf rund ein Drittel.

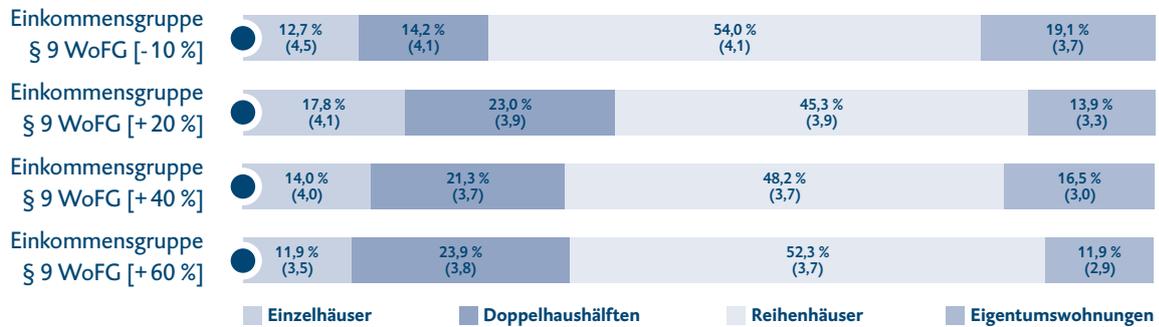
**Anzahl der geförderten Wohnungen bezogen auf Gebäudeart, gegliedert nach Neu- und Gebrauchtimmobilen**



**Vorzeitige Rückzahlungen  
Gestiegene Darlehensrückzahlungen**

Insgesamt 1.421 Darlehensnehmer haben die ihnen gewährten Baudarlehen bzw. Aufwendungsdarlehen im Berichtsjahr vorzeitig zurückgezahlt. Das Rückzahlungsvolumen belief sich auf rund 31,5 Mio. € (Vorjahr: rund 27,7 Mio. €). Der hohe Anteil der Rückzahlungen ist bedingt durch das anhaltend niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt.

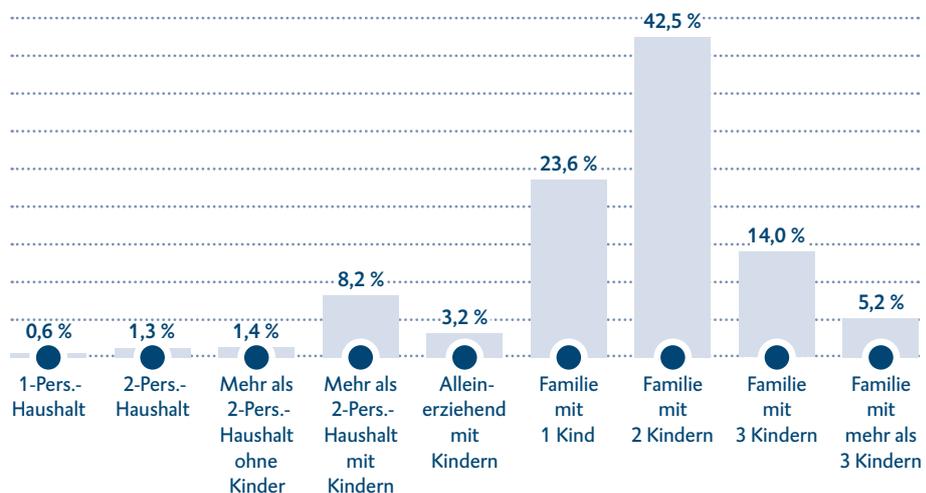
**Anteile der geförderten Gebäudearten, gegliedert nach Einkommensgruppen  
(Werte in Klammern: zugehörige Haushaltsgröße im Durchschnitt)**



**Heimfeld**  
Hauszeile mit Kaufreihen-  
häusern im Baugebiet der  
Solarbauausstellung



**Verteilung der geförderten Haushalte nach Haushaltsgröße**





**Iserbrook**  
Neubau eines  
Einfamilienhauses



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

In Zahlungsschwierigkeiten geratenen Eigentümern bietet die WK besondere Unterstützung an. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Finanzen der Betroffenen zu sanieren und eine Zwangsversteigerung zu verhindern. Im Berichtsjahr konnten 18 Eigentümer durch geeignete Maßnahmen vor dem Verlust ihrer Immobilie bewahrt werden.



## | Bestandsförderung

### Energiekosten einsparen = Umwelt schützen + Wohnnebenkosten senken

Die vier von der WK angebotenen Förderprogramme (Programme A bis D) stellen eine zielgerechte und attraktive Unterstützung für notwendige Modernisierungen im Mietwohnungsbestand dar und leisten darüber hinaus einen spürbaren Beitrag zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

Aus wohnungspolitischer Sicht ist dabei von Bedeutung, dass die Erhöhung des Wohnwertes bei gedämpfter Mietpreisentwicklung die Vermietbarkeit der Wohnungen sichert.

Das Angebot wird ergänzt durch verschiedene Programme der KfW, die in der Regel zusätzlich zur Hamburger Förderung eingesetzt werden können. Die zinsgünstigen Darlehen der KfW können auch für das selbstgenutzte Wohneigentum in Anspruch genommen werden.

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

Dieses im Jahr 2005 neu aufgelegte Programm unterstützt Wärmeschutzmaßnahmen an Mietwohngebäuden sowie ergänzende Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in den 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 (s. hierzu Seite 13). Es wird maximal ein Zuschuss in Höhe von 0,50 € für die Verminderung des Jahresheizwärmebedarfs um je eine Kilowattstunde (kWh) gewährt.

Darüber hinaus werden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wie z. B. die Erneuerung der Heizungsanlage, der Einbau eines neuen Bades oder Instandsetzungsmaßnahmen an Dächern und Balkonen unterstützt (Bausteinförderung). Gefördert wird 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 KfW kombiniert werden.



**St. Pauli**

Modernisierung von 10 Mietwohnungen aus dem Baujahr 1900 mit Sanierungsförderungsmitteln

**B**

**Großes Modernisierungsprogramm  
Mietwohnraum an aktuelle Standards anpassen**



In diesem ebenfalls 2005 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 (s. hierzu Seite 13). Es können praktisch alle Energiespar- und Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden.



**Rahlstedt**

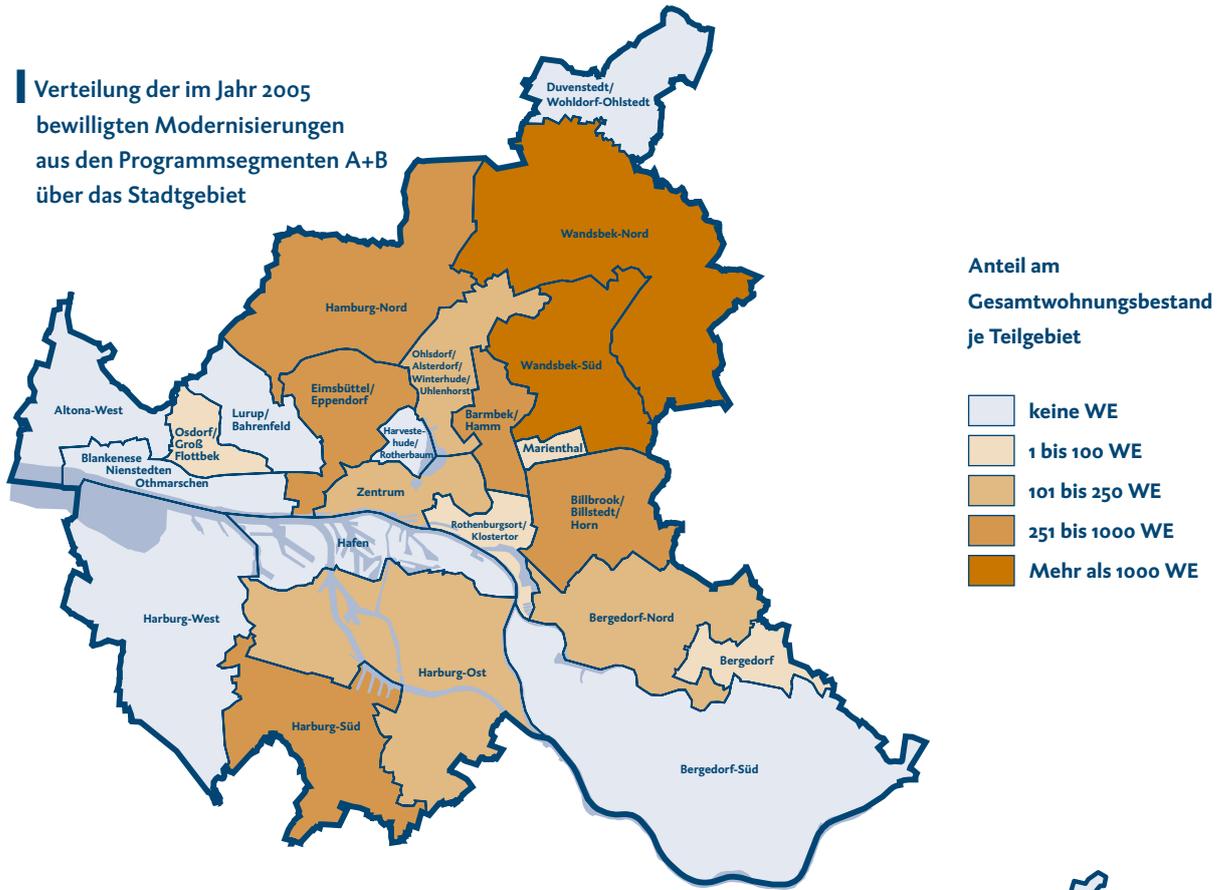
Wärmetechnische Modernisierung der Gebäudehülle bei 30 WE aus dem Jahr 1967 mit Neugestaltung der Fassade

**Förderung von Modernisierungsmaßnahmen**

Jahr	Anzahl Wohnungen	Zuschüsse	
		Gesamt Mio. €	Im Durchschnitt € je WE
2005*	5.517	29,3**	5.316
2004	1.760	7,7	4.375

\* Eine Aufteilung in die Programme A und B siehe statistischer Anhang, Tabelle 9  
 \*\* davon rd. 24,2 Mio. € nur für energetische Modernisierungsmaßnahmen

Verteilung der im Jahr 2005 bewilligten Modernisierungen aus den Programmsegmenten A+B über das Stadtgebiet



Voraussetzung ist ein Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand von mindestens 400 €, maximal sind 700 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche förderungsfähig. Die WK stellt im Bewilligungsverfahren die förderungsfähigen Kosten fest. Die Förderung erfolgt durch die Gewährung laufender Zuschüsse über einen Zeitraum von 9 Jahren. Über den Gesamtzeitraum beträgt der Zuschuss rund 36 % der förderungsfähigen Kosten. Auch dieses Programm lässt sich mit den Programmen der KfW kombinieren.



**Wandsbek**  
 Modernisierung von 42 Wohnungen aus dem Jahr 1962 unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln aus dem Hamburgischen Modernisierungsprogramm und der KfW



#### Uhlenhorst

Umbau eines Männerwohnheimes von 1960 zu 23 Einzelapartments mit Mitteln der Mietwohnungsneubauförderung



### **C** Aus- und Umbau

In diesem Programm gewährt die WK Darlehen und Zuschüsse für Maßnahmen an Mietwohngebäuden, die nur unter erheblichem Bauaufwand (wieder) zum Wohnen nutzbar gemacht werden können, z. B. durch Umbau, Ausbau, Grundrissveränderungen oder Wohnungszusammenlegung. Ausführlich wird das Programm im „Merkblatt 1“ der WK (Mietwohnungsneubauförderung) vorgestellt. Die Finanzierungsstruktur und die weiteren Fördervoraussetzungen entsprechen denen im allgemeinen Mietwohnungsneubau.

## D

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

Auch im Berichtsjahr 2005 hat die WK ihr Programm zur Förderung von Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden in Sanierungsgebieten fortgesetzt, das den Vorgaben des Baugesetzbuches entspricht.

Im Mittelpunkt des Förderprogramms steht die Übernahme von Kosten, die der Grundeigentümer langfristig allein aus den Mehreinnahmen an Miete nicht decken kann. Hierzu gewährt die WK einen so genannten Kostenerstattungsbetrag.

Ergänzend kann ein Mietzuschuss bewilligt werden, der abgezinst und in einer Summe nach Fertigstellung des Bauvorhabens ausgezahlt wird. Der Mietzuschuss begrenzt die Anfangsmiete auf 4,65 € pro m<sup>2</sup> und hilft damit, preiswerten Wohnraum zu erhalten.

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

Jahr	Anzahl Wohnungen	Kostenerstattungsbeträge	
		Gesamt Mio. €	Im Durchschnitt € je WE
2005*	216	5,3	24.463
2004	57	2,7	47.407

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

Grundsätzlich können mit diesem Programm alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden mit zinsgünstigen Darlehen gefördert werden. Bei Mehrfamilienhäusern ist darüber hinaus die Verbesserung des Wohnumfeldes (z. B. durch Grünanlagen und Spielplätze) förderungsfähig.

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

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.



#### Rahlstedt

Neugestaltung der Gebäude-  
fassade durch Gliederung der  
Flächen durch den Materialwechsel  
zwischen Wärmedämmverbund-  
system und Vorhangfassaden



#### 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 mit zinsgünstigen Krediten gefördert, insbesondere Wärmedämmmaßnahmen und die Erneuerung von Heizung und Fenstern.

Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm kommt für besonders umfangreiche Investitionen in Wohngebäuden des Altbaubestandes (Baujahr 1983 oder früher) in Betracht, sofern ein Einspareffekt von mindestens 40 Kilogramm CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr erzielt wird.

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

#### Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung

Geschäftsjahr	Anzahl der Wohnungen	Sonstige Objekte	Darlehen/Zuschüsse	
			Gesamt €	Im Durchschnitt €
<b>Wärmeschutzmaßnahmen</b>				
2005	654	50	546.300	885
2004	2.738	240	2.935.541	986
<b>KfW-Gebäudesanierungsprogramm</b>				
2005	178	3	1.998.025,00	11.039
2004	432	5	7.241.480	16.571
<b>KfW-Programm zur CO<sub>2</sub>-Minderung*</b>				
2005	1	0	30.000	30.000
2004	486	0	3.878.142	7.980
<b>KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm</b>				
2005	351	1	7.051.649	20.033
2004	53	0	2.505.430	47.272
<b>Ökologisches Bauen</b>				
2005	347	1	4.618.900	13.273

\* Programm ausgelaufen

#### 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, damit das Wohnungsangebot für Rollstuhlfahrer, Menschen mit sonstigen Behinderungen und ältere Mitbürger verbessert wird.

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

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



Beispiele typischer Wohnungsbestände vor der Modernisierung aus den 20er ...

Einer langen Tradition folgend haben wir auch dieses Jahr einen Gastbericht zu einer wohnungswirtschaftlichen Materie vorgesehen. Zum aktuellen Thema Modernisierung und Bestandspflege konnten wir die Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G. gewinnen, einen Praxisbericht aus der Sicht einer langjährig eingeführten Genossenschaft zu geben. Wir bedanken uns bei der Genossenschaft, insbesondere bei Frau Monika Böhm, Mitglied des Vorstandes, für die freundliche Unterstützung.

## Die Wohnungsgenossenschaft von 1904

Landwehr 34, 22087 Hamburg, [www.woge.com](http://www.woge.com)

### Unternehmensziele

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität
- partnerschaftlicher Umgang mit den Mitgliedern
- Bereitstellung von Angeboten und Dienstleistungen auch für Menschen mit geringem Einkommen, für Ältere, Familien mit Kindern, für Behinderte und Ausländer

### Wohnungsbestand

- nach Gründung 1904 kontinuierlicher Aufbau auf 1.214 WE bis in die 1940er Jahre, nach Kriegszerstörung Neubeginn mit 549 WE

### heutiger Bestand

- 3.382 Wohnungen (Gesamtwohnfläche über 200.000 m<sup>2</sup>)
- 60 Gewerberäume
- 948 Garagen und Stellplätze

### Mitglieder

- über 4.000 Mitglieder
- Geschäftsguthaben: 6,4 Millionen €

### Bilanzsumme

- 128 Millionen €

### Vorstand

- Klaus Weise, Monika Böhm

### Mitarbeiter

- 65 haupt- und nebenamtliche Mitarbeiter



... den 60er ...



... und den 70er Jahren

Ein Gastbeitrag der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G.

## Die Förderprogramme zur Wohnraummodernisierung in der Praxis

### Die Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G. verwirklichte drei umfassende Modernisierungen mit WK-Finanzierung

Als Treuhänder des Mitgliedervermögens müssen Genossenschaften zwar durchaus gewinnorientiert agieren, das Hauptanliegen unserer Wohnungsgenossenschaft ist jedoch nicht die Gewinnmaximierung. Der Unternehmenszweck liegt in der Förderung der Mitglieder. Damit ergeben sich für uns folgende Ziele:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens und
- Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder.

### Bestanderhalt als Unternehmensmaxime

Seit den 80er Jahren arbeitet unsere Wohnungsgenossenschaft an Modellen, die auf die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen der Gesellschaft zugeschnitten sind. Dazu gehören ebenso barrierefreie Seniorenwohnungen wie familienfreundliche Wohnungen und Reihenhäuser. Gleichzeitig ist uns aber auch die Pflege und der Erhalt unseres Bestandes ein großes Anliegen, woraus sich laufend Modernisierungsarbeiten in unseren Wohnanlagen ergeben. Bei den hierfür notwendigen Finanzierungsabwägungen wird die Einsatzmöglichkeit öffentlicher Finanzhilfen geprüft. Bei größeren Erneuerungs-



## Jahresbericht 2005 | Die Förderprogramme in der Praxis

vorhaben ist es möglich, verschiedene Förderungsangebote zu bündeln, wobei wir hier gern auf eine WK-Beratung zurückgreifen.

Allein in jüngster Zeit war es uns möglich, drei umfangreiche und kostenintensive Erneuerungsprojekte mit der WK als Finanzierungspartner zu verwirklichen: In Eidelstedt modernisierten wir 36 WE in unserer Wohnanlage aus dem Jahr 1972, Hellasweg/Furchenacker, im Steilshooper Borcherring wurde die Gebäudehülle des 8-geschossigen Wohnhauses von 1975 mit 30 WE überholt. Derzeit arbeiten wir an 132 WE in einer unserer ältesten Wohnanlagen, die im Stadtteil Winterhude liegt und erstmals 1930 bezogen wurde.

Das vorrangige Ziel der Arbeiten: den Energiebedarf der Wohnanlagen den Standards moderner Neubauten anzupassen. Um optimale Werte zu erreichen, mussten die Maßnahmen selbstverständlich individuell auf die Häuser zugeschnitten werden. Dennoch finden sich in allen drei Konzepten Überschneidungen:

- Zum Schutz gegen Wärmeverluste wurden und werden die Dächer mit einer Einblasdämmung versehen, und es wurde die bituminöse Dachabdichtung erneuert.
- Die Außenwände der Fassaden sind bzw. werden mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet, das eine Stärke zwischen 10 und 12 cm aufweist. Daran gekoppelt sind auch Arbeiten an den Regenrinnen und Fallrohren, zudem die Versetzung der Balkonabläufe.
- In den Treppenhäusern ließen bzw. lassen wir die Wände und Decken neu beschichten und erneuern die Briefkastenanlagen.
- Nicht zuletzt haben wir auch Fachingenieure hinzugezogen, um die Heizungsanlagen an die verringerten Wärmebedarfe anzupassen.



Wärmedämmung und gestalterische Neuausrichtung einer Wohnanlage in Eidelstedt

## Jahresbericht 2005 | Die Förderprogramme in der Praxis

### Individuelle Lösungen für optimale Werte

Die individuellen bautechnischen Lösungen gestalten sich deutlich umfassender. Bei den Gebäuden in Eidelstedt beispielsweise handelt es sich um zwei- und dreigeschossige Häuserzeilen, an denen wir auch äußerlich Veränderungen vornehmen konnten. Hier war es möglich, wärmetechnische Optimierungen mit gestalterischen Verbesserungen zu verbinden.

Die alten Balkonbrüstungen, deren gemauerte Ausführung eine Wärmebrücke darstellte, haben wir abbrechen lassen und durch eine von unten befestigte und verzinkte Stahlkonstruktion ersetzt. Die blauen Aluminium-Lochbleche der Balkongeländer geben dem Haus nun einen zeitgemäßen Charakter, der sich genauso in der neuen Fassade widerspiegelt.

Neben einem neuzeitlichen Energiesparkonzept wurde auch die Wasserversorgung in Hinblick auf weitere Einsparmöglichkeiten optimiert.

Die Investitionskosten beliefen sich auf rund 850.000 €, die gut angelegt sind. Denn: Die prognostizierte Energieeinsparung liegt bei ca. 56 %, die mit der Modernisierung verbundene Betriebskosteneinsparung senkt die „zweite Miete“ und wirkt sich damit günstig auf die Gesamtwohnkostenbelastung unserer Mitglieder aus. Daneben entstehen regelmäßig ein Komfortzugewinn und eine optische Aufwertung.

Aufgrund der deutlichen rechnerischen Verringerung der Kohlendioxidemission bei der Heizwärmeerzeugung konnten wir für das Förderdarlehen aus dem KfW-Gebäudesanierungsprogramm einen 20 %igen „erfolgsabhängigen“ Teilschulderlass erreichen. Zudem gewährte uns die WK einen Zuschuss für die laufenden Aufwendungen für die folgenden sechs Jahre aus hamburgischen Förderungsmitteln.



## Jahresbericht 2005 | Die Förderprogramme in der Praxis

### ■ Dämmung vom Keller bis zum Dach

Die gleiche Konstellation von Förderprogrammen aus Bundes- und Landesmitteln kam bei unserer Wohnanlage in Steilshoop zum Tragen. Die Gesamtkosten in Höhe von 1,05 Mio. € finanzierte die WK wiederum mit KfW-Darlehen, verbunden mit einem 15 %igen Teilschulderlass. Darüber hinaus wurden in diesem Fall auch Mittel aus dem KfW-Wohnraummodernisierungsprogramm gewährt, sowie wiederum laufende Zuschüsse aus dem Hamburgischen Landesprogramm.

Um den gewünschten Jahresprimärenergiebedarf von ca. 55 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr zu erreichen, waren umfangreiche Arbeiten nötig: Zusätzlich zur Erneuerung der Dachdämmung musste die Kellerdecke mit einer Dämmschicht ausgestattet werden. Weiterhin wurden die Fensterelemente und die Treppenhausverglasung gegen Kunststofffenster mit zeitgemäßer Wärmeschutzverglasung ausgetauscht.

Im Zuge der Fassadenarbeiten bot sich eine Sanierung der Balkone an. Deshalb wurde der schadhafte Verbundestrich ersetzt. Für eine längere Lebensdauer und eine pflegeleichte zeitgemäße Oberfläche sorgt eine Dränageschicht mit Fliesenbelag.

Hinsichtlich des Erscheinungsbildes bevorzugte unsere Wohnungsgenossenschaft an diesem Standort eine dezente Modifikation. Die Balkone ließen wir deshalb in einem abgestuften Gelbton streichen, für die neue Eingangstür wählten wir ein kräftiges Blau. Die Fassade wurde mit hochwertigen keramischen Verblendlriegeln ausgestattet, die der ursprünglichen Optik nahe kommen und sich gleichfalls vorteilhaft auf die Haltbarkeit auswirken.

Im Rahmen der Modernisierung verbesserten wir zudem die Sicherheitsmaßnahmen: In jeder Wohnung wurde eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung installiert, und die Beschläge an den Wohnungstüren wurden einbruchhemmend den heutigen Standards angepasst.



### **Sonderanfertigung für den Milieuschutz**

Wie schwierig der Spagat zwischen Modernisierung und Erhalt des originären Gebäudecharakters sein kann, macht das aktuelle Projekt noch deutlicher. Unsere Wohnanlage in Winterhude steht unter Milieuschutz. Um die Optik nicht einschneidend zu verändern, dürfen bestimmte Gebäudeteile nur minimal umgebaut werden. Damit waren einige Arbeiten per se ausgeschlossen. Beispiel: die Erneuerung der Hauseingangstüren, die aus klimatechnischen Gründen durchaus sinnvoll gewesen wäre. Stattdessen lässt unsere Genossenschaft die Türen jetzt aufarbeiten und mit Isolierglas versehen. Auch die Treppenhäuser behalten das gewohnte Bild bei. Zwar werden die Wand- und Deckenbeschichtungen renoviert, doch sollen die vorhandenen Fliesen und Schmuckelemente erhalten bleiben.

Die Anforderungen des Denkmalschutzamtes gelten ganz besonders für die vordere Fassade. Für die Modernisierung ist damit auch Fingerspitzengefühl gefragt: Die Fenster lassen wir durch hochwertige Mehrkammer-Kunststofffenster ersetzen, wobei die Fenster der Straßenfront eine Sprossenteilung wie in der Ursprungsplanung erhalten. Die vorhandenen Holzlaibungen und Fensterbänke auf der Innenseite versuchen wir dabei möglichst vollständig zu erhalten.

Das Wärmedämmverbundsystem wird mit gebrannten Flachverblendern verkleidet, die optisch den ursprünglichen roten Backsteinen gleichen. Die vorhandenen Fassadenprofilierungen und Zierbänder an den Treppenhäusern werden wiederhergestellt, wofür wir eigens für dieses Objekt Sonderbauteile anfertigen lassen.

Mit weniger Aufwand lässt sich die Hoffassade modernisieren: Die Wärmedämmung erhält eine Putzoberfläche, im Sockelbereich und an den Treppenhäusern sind Flachverblender geplant. Auch die Treppenhaustüren zum Innenhof können komplett erneuert



Wärmetechnische Sanierung einer Wohnanlage in Winterhude unter besonderer Berücksichtigung der milieuprägenden Architekturelemente an den Straßenfassaden (in Durchführung)

## Jahresbericht 2005 | Die Förderprogramme in der Praxis

werden, was zugleich für die Balkone gilt. Diese wurden bereits abgebrochen und werden durch vorgestellte, größere Anlagen ersetzt.

An der Vorderfassade werden die Balkone ebenfalls komplett erneuert, wobei sich das Denkmalschutzamt auf einen Kompromiss einließ, der unseren Mitgliedern zugute kommt: Wir erhielten die Genehmigung, auch im Erdgeschoss und in den Dachgeschossen Balkone anzubringen, die bis dato fehlten.

Die Arbeiten innerhalb des Gebäudes erstrecken sich vom Keller bis zum Dach. Die Kellerdecke wird gedämmt, ebenso der Fußboden der Dachböden sowie in den obersten Stockwerken die Wohnungswände, die an die unbeheizten Dachräume angrenzen.

### Im Sinne der Mitglieder

Freilich lassen sich an dieser Stelle nicht alle Arbeiten im Detail auflisten. Ein Blick auf die Zahlen verdeutlicht aber die Größenordnung: In Winterhude lässt unsere Wohnungsgenossenschaft 5,63 Mio. € in die Modernisierung fließen. Da die Fachleute davon ausgehen, dass der jährliche Heizwärmebedarf um ca. 61 % sinkt, erwarten wir wiederum eine spürbare Heizkostensparnis und Nutzwertsteigerung für unsere Mitglieder.

Auch hier hat die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt wieder umfangreiche Landesmittel sowie Förderdarlehen aus dem KfW-Gebäudesanierungs- und dem Modernisierungsprogramm bereitgestellt und uns die Durchführung des umfassenden Maßnahmenprogramms durch günstige Zinsgestaltung erleichtert. Eine Förderpolitik, die es uns ermöglicht, unsere Ziele auch weiterhin im Sinne unserer Mitglieder zu verwirklichen.



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

leere Seite



## | Lagebericht 2005

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

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt unterstützt als Förderbank den Senat der Freien und Hansestadt Hamburg bei der Struktur- und Wirtschaftspolitik, der Sozialpolitik und bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Dabei führt sie im staatlichen Auftrag Fördermaßnahmen, insbesondere Finanzierungen nach näherer Regelung des Senats durch. Der Schwerpunkt der Tätigkeit liegt im Bereich der Wohnraum- und Städtebauförderung sowie der Förderung des Umweltschutzes.

In Hamburg wurden im Berichtsjahr in den ersten 11 Monaten insgesamt 2.652 Wohnungen fertig gestellt, das sind 10,8 % weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Baugenehmigungen in den ersten 11 Monaten lässt mit insgesamt 3.375 Wohnungen eine geringe Steigerung der Bautätigkeit erwarten. In Anbetracht einer prognostizierten weiter ansteigenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2020 wird – gestützt durch wohnungswirtschaftliche Untersuchungen – der Neubau von mindestens 6.000 Wohnungen jährlich für erforderlich gehalten. Die Fertigstellungen der letzten drei Jahre liegen mit weniger als 4.000 Wohnungen jährlich deutlich unter dieser Zielzahl.

Der Hamburger Mietenspiegel als ein wesentlicher Indikator für die Lage auf dem Wohnungsmarkt gibt in seiner aktuellen Ausgabe gleichwohl keine Hinweise auf eine bevorstehende Marktanspannung. Die Netto-Kaltmieten sind in den vergangenen zwei Jahren im Schnitt nur um 2,1 % und damit geringer als die Lebenshaltungskosten gestiegen.

Unbestritten fehlt es in Hamburg jedoch an preiswerten Wohnungen, insbesondere an großen Wohnungen für Familien mit Kindern sowie Wohnraum für Alleinerziehende als auch für ältere und behinderte Menschen.

Bei der Aufstellung der jährlichen Wohnungsbauprogramme zielt der Senat auf eine Verbesserung der Wohnraumsituation insbesondere für die genannten Bevölkerungsgruppen. Das Förderangebot wird ergänzt durch Fördermaßnahmen, die den Anforderungen an kostensparendes sowie energie- und umweltschonendes Bauen und dem Klimaschutz Rechnung tragen.

**Förderungsprogramm  
2005**

Das Programm der Freien und Hansestadt Hamburg zur Verbesserung der Wohnraumversorgung umfasste im Berichtsjahr:

Programmsegment	Wohnungen
Neubau Mietwohnungen	
- für best. Personengruppen	500
- allg. Neubau (Quartiersentwicklung)	100
- Investitionszulage	500
- Aus- und Umbau	150
	1.250
Eigentumsmaßnahmen	1.200
Modernisierung von Mietwohnungen	3.000
<b>Gesamt</b>	<b>5.450*</b>

\* zuzüglich 80 Studentenheimplätze

Die aufgeführten Wohnungseinheiten sind Richtzahlen; die Steuerung des Wohnraumförderungsprogramms erfolgte über Subventionsbarwerte. Zum Zwecke einer bedarfsgerechten Anpassung der Fördertätigkeit war ein Ausgleich zwischen den Programmsegmenten uneingeschränkt möglich. Für das Gesamtprogramm standen Subventionsmittel im Barwert von rd. 104 Mio. € zur Verfügung.

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 gewährte die WK zur Ermäßigung der Mieten bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in der Regel zinssubventionierte Baudarlehen, kombiniert mit Aufwendungszuschüssen. Die Subventionen werden über eine periodische Förderungsdegression kontinuierlich verringert. Mit der Investitionszulage konnte der Mietwohnungsneubau mit Zuschüssen gegen Einräumung von Belegungsbindungen in anderen Bestandwohnungen des Investors gefördert werden.

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

In einem bis 2009 befristeten stadtteilentwicklungspolitischen Programm mit einem Volumen von 200.000 € p. a. konnte die Ansiedlung von Studenten im Stadtteil Veddel unterstützt werden. Zur Verminderung der Zahllast der Studenten wird die Miete durch Gewährung laufender Zuschüsse an den Vermieter vermindert. Außerdem kann eine Ausfallbürgschaft als Mietsicherheit übernommen werden.

In Kooperation mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bot die WK – wie in den vergangenen Jahren – ergänzend zur Hamburger Eigentumsförderung weitere zinsgünstige Förderdarlehen an. Das aus der KfW-Wohneigentumsförderung und den Ergänzungsdarlehen bestehende Programmangebot ermöglicht den förderungsfähigen Kunden auf Wunsch auch eine Gesamtfinanzierung ihres Bauvorhabens durch die WK.

Außerdem bestand die Möglichkeit, zusätzlich zu der auf die Einsparung von Energie und die Wohnraummodernisierung ausgerichteten Zuschussförderung der WK im Rahmen verschiedener Modernisierungsprogramme des Bundes zinsgünstige Kredite der KfW in Anspruch zu nehmen.

Die WK erteilte im Geschäftsjahr 2005 in den einzelnen Segmenten der Wohnraumförderung die folgenden Förderzusagen:

**Bewilligungen 2005**

Programmsegment	Wohnungen
Bau Mietwohnungen	
- für best. Personengruppen	349
- allg. Neubau (Quartiersentwicklung)	36
- Investitionszulage	58
- Aus- und Umbau	24
	<b>467</b>
Studentisches Wohnen auf der Veddel	162
Eigentumsmaßnahmen	1.080
Modernisierung von Mietwohnungen	5.517
<b>Gesamt</b>	<b>7.226</b>

Für den Bau von Mietwohnungen konnten Fördermittel für insgesamt 467 Wohnungen (Vorjahr: 1.784) bewilligt werden. Die geringe Programmerfüllung von ca. 40 % signalisiert die erhebliche Zurückhaltung der Investoren. Insbesondere die Förderung durch Investitionszulage wurde nicht in dem erwarteten Umfang in Anspruch genommen.

Im Eigenheimbereich konnte mit insgesamt 1.080 geförderten Wohneinheiten das gute Ergebnis des Vorjahres (982 Wohnungen) nochmals übertroffen werden. Hierzu beigetragen hat sicherlich auch der Beschluss der Bundesregierung, die Eigenheimzulage ab 2006 zu streichen, und damit verbundene Vorzieheffekte.

Auf eine erfreuliche Resonanz bei den Investoren stieß das mit Beginn des Jahres 2005 komplett neu strukturierte Programm zur Energieeinsparung und Modernisierung von Mietwohnraum, das mit insgesamt 5.517 geförderten Wohnungen deutlich über das Programmsoll hinaus nachgefragt wurde. Zur Finanzierung des Nachfrageüberhangs wurde auf nicht ausgeschöpfte Mittel im Mietwohnungsneubau zurückgegriffen.

Insgesamt wurden in den vorgenannten Segmenten Fördermittel im Barwert von 83,4 Mio. € (Vorjahr: 102,1 Mio. €) gewährt.

Wie im vergangenen Jahr haben viele Eigenheimer (rd. 65 %) die zusammen mit der KfW ausgereichten Ergänzungsdarlehen und damit eine Gesamtfinanzierung ihres Objektes durch die WK in Anspruch genommen. Die Möglichkeit der zusätzlichen Eigenkapitalaufbringung durch Kapitalisierung der Eigenheimzulage nutzten knapp 80 % der Eigentümer.

Für sämtliche von der WK angebotenen Landesprogramme wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von insgesamt 172,5 Mio. € (Vorjahr: 209,0 Mio. €) und Zuschüsse in Höhe von 42,6 Mio. € (Vorjahr: 50,2 Mio. €) bewilligt.

Die Förderdarlehen der KfW, die überwiegend auch in Kombination mit der Landesförderung beantragt werden können, wurden in Höhe von 66 Mio. € (Vorjahr: 50,6 Mio. €) vergeben.

Den Fördernehmern der im Mietwohnungsbau im sog. 3. Förderungsweg (neu) und 3.–5. Förderungsweg geförderten Wohnungen wurde im Berichtsjahr eine Umstellung der Förderung angeboten.

Es handelt sich hierbei um den gemäß §§ 88–88 c II. WoBauG geförderten Wohnraum, bei dem Baudarlehen und Aufwendungszuschüsse kombiniert werden, wobei die Bindungen an die Laufzeit der Zuschüsse gekoppelt sind. Infolge des Subventionsabbaus durch Verringerung der Aufwendungszuschüsse bzw. des Anwachsens von Zinszuschlägen sind Mieterhöhungen erforderlich, die sich in zunehmendem Maße vielfach nicht mehr durchsetzen lassen. Den 117 Darlehensnehmern, die eine Darlehensvaluta von insgesamt 318 Mio. € in Anspruch nehmen, wurde angeboten, bei einem Verzicht auf die Aufwendungszuschüsse die Darlehensbedingungen umzustellen. Dabei werden die Darlehen (bei einer Laufzeit von 10 Jahren und einer 2 %igen Tilgung) mit einem Zinssatz versehen, dessen Höhe so errechnet wird, dass die neue Förderung gegenüber der bisherigen barwert- und G+V-neutral ist. Bis Ende 2005 wurden auf dieser Basis 29 Vertragsabschlüsse mit einer Valuta von 87,2 Mio. € getätigt. In acht Fällen entschieden sich die Darlehensnehmer dafür, die Darlehen zurückzuzahlen. Diese Rückzahlungen summierten sich auf 16,5 Mio. €.

**Sondertilgungen** Seit einigen Jahren macht eine erhebliche Anzahl von Darlehensnehmern von der Möglichkeit zur vorzeitigen Darlehensrückzahlung Gebrauch. Diese Entwicklung wird begünstigt durch das anhaltend niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt. Insgesamt wurden im Berichtsjahr Sondertilgungen in Höhe von 156,3 Mio. € geleistet (Vorjahr: 80,7 Mio. €). Sie übersteigen damit das Aufkommen an planmäßiger Tilgung von 100,0 Mio. € (Vorjahr: 107,6 Mio. €).

Mit 78,6 % am vorzeitigen Rückzahlungsaufkommen entfällt das Gros der Sondertilgungen auf den Mietwohnungsbau und beschleunigt damit die Verringerung des durch Mietpreis- und Belegungsbindungen gebundenen Wohnungsbestandes.

### **Forderungsverkauf zur Finanzierung der Eigenkapitalherabsetzung**

Im Anschluss an eine europaweite Ausschreibung hat die WK am 20.1.2005 mit Wirkung zum 1.1.2005 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.

Diese sowie die nach dem ersten Forderungsverkauf in der WK verbliebene Liquidität dienen der Finanzierung der aufgrund des Dritten Gesetzes zur Neuordnung der Kapitalverhältnisse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt beschlossenen Entnahme aus dem Sonderkapital der WK zum 31.12.2004 in Höhe von 250 Mio. € zum Zwecke der Ausschüttung an die Anteilseignerin, die Freie und Hansestadt Hamburg. Der entstandene Buchverlust beträgt 51,6 Mio. €. Er wurde gem. dem Dritten Gesetz zur Neuordnung der Kapitalverhältnisse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt durch Entnahme aus der Rücklage ausgeglichen.

Die Verwaltung aller verkauften Forderungen erfolgt weiterhin durch die WK. Außerdem werden die mit der Treuhandverwaltung verbundenen Aufgaben und Verpflichtungen gegenüber den Investoren und Aufsichtsorganen wahrgenommen.

### **Bilanz und Ertragslage**

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2005 um 15,3 Mio. € (= 0,3 %) auf 5.042,4 Mio. € erhöht. Bei Einbeziehung der Bürgschaften in Höhe von 342,6 Mio. €, die sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 56,9 Mio. € verminderten, ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Minderung des Geschäftsvolumens um 41,6 Mio. € auf 5.385,0 Mio. €.

### **Bilanzvolumen**

Die Kredite aus der Gewährung von Förderungsmitteln für den Wohnungsneubau, die Bestandsmodernisierung sowie den Erwerb von Gebrauchtimmobilien beliefen sich am 31.12.2005 auf 4.123,0 Mio. €. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 90,7 Mio. € (= 2,2 %) gesunken. Diese Abnahme resultiert aus dem Saldo der zum 1.1.2005 verkauften Darlehensforderungen in Höhe von 193,0 Mio. € und dem Nettoneugeschäft von 102,3 Mio. € des Geschäftsjahres.

Der Anteil der ausgelegten Darlehen an der Aktivseite der Bilanz beträgt 81,8 % (Vorjahr: 83,8 %). Der größte Teil dieser Ausleihungen entfällt auf die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen (75,8 %).

Den Ausleihungen stehen auf der Passivseite das Eigenkapital sowie die langfristig fremdfinanzierten Darlehen gegenüber. Zusammensetzung und Höhe des Eigenkapitals stellen sich aufgrund der vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlage wie folgt dar:

- 100,0 Mio. € gezeichnetes Kapital,
- 558,3 Mio. € Sonderkapital und
- 84,1 Mio. € Gewinnrücklagen.

Bei den langfristig fremdfinanzierten Darlehen handelt es sich um:

- 2.464,8 Mio. € Schuldscheindarlehen,
- 653,0 Mio. € KfW-Refinanzierungsdarlehen und
- 236,0 Mio. € KfW-Passivdarlehen gegenüber.

Der Eigenkapitalanteil beträgt somit 14,7 % (Vorjahr: 15,8 %) und der Anteil der langfristigen Darlehen inklusive Zinsabgrenzungen 68,0 % (Vorjahr: 63,2 %) an der Bilanzsumme.

### Zuschusszahlungen

Zuschüsse wurden in Höhe von 170,7 Mio. € (Vorjahr: 184,3 Mio. €) ausgezahlt, wobei alleine 67,6 Mio. € (Vorjahr: 78,4 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.

Daneben wurden in erheblichem Umfang Zuschüsse in den Bereichen des Neubaus, der Modernisierung und der Instandhaltung sowie für umweltorientierte Förderprogramme ausgezahlt. Insbesondere für die zuletzt genannten Bestandsförderprogramme wurden der WK von der Freien und Hansestadt Hamburg 25,3 Mio. € (Vorjahr: 31,3 Mio. €) zur Verfügung gestellt.

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

Im Geschäftsjahr 2005 ergab sich bereits zum dritten Mal in Folge, durch die abschließende Bearbeitung von in der Vergangenheit entstandenen Forderungen, ein Aufwand in Höhe von 6,8 T€ (Vorjahr: 220,0 T€). Ursache hierfür ist die nachträgliche Aufhebung von Zahlungspflichten aus der Vergangenheit.

Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem durch die Zuführung von 117,4 T€ zu den Wertberichtigungen das Ergebnis zusätzlich verschlechtert wurde, konnte im Jahr 2005 durch die Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 7,7 T€ das Ergebnis verbessert, jedoch nicht ins Gegenteil umgekehrt werden.

### Finanzierung

Insgesamt über alle Förderbereiche betrachtet, wurden Darlehen in Höhe von 349,4 Mio. € (Vorjahr: 365,1 Mio. €) ausgezahlt.

Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich für langfristig gewährte Darlehen auf 100,0 Mio. € (Vorjahr: 107,6 Mio. €). Sondertilgungen sind in Höhe von 156,3 Mio. € (Vorjahr:

80,7 Mio. €) erbracht worden. Die Verringerung des planmäßigen Tilgungsaufkommens ist zu einem nicht unerheblichen Teil auf die beiden Forderungsverkäufe zurückzuführen. Die Zunahme der Sondertilgungen ist mit den derzeit äußerst niedrigen Kapitalmarktzinsen sowie dem systemimmanenten Subventionsabbau bei einigen Förderprogrammen zu erklären. Beides erhöht die Bereitschaft zur vorzeitigen Rückzahlung vieler Darlehensnehmer.

Die Finanzierung des Aktivgeschäfts im Geschäftsjahr erfolgte überwiegend aus Darlehensrückflüssen in Höhe von 256,3 Mio. € (Vorjahr: 188,3 Mio. €) sowie aus Fremdmitteln.

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

Eine entsprechende Vereinbarung hat die WK am 23.9.2003 bzw. 28./29.12.2004 mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau getroffen. Es wurde ein Finanzierungsrahmen von 650,0 Mio. € für das Jahr 2005 vereinbart.

Die Neuaufnahme von KfW-Refinanzierungsdarlehen betrug 420,0 Mio. € (Vorjahr: 120,0 Mio. €). Der Bestand dieser Finanzierungsmittel zum 31.12.2005 beträgt 653,0 Mio. € (Vorjahr: 233,0 Mio. €).

Im Gegensatz zum Vorjahr sind in diesem Geschäftsjahr neben den KfW-Refinanzierungsdarlehen auch wieder traditionelle Schuldscheindarlehen in Höhe von 20,0 Mio. € aufgenommen worden. 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 67,6 Mio. € (Vorjahr: 69,4 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 249,0 Mio. € (Vorjahr 200,9 Mio. €),
- KfW-Refinanzierungsdarlehen noch nicht, da die ersten Auszahlungen mit einer zehnjährigen Laufzeit und endfälliger Tilgung erst in 2003 erfolgten und
- KfW-Weiterleitungsdarlehen in Höhe von 4,2 Mio. € (Vorjahr 2,5 Mio. €).

Gläubiger des Gesamtbestandes der Refinanzierungsmittel in Höhe von 3.353,7 Mio. € (Vorjahr: 3.099,3 Mio. €) waren zum Ende des Geschäftsjahres zu 95,3 % (Vorjahr: 91,0 %) Kreditinstitute und zu 4,7 % (Vorjahr: 9,0 %) andere Institutionen.

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 2005 auf 67,7 Mio. € (Vorjahr: 62,0 Mio. €). Das Zinsergebnis betrug nach Zinsausgleich 149,4 Mio. € (Vorjahr: 144,5 Mio. €).

## Ertragslage

Die von den Darlehensnehmern gezahlten Zinsen führten im Geschäftsjahr zu einer Durchschnittsverzinsung aller Darlehensforderungen von 4,5 % (Vorjahr: 4,7 %). Dem stand eine Durchschnittsverzinsung der Refinanzierungsmittel von 5,37 % (Vorjahr: 5,57 %) gegenüber. Davon betrug die Durchschnittsverzinsung der KfW-Refinanzierungsdarlehen 3,70 % (Vorjahr: 4,12 %).

Das Provisionsergebnis verringerte sich infolge der rückläufigen Darlehensauszahlungen um 0,4 Mio. € auf 6,9 Mio. €.

Die Sachaufwendungen reduzierten sich um 2,3 Mio. € auf insgesamt 13,4 Mio. €. Der Personalaufwand ist um 1,2 Mio. € auf 10,3 Mio. € (Vorjahr: 11,5 Mio. €) gesunken. Es entfallen auf Gehälter 7,7 Mio. € (Vorjahr: 8,5 Mio. €) und auf die sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung 2,6 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €).

Das Ergebnis vor Zuschüssen und Fehlförderungsabgaben beträgt 89,5 Mio. € (Vorjahr: 32,6 Mio. €). Die Hauptursache dieser Ergebnisauswirkung ist der aus dem Forderungsverkauf resultierende Buchverlust in Höhe von 51,6 Mio. €. Bereinigt um die Auswirkungen des Forderungsverkaufs ergibt sich ein Ergebnis von 143,6 Mio. €.

Unter Berücksichtigung der um netto 7,5 Mio. € verminderten Zuschussaufwendungen sank die allgemeine Zuweisung der Freien und Hansestadt Hamburg zum Ausgleich der Ertragsrechnung um 12,6 Mio. € auf 4,4 Mio. €.

### DV-Organisation und Projektaktivitäten

Die WK setzt als zentrales DV-System SAP/R3 ein. Im Jahr 2005 wurde ein Releasewechsel von SAP 4.6C auf 4.7 durchgeführt. Auch die SAP-BW-Systeme sind auf die neueste Version umgestellt worden. Die zur Abgabe der bankbetrieblichen Meldungen genutzte Software „SAMBA“ wurde zur Erfüllung der künftigen Anforderungen aus Basel II in „SAMBAplus“ überführt.

Das 2004 insbesondere durch verstärkte interaktive Funktionen ausgebaute Internetportal ist um weitere Berechnungsfunktionalitäten für ein neues Förderprodukt im Eigenheimbereich ergänzt und darüber hinaus barrierefrei umgestaltet worden.

### Umsetzung von Basel II

Die Projektaktivitäten 2005 waren geprägt durch die weitere Umsetzung der aus Basel II, Brüssel-neu und den MaRisk resultierenden Anforderungen und den vorbereitenden Aktivitäten zur Erweiterung der Refinanzierung um derivative Finanzinstrumente. Die Regelungen zu Basel II/Brüssel-neu sind von der WK aufgrund des von ihr gewählten Standardansatzes erst ab 2008 anzuwenden. Das Regelwerk soll im Wesentlichen durch die Solvabilitätsverordnung in deutsches Recht überführt werden. Diese liegt mittlerweile im Entwurf vor. Der für die Umsetzung geplante Zeitrahmen wurde eingehalten. Im Jahr 2005 ist hauptsächlich an der 1. Säule (das Kreditrisiko und das Operationelle Risiko betreffend) gearbeitet worden.

Mit den Ausarbeitungen zur 2. Säule (aufsichtliches Überprüfungsverfahren) wurde 2005 mit dem Teilprojekt „Zinsänderungsrisiken“ begonnen. Ende 2006 sollen die Arbeiten

an der 2. Säule, deren Umsetzung in deutsches Recht im Wesentlichen durch die MaRisk abgedeckt wird, beendet sein.

Ebenfalls 2006 werden die konzeptionellen Arbeiten für die 3. Säule (Marktdisziplin durch Offenlegung) begonnen und gemäß Zeitplan in der ersten Hälfte 2007 abgeschlossen sein.

Im Hinblick auf die Optimierung der Refinanzierung wurde ein Konzept erstellt, in dem die Potenziale der möglichen Finanzinstrumente (Zinsswaps) und die erforderlichen technischen und organisatorischen Rahmenbedingungen festgelegt wurden. Die Umsetzung des Konzeptes ist für 2006 geplant.

**Optimierung der Refinanzierung**

**Personalbericht**

Zum Jahresende waren in der WK 179 Mitarbeiter beschäftigt, 4 weniger als im Vorjahr.

**Personalbestand**

● Vollzeitbeschäftigte	136
● Teilzeitbeschäftigte	34 (entspricht 19 Vollzeitkräften)
● Auszubildende	9
● Gesamt	179

Die Anforderungen an alle Mitarbeiter und Führungskräfte der WK sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Kontinuierliche Weiterbildung und das regelmäßige „Update“ sind notwendig, um die wachsenden Herausforderungen aufgrund fachlicher und gesetzlicher Neuerungen zu bewältigen. Zu den Kernaufgaben der Personalarbeit der WK gehört es deshalb, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter individuell zu beraten und ein auf die Bedürfnisse des Einzelnen eingehendes Seminarangebot zur Verfügung zu stellen. Mit 199 Seminarteilnahmen in den Bereichen Fachfortbildung, Führungskräfteentwicklung und „soft skills“ haben im Berichtszeitraum erfreulich viele Mitarbeiter von dem Angebot profitiert.

**Qualifikation**

Darüber hinaus hat sich das Bestreben nach einer über die alltägliche Aufgabenstellung hinausgehenden Weiterbildung weiter verstärkt. Mitarbeiter, die aus Eigeninitiative Abschlüsse zum Immobilienfachwirt, Sachverständigen für Immobilienbewertung, Bilanzbuchhalter und Energieberater anstrebten, wurden gezielt unterstützt.

Auch im Jahr 2005 hat die WK die Ausbildungsoffensive des Senats unterstützt und neun junge Menschen in den Lehrberufen zum/zur

**Ausbildung**

- Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
- Kaufmann/-frau für Bürokommunikation,
- Informatikkaufmann/-frau und
- Fachkraft im Gastgewerbe ausgebildet.

Darüber hinaus wurde das Ausbildungsangebot um zusätzliche Praktikumsplätze ausgeweitet. Von diesem Angebot profitierten insgesamt elf Berufs- und Wiedereinsteiger.

## Risikobericht

Unter Risiko wird die Möglichkeit zukünftiger, sich direkt oder indirekt nachteilig auf die Vermögens-, Liquiditäts- oder Ertragslage der WK auswirkender Entwicklungen verstanden. Hierbei werden die Risikoarten Adressenausfall-, Liquiditäts- und Operationelle Risiken unterschieden. Aufgrund des Vertrages zur Übernahme eines Zinsausgleichs durch die FHH besteht für die WK kein effektives Zinsänderungsrisiko, andere Marktpreisrisiken bestehen nicht. Die Risikostruktur der Geschäfte der WK ergibt sich aus ihrem wohnungspolitischen Förderauftrag, der durch die Wohnungsbauprogramme des Senats sowie die darauf basierenden Förderrichtlinien bestimmt wird.

### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der WK entspricht den Ansprüchen des Kreditwesengesetzes (KWG) und des Haushaltgrundsatzgesetzes (HGrG). 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.

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.

### Adressenausfallrisiken

Wichtiges Instrument in der Steuerung und Überwachung der Adressenausfallrisiken ist die umfassende Prüfung aller risikorelevanten Aspekte vor Kreditgewährung und die nachfolgende regelmäßige Überprüfung der Kreditengagements ab 750 T€. Integrierter Bestandteil der Kreditrisikobeurteilung sind die Risikoklassifizierungsverfahren der WK, die den zukünftigen Anforderungen der BaFin im Rahmen des aufsichtlichen Prüfungsverfahrens bzw. der MaRisk gerecht werden. Ein risikoklassenorientiertes Pricing der Kreditgeschäfte erfolgt in der WK nicht.

Die Risikoklassifizierungsverfahren ermöglichen zudem auf Portfolioebene die Identifikation und Überwachung der Kreditrisiken durch das zentrale Risikocontrolling.

Die Einbindung des Vorstandes in den Risikosteuerungsprozess ist durch die zeitnahe Berichterstattung und Beschlussfassung im Rahmen der Intensiv- und Problemkreditbetreuung sowie die turnusmäßige Besprechung dieser Kreditengagements gewährleistet.

Den Adressenausfallrisiken wurde durch entsprechende Bewertung und Bildung von Wertberichtigungen und Rückstellungen im Kreditgeschäft Rechnung getragen. Die Risikovorsorge (Einzel-, Pauschalwertberichtigungen und Rückstellungen) betrug zum Jahresende 2005 insgesamt 5.491 T€ (Vorjahr: 7.663 T€). Sie wurde im Geschäftsjahr um 2.172 T€ vermindert und beträgt 1 % des Bruttokreditvolumens. Dabei entfielen von den Einzelwertberichtigungen 4.040 T€ (Vorjahr: 5.998 T€) auf das Geschäftssegment Mietwohnungsbau, einschließlich Heimförderung, und 964 T€ (Vorjahr: 1.214 T€) auf das Geschäftssegment Eigentumsförderung.

Maßgeblich für die Reduzierung der Risikovorsorge im Geschäftsjahr 2005 waren die erfolgreichen Sanierungsbemühungen der WK im Geschäftssegment des Mietwohnungsbaus.

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.

Liquiditätsrisiken bestanden im Geschäftsjahr zu keiner Zeit. Die im Liquiditätsgrundsatz gemäß KWG festgelegte Kennziffer wurde zu jedem Meldezeitpunkt eingehalten. Eine weitere Verfeinerung des Liquiditätssteuerungssystems wird insbesondere im Hinblick auf die außerplanmäßigen Darlehensrückflüsse (Sondertilgungen) angestrebt.

#### Liquiditätsrisiken

Für die Operationellen Risiken kommt ein von der WK entwickeltes und in das bestehende SAP-System integriertes Risikobewertungssystem zum Einsatz. Während die Frühwarnsignale über Ad-hoc-Meldungen erfasst und ausgewertet werden, erfolgt die laufende und umfassende Risikoeinschätzung regelmäßig über standardisierte Meldungen. Die Risikosteuerung erfolgt grundsätzlich dezentral durch Risikobeauftragte in den Fachabteilungen, die zusammen mit dem Risikocontrolling die Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen zur Risikovorsorge und -minderung verfolgen.

#### Operationelle Risiken

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

Für ein bestehendes Rechtsrisiko im Zusammenhang mit einer Zinsanhebung wurde eine Rückstellung in angemessener Höhe gebildet.

#### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Mit Beschluss vom 26. Januar 2006 wurde das WK-Gesetz geändert. Die Änderungen betreffen die Zusammensetzung des Verwaltungsrates und die Verschlinkung des Bewilligungsverfahrens.

#### Änderung des WK-Gesetzes

Der Verwaltungsrat besteht künftig aus sechs vom Senat zu berufenden Mitgliedern sowie drei von den Arbeitnehmern der WK gewählten Vertretern. Die Anzahl der Sitze ist damit um die Hälfte reduziert.

Über Anträge auf Bewilligung von Förderungsmitteln und Sicherheitsleistungen entscheidet zukünftig der Vorstand der WK, der zur Delegation seiner Entscheidungskompetenz berechtigt ist. Das bisherige Zustimmungserfordernis durch den Bewilligungsausschuss entfällt. Der Bewilligungsausschuss wurde aufgehoben.

#### **Veränderung im Vorstand**

Mit Wirkung zum 30. April 2006 scheidet Frau Andresen-Kienz aus dem Vorstand der WK aus. Ein Nachfolger stand zum Zeitpunkt der Berichtsabfassung noch nicht fest.

#### **Ausblick auf die Geschäftstätigkeit 2006**

Die Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg hat mit ihrer Entscheidung über den Doppelhaushalt 2005/2006 ein für beide Jahre identisches Wohnraumförderungsprogramm im Umfang von jeweils rd. 5.500 Wohneinheiten mit einem Subventionsbarwert von rd. 104 Mio. € beschlossen. Die Gesamtwohnungszahl wie auch die Zielzahlen der einzelnen Segmente sind Richtwerte, da die Programmsteuerung über das Subventionsvolumen erfolgt.

Das bestehende stadtteilentwicklungspolitische Programm zur Förderung studentischen Wohnens wird ab 2006 auf den Stadtteil Wilhelmsburg ausgedehnt. Damit können dort – wie bereits auf der Veddel – zu Lasten des zur Verfügung stehenden Gesamtsubventionsvolumens bis zu 200 Studenten durch Gewährung von Mietzuschüssen mit Wohnraum versorgt werden.

Mit dem Ziel, durch weitere wohnungspolitische Maßnahmen die Attraktivität Hamburgs für Familien zu erhöhen, hat der Senat zwei neue Programme beschlossen, die in den nächsten fünf Jahren mit zusammen 22,2 Mio. € aus dem Sonderinvestitionsprogramm „Hamburg 2010 (SIP)“ finanziert werden. Mit der „Kinderzimmer-Zulage“ werden Familien mit Kindern gefördert, die in Hamburg eine Neubau-Geschosswohnung zur Selbstnutzung kaufen oder bauen. Die Förderung besteht aus einem Zuschuss bis zu maximal 10.000 €.

Um einen Anreiz für den Umbau innerstädtischer Gewerbeflächen in leer stehenden Immobilien zu familiengerechten Geschosswohnungen zu schaffen, können dem Investor mit der „Gewerbe-Umwandlungsprämie“ Zuschüsse in Höhe von bis zu 10 % der Investitionskosten gewährt werden. Mit den so entstandenen Wohnungen soll das Wohnen in innerstädtischen Quartieren gestärkt und die Anteile von Wohnen und Gewerbe in der Stadt besser durchmischt werden.

Eine Prognose der Nachfrage nach den Wohnraumförderungsmitteln für das kommende Jahr gestaltet sich zumindest im Mietwohnungsbau als schwierig. Zu den bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation sowie der weiteren Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung treten mit den auf Bundesebene getroffenen Entscheidungen über die Beseitigung der degressiven Abschreibung bei Mietwohngebäuden und der Anhebung der Mehrwertsteuer ab 2007 Einflussfaktoren hinzu, die eine eher dämpfende Wirkung auf das Investitionsklima entfalten. Andererseits bestehen durch eine höhere Publizität der erst in der zweiten Hälfte des

Jahres 2005 komplett umgestellten Mietwohnungsbauförderung und ggf. geringfügige investitionsanreizende Anpassungen positive Entwicklungschancen.

Im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums dürfte sich das mit über 1.000 Wohneinheiten sehr gute Förderergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres aufgrund des Wegfalls der Eigenheimzulage nicht wiederholen lassen. Einen positiven Effekt erwartet die WK aber durch die Kinderzimmer-Zulage, die auch von Haushalten mit höherem Einkommen als in der traditionellen Eigenheimförderung in Anspruch genommen werden kann.

Bei der Modernisierungsförderung wird mit wiederum über 5.000 geförderten Wohneinheiten ein ähnlich gutes Ergebnis wie im abgelaufenen Geschäftsjahr erwartet.

Die WK wird im kommenden Geschäftsjahr ihre Refinanzierung um den Einsatz von Zinsderivaten ergänzen. Dabei wird sie weiterhin als Nicht-Handelsbuchinstitut tätig sein. Neben den Zinsänderungs-, Liquiditäts- und Adressenausfallrisiken, die mit diesen Handelsgeschäften verbunden und umfassend sowie angemessen im Risikomanagementsystem abzubilden sind, bestehen nach internen Analysen – auch bei einem leicht steigenden Zinsniveau – Chancen auf eine Reduzierung des Zinsaufwandes der WK.

Hamburg, den 3. März 2006

Der Vorstand

Qualmann

Andresen-Kienz





Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2005		Vorjahr
	€	€	T€
<b>1. Barreserve</b>			
a) Kassenbestand	8.237,46		3
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	74.091,33		75
darunter:			
bei der Deutschen Bundesbank	€ 74.091,33		
(Vorjahr: T€ 75)		82.328,79	78
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>			
a) Hypothekendarlehen	463.743,83		447
b) Kommunalkredite	0,00		98.174
c) andere Forderungen	117.643.143,27		5.951
darunter:		118.106.887,10	104.572
täglich fällig	€ 117.643.143,27		
(Vorjahr: T€ 5.951)			
<b>3. Forderungen an Kunden</b>			
a) Hypothekendarlehen	3.628.605.789,88		3.749.788
b) Kommunalkredite	463.179.109,36		439.280
c) andere Forderungen	30.727.294,30		24.161
		4.122.512.193,54	4.213.229
<b>4. Treuhandvermögen</b>		779.479.575,13	681.841
darunter:			
Treuhandkredite	€ 779.475.351,91		
(Vorjahr: T€ 681.835)			
<b>5. Immaterielle Anlagewerte</b>		13.543,00	63
<b>6. Sachanlagen</b>		4.816.899,76	5.000
<b>7. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		15.775.736,64	20.881
<b>8. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	874.057,07		685
b) andere	788.713,31		798
		1.662.770,38	1.483
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>5.042.449.934,34</b>	<b>5.027.147</b>

Passivseite

	Bilanz zum 31. Dezember 2005		Vorjahr
	€	€	T€
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
andere Verbindlichkeiten		3.281.089.796,81	2.922.326
darunter:			
täglich fällig	€ 10.759.466,50 (Vorjahr: T€ 20.232)		
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			
andere Verbindlichkeiten		173.818.248,65	295.263
darunter:			
täglich fällig	€ 12.856.563,66 (Vorjahr: T€ 20.665)		
<b>3. Treuhandverbindlichkeiten</b>			
darunter:			
Treuhandkredite	€ 779.475.351,91 (Vorjahr: T€ 681.835)	779.479.575,13	681.841
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>			
a) Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg	39.368.803,65		44.014
b) andere	730.318,12		17.573
		40.099.121,77	61.587
<b>5. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	1.171.394,09		1.094
b) andere	923.631,73		847
		2.095.025,82	1.941
<b>6. Rückstellungen</b>			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.608.711,00		15.782
b) andere Rückstellungen	5.393.232,28		4.475
		21.001.943,28	20.257
<b>7. Durch Kapitalherabsetzung freigewordenes Kapital</b>		2.500.000,00	0
<b>8. Eigenkapital</b>			
a) Gezeichnetes Kapital	100.000.000,00		100.000
b) Sonderkapital	558.272.744,63		609.839
c) Gewinnrücklagen			
andere Gewinnrücklagen	84.093.478,25		84.093
		742.366.222,88	793.932
<b>9. Durch Kapitalherabsetzung freigewordenes Kapital</b>		0,00	250.000
<b>Summe der Passiva</b>		<b>5.042.449.934,34</b>	<b>5.027.147</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		342.560.111,96	399.452
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		1.005.360.013,34	1.078.282

## ■ Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2005

### Allgemeines

#### Bilanzierungsgrundsätze

Die Bilanzierung wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der anzuwendenden Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) vom 11.12.1998, zuletzt geändert am 22.5.2005, 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 § 6a EStG und den hierzu ergangenen Verwaltungsanweisungen, insbesondere unter Berücksichtigung der in R41 (Einkommensteuerrichtlinien 2003) dargelegten Berechnungsgrundsätze, d. h., jede Pensionsverpflichtung ist mit ihrem Teilwert bewertet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2005G“ von K. Heubeck angewendet.

Generell werden Vermögensgegenstände und Schulden zum Bruttowert bilanziert. Die Umsatzsteuerpflicht ist hierbei von materiell untergeordneter Bedeutung.

Ausgehend von den dem Fördergeschäft innewohnenden besonderen Risiken wurde erstmalig ein Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gem. § 340g HGB gebildet.

### ■ Fristengliederung der Forderungen an Kreditinstitute und Kunden

Forderungen an	Mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	Hypothekendarlehen T€	Kommunal-kredite T€	Andere Forderungen T€
Kreditinstitute	1. Bis drei Monate	0,5	0,0	117.643,1
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	1,5	–	–
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	16,7	–	–
	4. Mehr als fünf Jahre	445,1	–	–
Kunden	1. Bis drei Monate	34.303,6	17.915,2	1.048,6
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	65.335,0	11.894,5	555,2
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	404.994,5	56.781,2	3.797,2
	4. Mehr als fünf Jahre	3.123.972,8	376.588,2	25.326,4

Das Treuhandvermögen besteht mit 28.037,8 T€ aus Hypothekendarlehen und mit 18.118,8 T€ aus den anderen Forderungen. Außerdem sind dem Treuhandvermögen aus den Forderungsverkäufen (2004 sowie 2005) 733.323,0 T€ zugeordnet, die durch die Freie und Hansestadt Hamburg garantiert sind.

### ■ Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungskosten 1.1.2005 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Anschaffungs- kosten 31.12.2005 T€	Abschreibungen		Buchwert 31.12.2005 T€
					Insgesamt T€	2005 T€	
Immaterielle Anlagevermögen	1.455,4	0,0	0,0	1.455,4	1.441,8	49,5	13,6
Sachanlagen	15.620,7	53,2	18,9	15.655,0	10.838,1	235,9	4.816,9
<b>Gesamt</b>	<b>17.076,1</b>	<b>53,2</b>	<b>18,9</b>	<b>17.110,4</b>	<b>12.279,9</b>	<b>285,4</b>	<b>4.830,5</b>

Die Treuhandverbindlichkeiten bestehen in Höhe von 740.290,0 T€ gegenüber Kreditinstituten und in Höhe von 39.189,6 T€ gegenüber anderen Treugebern; darunter sind täglich fällig 4.476,2 T€.

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Fremd-erstellte DV-Programme für die eingesetzte SAP-Software werden entsprechend der IDW-Stellungnahme zur Bilanzierung von Software beim Anwender (IDW RS HFA 11) vom 30.6.2004 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 4.682,2 T€; die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 134,7 T€ bilanziert.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Jahr 2005 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	56.274,7
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	190.563,5
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	709.321,4
	4. Mehr als fünf Jahre	2.324.930,2
Kunden	1. Bis drei Monate	13.848,2
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	21.409,9
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	43.459,8
	4. Mehr als fünf Jahre	95.100,3

Innerhalb der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ wird der „Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg“ gesondert ausgewiesen. Der Reservefonds ist eine seit dem 1.1.1993 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

Gemäß dem dritten Gesetz zur Neuordnung der Kapitalverhältnisse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt vom 23.12.2004 erfolgte eine Kapitalherabsetzung sowie die Auskehrung der Mittel ohne weitere Zweckbestimmung an die Anteilseignerin, die Freie und Hansestadt Hamburg, zum 31.12.2005.

Die Verminderung des Eigenkapitals erfolgte tatsächlich zum Verkaufszeitpunkt mit Kapitalabfluss am 20.1.2005.

Der zu diesem Zweck durchgeführte Forderungsverkauf verursachte einen Buchverlust in Höhe von 51.566,4 T€.

Das Sonderkapital wurde gemäß Verwaltungsratsbeschluss vom 18.05.2005 entsprechend gemindert.

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 1.1.1973 in die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt beruht, hat sich wie folgt entwickelt:

Sonderkapital Stand 1.1.2005	609.839,1 T€
Minderung des Sonderkapitals	-51.566,4 T€
Sonderkapital Stand 31.12.2005	558.272,7 T€

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

Das haftende Eigenkapital errechnet sich wie folgt:

a) Gezeichnetes Kapital	100.000,0 T€
b) Sonderkapital	558.272,7 T€
c) Gewinnrücklagen, andere Rücklagen	84.093,5 T€
d) abzgl. immaterieller Anlagewerte	13,5 T€
e) zuzgl. Fonds für allgemeine Bankrisiken	2.500,0 T€
	<hr/>
<b>Haftendes Eigenkapital gem. § 10 KWG</b>	<b><u>744.852,7 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.

### 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-Weiterleitungskrediten in Höhe von 95,6 T€ (Vorjahr 68,6 T€) ab diesem Geschäftsjahr den Provisionsaufwendungen zugeordnet. Mit dieser Darstellungsweise werden die von den Darlehensnehmern vereinnahmten Bereitstellungsprovisionen denen 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 Vermögensteuern befreit.

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

### III. Sonstige Angaben

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

Von den unwiderruflichen Kreditzusagen entfallen 699.808 T€ auf Darlehen, die als Annuitätshilfedarlehen über eine Dauer von bis zu 24 Jahren anwachsen.

Weitere Verpflichtungen bestehen aus zugesagten Zuschüssen in Höhe von 2.002.270 T€. Davon sind als Teil der Annuitätshilfe 286.776 T€ über eine Dauer von bis zu 24 Jahren und Aufwendungszuschüsse nach dem Fördersystem ab 1995 in Höhe von 1.545.027 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.

Im April 2005 teilte die Deutsche Bundesbank in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht der WK mit, dass Forderungen gegen die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr.1a GS I mit einem Risikogewicht von 0 % zu berücksichtigen sind bzw. gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1e KWG im Rahmen der Großkreditmeldung unberücksichtigt bleiben, das Kriterium der Nullgewichtung dieser Forderungen somit erfüllt ist.

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.

#### IV. Mitarbeiter

Jahresdurchschnitt 2005			Jahresdurchschnitt 2004			
Männlich	Weiblich	Gesamt	Männlich	Weiblich	Gesamt	
67	69	136	74	75	149	Vollzeitbeschäftigte
0	20	20	0	19	19	Teilzeitbeschäftigte
8	6	14	6	7	13	Mitarbeiter in Altersteilzeit
75	95	170	80	101	181	
3	6	9	3	6	9	Auszubildende
78	101	179	83	107	190	Gesamt

#### Organe und Ausschüsse

##### Gesamtbezüge:

Vorstand	295.984,29 €
Verwaltungsrat	1.440,00 €
Ausschüsse	2.840,00 €

Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen betragen 229.351,15 €. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber diesem Personenkreis sind 1.879.610,00 € zurückgestellt.

##### Vorschüsse und Kredite:

Vorstand:	0,00 €
Verwaltungsrat:	1.073,94 €

## Organe

### VERWALTUNGSRAT

#### Mitglieder kraft Amtes

**Dr. Michael Freytag**

Senator, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
der Freien und Hansestadt Hamburg

Vorsitzer

**Dr. Wolfgang Peiner**

Senator, Präses der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg

Stellv. Vorsitzter

**Dr. Heinrich Doppler**

Staatsrat, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

der Freien und Hansestadt Hamburg

Stellv. Vorsitzter

#### 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 3. März 2006

Vorstand

gez.  
Qualmann

gez.  
Andresen-Kienz

## Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt – rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts-, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2005 bis zum 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Anstalt. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Anstalt 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 der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Anstalt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Anstalt und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 3. März 2006

BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Rohardt  
Wirtschaftsprüfer

gez. Dylong  
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 2005 ist durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO Deutsche Warentreuhand 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 26. April 2006

Der Vorsitzende des Verwaltungsrates

gez. Dr. Freytag  
(Senator)

## **Organe und Ausschüsse**

(Stand: Mai 2006)

### **Verwaltungsrat**

#### **Mitglieder kraft Amtes**

DR. MICHAEL FREYTAG  
Vorsitzender  
Senator  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt

DR. WOLFGANG PEINER  
Stellv. Vorsitzender  
Senator  
Finanzbehörde

#### **Vom Senat berufene Mitglieder**

MARIANNE GSCHWENDTNER  
Leitende Regierungsdirektorin  
Finanzbehörde

HOLGER KOWALSKI  
Vorstandsvorsitzender  
Altonaer Spar- und Bauverein

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

WILLI RICKERT  
Leitender Regierungsdirektor  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt

#### **Arbeitnehmersvertreter**

CHRISTIAN BERGMANN  
Verwaltungsangestellter

ANDREAS GEERKEN  
Verwaltungsangestellter

BEATE MALCZYK  
Verwaltungsangestellte

**Kreditausschuss**

MARIANNE GSCHWENDTNER  
Vorsitzende  
Leitende Regierungsdirektorin  
Finanzbehörde

HELMUTH AHRENS  
Prokurist  
HSH Nordbank AG

HOLGER KOWALSKI  
Vorstandsvorsitzender  
Altonaer Spar- und Bauverein

HOLGER LANGE  
Leitender Regierungsdirektor  
Finanzbehörde

BEATE MALCZYK  
Verwaltungsangestellte  
Hamburgische Wohnungsbau-  
kreditanstalt

WILLI RICKERT  
Leitender Regierungsdirektor  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt

**Ausschuss für das Rechnungswesen**

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

CHRISTIAN BERGMANN  
Verwaltungsangestellter  
Hamburgische Wohnungsbau-  
kreditanstalt

ANDREAS GEERKEN  
Verwaltungsangestellter  
Hamburgische Wohnungsbau-  
kreditanstalt

MARIANNE GSCHWENDTNER  
Leitende Regierungsdirektorin  
Finanzbehörde

WILLI RICKERT  
Leitender Regierungsdirektor  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt

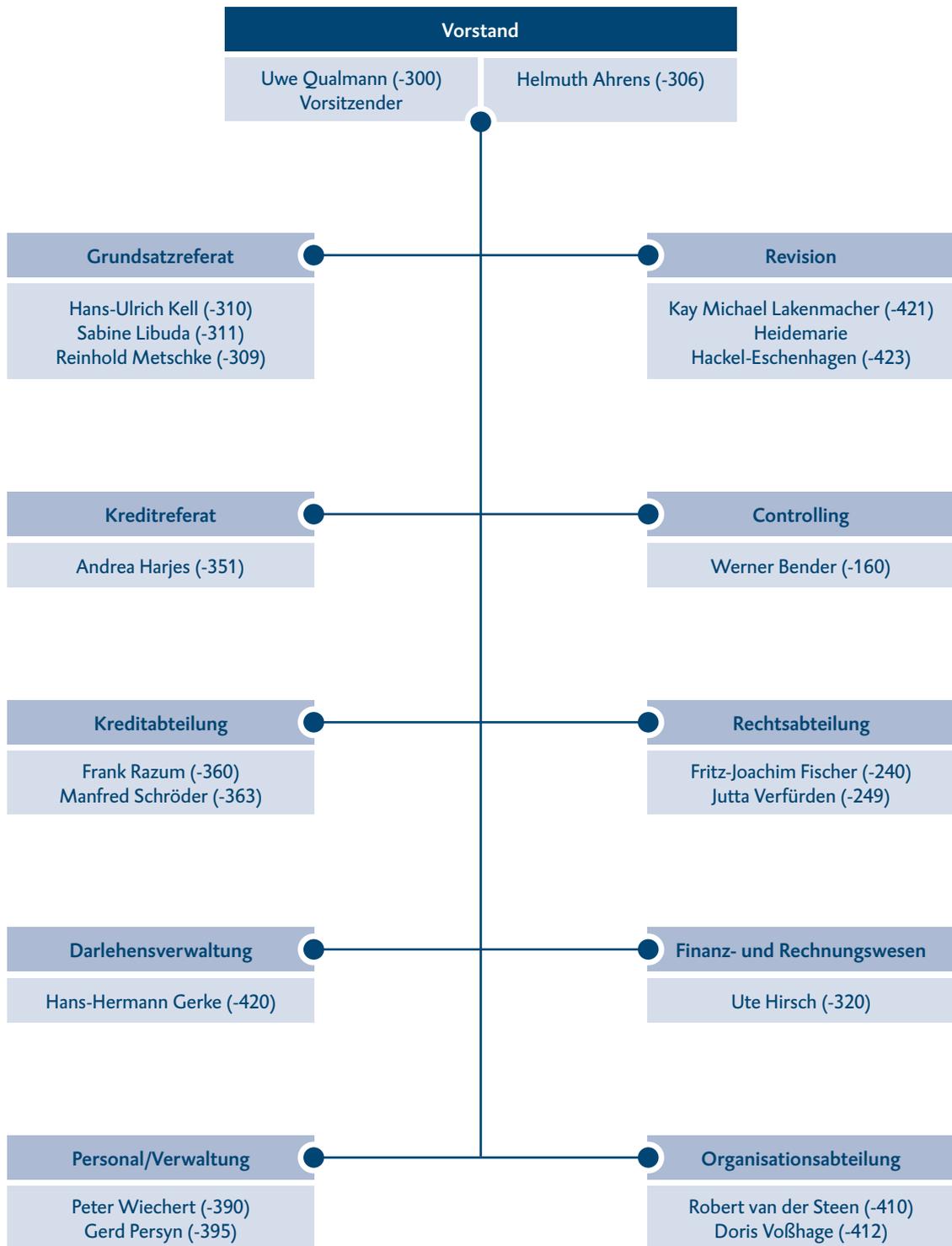
DR. REINHARD SCHMID  
Vorstandsstab  
HSH Nordbank AG

**Vorstand**

UWE QUALMANN  
Vorsitzender

SILKE ANDRESEN-KIENZ  
(bis April 2006)

HELMUTH AHRENS  
(ab Mai 2006)



Telefon: 040 / 248 46 - (Durchwahl)  
Stand: Mai 2006

## 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	Kosten und Kostenerstattungsbeträge für Modernisierungs- und Instandsetzungs- maßnahmen in Sanierungsgebieten.....	11
Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau .....	4 a		
Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumsmaßnahmen .....	4 b	<b>Darlehensrückzahlung</b>	
Entwicklung der Kosten und Anfangsmieten je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau 1999–2005.....	5	Vorzeitige Vollrückzahlungen von öffentlichen Baudarlehen/Aufwendungsdarlehen für Eigentumsmaßnahmen.....	12
Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigenheimen 1999–2005.....	6	Vorzeitige Vollrückzahlungen von Baudarlehen im Mietwohnungsbau.....	13
Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumswohnungen 1999–2005.....	7	Gliederung der vorzeitigen Vollrückzahlungen von Baudarlehen im Mietwohnungsbau nach Jahr der Darlehensbewilligung.....	14
Kosten und Finanzierung von Umbau, Ausbau und Modernisierung nach WoFG je Quadratmeter Wohnfläche.....	8		

## Geförderte Wohnungen, gegliedert nach Bezirksamtsbereichen (ohne Wohnheimplätze und ohne Wohnungen durch Um- und Ausbau)

Gebäudeart	Geschäfts- jahr	Bezirke							Gesamt
		Hamburg Mitte	Altona	Eims- büttel	Hamburg Nord	Wands- bek	Berge- dorf	Harburg	

### Neubau

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	2005	33	-	55	39	49	5	105	286
Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2005	2	10	16	9	6	3	12	58
Einfamilienhäuser	2005	83	35	38	16	216	100	157	645
Zweifamilienhäuser	2005	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>2005</b>	<b>118</b>	<b>45</b>	<b>109</b>	<b>64</b>	<b>271</b>	<b>108</b>	<b>274</b>	<b>989</b>

### Ankauf von Gebrauchtoobjekten

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2005	16	16	32	10	29	6	7	116
Einfamilienhäuser	2005	17	18	28	23	75	43	55	259
Zweifamilienhäuser	2005	-	-	-	-	-	-	2	2
<b>Summe</b>	<b>2005</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>60</b>	<b>33</b>	<b>104</b>	<b>49</b>	<b>64</b>	<b>377</b>

### 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>

## 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	2005	11	49	81	9	46	78	12	286	70,6
Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2005	-	-	4	-	18	33	3	58	94,1
Einfamilienhäuser	2005	2	-	-	-	5	379	259	645	116,4
Zweifamilienhäuser	2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### Ankauf von Gebrauchtoobjekten

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2005	-	-	2	-	48	59	7	116	87,9
Einfamilienhäuser	2005	-	-	-	-	22	134	103	259	112,5
Zweifamilienhäuser	2005	-	-	1	-	-	1	0	2	88,2

### 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	8	88	81,1
Einfamilienhäuser	2004	-	-	-	-	20	126	86	232	91,9
Zweifamilienhäuser	2004	-	-	-	-	-	1	2	3	85,0

### 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
2005	Neubau	106	7	47	100	26	286
2004	Neubau	247	463	89	106	60	965

### Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau

(ohne Wohnheimplätze und ohne Wohnungen durch Um- und Ausbau)  
 Der Förderung wurden überwiegend pauschalisierte Gesamtkosten zugrunde gelegt.

Geschäftsjahr	Rechtsform	Grundstück	Wohnungsgröße i. D. m <sup>2</sup>	Kosten			Finanzierung	
				Grundstückserwerbs- und -erschließungskosten EUR	Bau- und Bau-nebenkosten EUR	Gesamt EUR	Baudarlehen der WK EUR	Restfinanzierung EUR
2005	Mietwohnungen	Eigentum	63,1	262	1.423	1.685	1.003	682
		Erbbau	-	-	-	-	-	-
2004	Mietwohnungen	Eigentum	59,8	402	1.541	1.943	1.633	310
		Erbbau	53,0	284	1.749	2.033	1.754	279

## 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 inkl. Baugemeinschaften

2005	Eigenheime	Eigentum	116,4	358	1.901	2.259	401	653	850	355
		Erbbau	107,4	103	2.101	2.204	243	644	667	650
2005	Wohnungs-eigentum	Eigentum	94,1	201	2.156	2.357	313	721	900	423
		Erbbau	-	-	-	-	-	-	-	-

### Ankauf von Gebrauchtoobjekten

2005	Eigenheime	Eigentum	111,9	101	1.901	2.002	324	583	753	342
		Erbbau	122,5	117	1.593	1.710	622	503	283	302
2005	Wohnungs-eigentum	Eigentum	87,9	88	1.674	1.762	227	641	609	285
		Erbbau	-	-	-	-	-	-	-	-

### 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	Wohnungs-eigentum	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	Wohnungs-eigentum	Eigentum	88,6	110	1.674	1.784	179	627	537	440
		Erbbau	70,4	62	1.131	1.193	0	409	227	557

## Entwicklung der Kosten und Anfangsmieten je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau 1999–2005

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Förderung nach II. WoBauG				WoFG		

### Mietwohnungsbau

Mietwohnungen	1.643	1.262	929	983	508	965	286
Wohnungsgröße m <sup>2</sup> i. D.	69,6	68,1	72,5	70,1	63,0	60,5	71,8
Kosten gesamt Durchschnittswert in EUR je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.678	1.695	1.733	1.734	1.903	1.979	1.546
Anfangsmiete des jeweiligen Wohnungsbauförderungsprogramms in EUR je m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich	5,06	5,06	5,06	5,06	6,30	5,10/5,40	5,30/6,50
3. Förderungsweg monatlich für							
Fallgruppe 1	6,08	6,08	6,08	6,08	-	-	-
Fallgruppe 2	6,60	6,60	6,60	6,60	-	-	-
Fallgruppe 3	7,11	7,11	7,11	7,11	-	-	-

## Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigenheimen 1999–2005

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

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Förderung nach II. WoBauG				WoFG		

### Neubau inkl. Baugemeinschaften

Anzahl Wohnungen	698	623	731	671	627	574	645
Wohnungsgröße m <sup>2</sup> i. D.	110,4	114,2	116,1	119,0	115,4	114,5	116,4
Kosten gesamt Durchschnittswert in EUR je m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.315	2.298	2.247	2.254	2.292	2.298	2.256
Belastung je EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich im Durchschnitt	8,51	8,17	7,39	7,36	7,24	7,25	6,73

### Ankauf von Gebrauchtoobjekten

Anzahl Wohnungen	32	32	41	132	251	235	261
Wohnungsgröße m <sup>2</sup> i. D.	118,5	125,1	127,9	116,7	113,3	110,4	112,3
Kosten gesamt Durchschnittswert in EUR je m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.153	1.915	1.880	1.980	1.994	1.973	2.001
Belastung* in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich im Durchschnitt	6,06	5,95	5,70	6,45	6,47	6,41	6,58

\*) Die Belastung enthält die Aufwendungen für die Finanzierung und eine Bewirtschaftungskostenpauschale in Höhe von 26,- EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich

## Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumswohnungen 1999–2005

(Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern)

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Förderung nach II. WoBauG				WoFG		

### Neubau incl. Baugemeinschaften

Anzahl Wohnungen	194	111	126	118	73	85	58
Wohnungsgröße m <sup>2</sup> i. D.	83,6	84,6	86,3	89,6	92,2	92,8	94,1
Kosten gesamt in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.288	2.366	2.216	2.280	2.240	2.333	2.327
Belastung in EUR je m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich	8,40	7,73	6,89	7,02	6,77	6,93	6,60

### Ankauf von Gebrauchtopjekten

Anzahl Wohnungen	4	2	1	23	70	88	116
Wohnungsgröße m <sup>2</sup> i. D.	98,8	112,0	85,0	101,4	90,6	88,4	88,0
Kosten gesamt in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.680	1.248	1.434	1.631	1.807	1.765	1.743
Belastung in EUR je m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich	4,85	3,85	3,49	5,98	5,49	5,50	5,82

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

Geschäfts- jahr	Rechtsform	Wohnungen	Wohnungs- größe i. D. m <sup>2</sup>	Kosten EUR	Finanzierung	
					Baudarlehen der WK EUR	Restfinanzierung EUR

### Umbau und Ausbau

2005	Mietwohnungen	28	87,5	1.658	1.120	538
2004	Mietwohnungen	213	54,4	1.637	1.431	207

### Modernisierung nach WoFG

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

**Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden**

Geschäfts- jahr	Wohnungen	Anerkannte Kosten	Zuschüsse für die Laufzeit von 6 bzw.9 Jahren	
			In Höhe von EUR	Im Durchschnitt je Wohnung EUR
<b>Klimaschutz plus Bausteinförderung (Programm A)</b>				
2005	3.952	-	11.356.221	2.874
<b>Großes Modernisierungsprogramm (Programm B)</b>				
2005	1.340	49.163.569	17.004.870	12.690
<b>Hamburger Landesprogramm (nach den Förderungsgrundsätzen 2004 im Jahr 2005 bewilligt)</b>				
2005	225	3.314.015	969.453	4.309
<b>Hamburger Landesprogramm (Laufzeit von 6 Jahren)</b>				
2004	1.388		4.451.183	3.207
<b>Hamburger Landesprogramm (Laufzeit von 9 Jahren)</b>				
2004	372		3.248.323	8.732

**Gliederung der geförderten Modernisierungsmaßnahmen nach Baujahr der Wohnungen**

Geschäfts- jahr	Woh- nungen	Davon errichtet in den Jahren							
		1945 u. früher	1946–1950	1951–1955	1956–1960	1961–1965	1966–1970	1971–1975	1976–1980
<b>Klimaschutz plus Bausteinförderung (Programm A)</b>									
2005	3.952	227	93	293	280	811	666	1.335	247
<b>Großes Modernisierungsprogramm (Programm B)</b>									
2005	1.340	12	-	68	300	522	114	324	-
<b>Hamburgisches Landesprogramm</b>									
2005	225	-	-	-	8	15	30	172	-
2004	1.760	-	366	343	112	224	88	627	-

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

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

**Wohnungen**

2005	216	5.562.066	25.750	5.284.008	24.463
2004	57	5.205.339	91.322	2.702.208	47.407

## 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
2005	1.421	1.493	57.409.223	31.534.361
<b>Summe</b>	<b>18.652</b>	<b>19.583</b>	<b>300.302.003</b>	<b>196.743.841</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
2005	124	8.780	276.647.625
<b>Summe</b>	<b>6.763</b>	<b>223.152</b>	<b>1.838.173.601</b>

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

Jahr der Darlehensbewilligung	Jahr der Darlehensrückzahlung								Gesamt	
	1964–2002		2003		2004		2005			
	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen
1948 bis 1958	4.201	109.921	-	-	1	36	7	1.515	4.209	111.472
1959	234	8.573	-	-	3	205	1	87	238	8.865
1960	251	9.544	-	-	4	591	-	-	255	10.135
1961	265	8.648	4	253	3	537	1	109	273	9.547
1962	204	6.438	3	219	7	818	-	-	214	7.475
1963	188	8.966	11	596	14	1.657	3	115	216	11.334
1964	137	6.843	3	626	16	1.142	-	-	156	8.611
1965	190	6.206	10	560	18	830	2	592	220	8.188
1966	78	2.703	2	130	18	1.913	4	863	102	5.609
1967	113	6.078	8	725	19	2.726	2	12	142	9.541
1968	73	2.223	16	2.192	6	1.009	6	665	101	6.089
1969	54	1.901	12	1.023	5	427	3	268	74	3.619
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	-	-	9	91	38	1.459
1974	27	1.319	6	269	1	6	5	254	39	1.848
1975	43	830	5	217	3	39	5	810	56	1.896
1976	35	1.554	16	1.050	1	8	6	385	58	2.997
1977	30	735	9	378	-	-	5	604	44	1.717
1978	11	281	10	282	3	228	6	222	30	1.013
1979	6	152	6	104	6	104	10	234	28	594
1980	5	42	2	34	4	41	8	154	19	271
1981	7	151	-	-	3	67	7	180	17	398
1982	10	429	5	177	3	75	4	377	22	1.058
1983	10	304	6	194	8	185	12	725	36	1.408
1984	12	291	2	27	4	52	7	295	25	665
1985	1	2	-	-	-	-	1	23	2	25
1986	3	67	-	-	1	67	-	-	4	134
1987	-	-	2	14	1	30	1	24	4	68
1988	1	4	-	-	-	-	1	8	2	12
1989	7	16	-	-	-	-	1	8	8	24
1990	1	20	-	-	-	-	2	14	3	34
1991	-	-	3	291	1	15	-	-	4	306
1992	-	-	1	6	-	-	1	27	2	33
1993	1	11	-	-	3	43	2	81	6	135
1994	1	35	-	-	-	-	2	38	3	73
<b>Summe</b>	<b>6.307</b>	<b>189.070</b>	<b>172</b>	<b>12.368</b>	<b>160</b>	<b>12.934</b>	<b>124</b>	<b>8.780</b>	<b>6.763</b>	<b>223.152</b>

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, WK, Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G.

**Litho:** PreMEDIA, Elmshorn

**Druck:** Druckerei Heinrich Siepmann

**Auflage:** 1.000

**Stand:** Mai 2006

 Ansprechpartner

## Ihre Ansprechpartner in der WK

(Stand: Mai 2006)

### Vorstand

Herr Qualmann (Vorsitzender).....	Tel.: 248 46 - 300	Fax: - 56 300	u.qualmann@wk-hamburg.de
Herr Ahrens .....	Tel.: 248 46 - 306	Fax: - 56 306	h.ahrens@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			
Herr Lugert .....	Tel.: 248 46 - 282	Fax: - 56 282	h.lugert@wk-hamburg.de

Finanzierungsberatung			
Frau Waspa .....	Tel.: 248 46 - 281	Fax: - 56 281	a.waspa@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

Herr Günther .....Tel.: 248 46 - 314    Fax: - 56 314    f.guenther@wk-hamburg.de

**KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“, „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung“  
und „Ökologisch Bauen“**

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

**Kinderzimmer-Zulage**

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

**Gewerbe-Umwandlungsprämie**

Herr Rümmler .....Tel.: 248 46 - 285    Fax: - 56 285    r.ruemmler@wk-hamburg.de

**Darlehensverwaltung Mietwohnungen**

Herr Marterer.....Tel.: 248 46 - 231    Fax: - 56 231    g.marterer@wk-hamburg.de

**Darlehensverwaltung Eigentum**

Frau Winter.....Tel.: 248 46 - 401    Fax: - 56 401    m.winter@wk-hamburg.de

**Kundenbuchhaltung**

Frau Wiederspohn .....Tel.: 248 46 - 328    Fax: - 56 357    s.wiederspohn@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