



Jahresbericht 2006

Im Fokus: WK fördert familienfreundliches Wohnen



ERRICHTET 2006

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.

		2006	2005
Mio. €	Bilanzsumme	5.048,8	5.042,4
	Forderungen an Kunden	4.193,1	4.122,5
	Forderungen an Kreditinstitute	126,4	118,1
	Treuhandvermögen	707,4	779,5
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.362,2	3.281,1
	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	176,1	173,8
	Haftendes Eigenkapital gem. § 10 KWG	746,7	744,9
	Bewilligte		
	• Darlehen	177,3	238,5
	• Zuschüsse	54,3	43,7
Anzahl	Geförderte Wohnungen		
	• Neubau Mietwohnungen	548	467
	• Neubau Eigentumsmaßnahmen	650	1.080
	• Modernisierung, Instandsetzung	6.256	5.733
	Mitarbeiter (Stand am 31.12.2006)	173	179

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

Auf einen Blick 

| Hamburg – Wohnen mit urbaner Qualität

Liebe Leserin, lieber Leser!

Mit der Wohnungsbauoffensive hat der Hamburger Senat im Jahr 2006 ein deutliches Zeichen für die Wachsende Stadt gesetzt: Die Stadt und die lokale Wohnungswirtschaft haben sich gemeinsam dem Ziel verpflichtet, 2000 neue Wohnungen in Hamburg entstehen zu lassen – ein ausgezeichnetes Beispiel für Public-Private-Partnership, das das Angebot an bezahlbarem Wohnraum weiter vergrößert. Im Zuge dieser Initiative sind zusätzlich zahlreiche Verbesserungen in der städtischen Wohnungsbauförderung beschlossen worden, die das Förderangebot der WK noch attraktiver machen. Durch die Anhebung der Einkommensgrenzen sowohl bei der Eigenheimförderung als auch im Bereich des Mietwohnungsbaus können nun noch mehr Menschen von den Angeboten unserer landeseigenen Förderbank profitieren.



Senator Axel Gedaschko

Das Thema energiesparendes Bauen und Modernisieren hat für die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt seit vielen Jahren eine große Bedeutung. Angesichts der Klimaschutzdiskussion, steigender Energiekosten und der bundesweiten Einführung des Energiepasses muss die energetische Optimierung insbesondere der Bestandsimmobilien zukünftig noch weiter verstärkt werden. Mit ihrer langjährigen Expertise in der Modernisierungsförderung wird die WK hierbei eine zunehmend wichtige Rolle spielen. So wurde 2006 erstmals das besonders zinsgünstige WK/KfW-Energiedarlehen eingesetzt, ein attraktives Förderinstrument für den Mietwohnungsneubau.

Die bestehenden Förderinstrumente zu bündeln, zu erweitern und Neuerungen einzuführen sind nicht nur ein wichtiger Schritt, um die Markposition der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt weiter zu stärken. Das Förderangebot der WK hilft maßgeblich, das Ziel einer lebenswerten, qualitativ wachsenden Stadt zu verwirklichen, und ist somit besonders auf Familien mit Kindern ausgerichtet. Ihnen wollen wir helfen, ihren Wunsch nach einem Zuhause in unserer Stadt zu verwirklichen. Die Beispiele in diesem Jahresbericht zeigen daher – bei aller Unterschiedlichkeit der vorgestellten Wohnformen – eine wichtige Gemeinsamkeit: Hamburg bietet Familien urbanes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität.

Senator Axel Gedaschko

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

Vorsitzender des Verwaltungsrates der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt



Die WK – verlässlicher Ansprechpartner für die Wohnraumförderung



von links: Ralf Sommer,
Uwe Qualmann, Helmuth Ahrens

Liebe Leserin, lieber Leser!

Unser Aufgabenspektrum als Förderbank der Stadt Hamburg ist in besonderer Weise auf die Förderung von Familien ausgerichtet. Der inhaltliche Schwerpunkt dieses Jahresberichts zeigt daher, welche Facetten familienfreundliches Wohnen und unsere Förderpraxis auf diesem Arbeitsfeld haben.

Den Hamburger Familien, die von den eigenen vier Wänden träumen, konnten wir zum 1. September 2006 eine gute Nachricht überbringen. Durch die Erhöhung der Familienzuschläge wurde Wohneigentum für viele von ihnen wieder finanzierbar. Der Wegfall der Eigenheimzulage zu Jahresbeginn 2006 hatte hier eine große Lücke hinterlassen. Im Bereich Mietwohnungsbau wurden unsere Finanzierungsangebote mit Wirkung zum 1. Januar 2007 für potenzielle Investoren noch interessanter. Beispielsweise verkürzte sich die Bindungsdauer in fast allen Programmsegmenten auf 15 Jahre. Der völlige Verzicht auf einen einkommensabhängigen Subventionsabbau ist ein weiteres positives Signal an die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft.

In unseren Aufgabenschwerpunkten, der Wohnraum- und Städtebauförderung sowie dem Umweltschutz, sind wir ein verlässlicher Ansprechpartner für unsere Kunden. So ist es auch in unserem neuen Unternehmensleitbild formuliert: „Wir engagieren uns für die Wünsche unserer Kunden und tragen mit unserem Wissen zu ihrem Erfolg bei.“ Dafür steht seit dem 1. März 2007 auch Ralf Sommer als neues Vorstandsmitglied. Gemeinsam mit Uwe Qualmann leitet er künftig das Unternehmen. Helmuth Ahrens, der seit dem Ausscheiden von Silke Andresen-Kienz am 30. April 2006 übergangsweise Mitglied des Vorstands ist, wird sich ab Juli 2007 wieder ausschließlich seiner leitenden Tätigkeit bei der HSH Nordbank zuwenden.

Der Vorstand



I Inhalt



Familienfreundliches Wohnen.....	9
Im Grünen und doch in der Stadt	10
„Im Baumarkt kennen mich alle“	12
„Familien sind mit ihren Quartieren verbunden“	14
Kurze Wege sind gut fürs Zeitbudget	16
Familie gewinnt! – WK prämiert Wohnprojekt	19
Vom Krankenhaus zum Wohngebäude für Familien	20
Aktuelle Förderprogramme	22
Förderung von Mietwohnungsbau und sozialer Infrastruktur	23
Eigentumsförderung	30
Bestandsförderung	34
Förderaktivitäten 2006	40
Mietwohnungsbauförderung	41
Eigentumsförderung	46
Bestandsförderung	50
Lagebericht	55
Jahresabschluss	69
Bestätigungsvermerk	80
Bericht des Verwaltungsrates	81
Organe und Ausschüsse	82
Organisationsplan	84
Statistischer Anhang	85
Impressum	98
Ansprechpartner	99
So erreichen Sie uns	100



I Familienfreundliches Wohnen

Es ist eine der Kernaufgaben der WK, dazu beizutragen, dass Familien in Hamburg ein ausreichendes Wohnungsangebot zur Verfügung steht. Je nach ihrer Lebenssituation haben Familien unterschiedliche Wünsche in Bezug auf eine Wohnung oder ein Haus. So groß die Bandbreite dabei auch ist – Wohnen in Hamburg hat so viele Facetten, dass sich ihnen eine Vielzahl von Möglichkeiten bietet. Die WK unterstützt in ihrer Förderpraxis ganz unterschiedliche Wohnformen, bei denen die individuellen Wünsche der Familien zum Tragen kommen. In diesem Jahresbericht stellen wir einige davon vor. Sie alle haben einen gemeinsamen Nenner: Sie zeigen die verschiedenen Facetten urbaner Lebensqualität.

Eine Facette urbaner Lebensqualität: Im Wohnprojekt Max-B haben Familien ihre Vorstellung vom gemeinschaftlichen Wohnen in der Großstadt verwirklicht.

Stellvertretend für den Neubau von familiengerechtem Wohnraum steht die Reihenhaussiedlung der SAGA am Rahlstedter Hoffmannstieg. Die Besonderheit liegt darin, dass hier einerseits Reihenhäuser zur Miete angeboten werden und dass andererseits eine Ersatzbebauung für nicht mehr marktgerechte Bausubstanz geschaffen wurde. Daher liegen die Neubauten mitten in einem gewachsenen Wohngebiet. Welche Rolle Familien und ihre Wünsche für das städtische Wohnungsunternehmen spielen, erklären auf der folgenden Seite Astrid Meincke und Anja Ehlers von der SAGA-Geschäftsstelle Rahlstedt.

Wie sich eine Familie ihren Traum von den eigenen vier Wänden durch die Renovierung einer Gebrauchtimmobilie verwirklicht, zeigt das Beispiel der Familie Perez Sanchez (Seite 12). Ein Interview mit den Beratern Maïke Elsner und Orhan Keser auf Seite 14 gibt einen Einblick in die Beratungspraxis der Wohneigentumsförderung der WK.

Die Familienfreundlichkeit einer Wohnsituation liegt aber nicht nur in Größe und Grundriss von Wohnungen und Häusern begründet. Das Wohnumfeld mit seiner sozialen Infrastruktur und eine hilfsbereite Nachbarschaft spielen ebenfalls eine entscheidende Rolle. Das Wohnprojekt Max-B zeigt auf Seite 16, wie gemeinschaftliches Wohnen aussehen kann. Preiswürdig in dieser Beziehung war auch das Wohnprojekt Epiphanien in Winterhude (Seite 19). Es bekam den Sonderpreis der WK im Rahmen des städtischen Wettbewerbs „Familie gewinnt!“.

Neben Neubau und Renovierung bietet die Umnutzung von Büro- und Gewerbebauten eine weitere Möglichkeit, um innerhalb der Stadt familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Mit der Büro-Umwandlungsprämie schafft die WK hier Anreize, damit Investoren die dabei entstehenden Kosten auf sich nehmen. So auch bei der geplanten Umnutzung der ehemaligen Gebäude des Allgemeinen Krankenhauses Barmbek (Seite 20).

Alle vorgestellten Förderbeispiele sind Vorbild und Anregung zugleich.

Im Grünen und doch in der Stadt

Ein Interview mit Astrid Meincke, Leiterin der SAGA-Geschäftsstelle Rahlstedt, und Anja Ehlers, Projektleiterin für die SAGA-Reihenhaussiedlung Hoffmannstieg

Im Hoffmannstieg in Rahlstedt hat das städtische Unternehmen SAGA GWG eine familiengerechte Siedlung im Grünen mit 52 Reihenhäusern gebaut – zur Hälfte frei finanziert, die anderen mit Mitteln der WK öffentlich gefördert. Sie entstanden auf einer Fläche, die vorher mit zwei Hochhäusern bebaut war. Nach zwei Jahren Bauzeit konnten zwischen Oktober 2006 und Januar 2007 die neuen Mieter einziehen. Die Wohnflächen der 3- bis 5-Zimmer-Häuser reichen von 75 bis 118 Quadratmetern.

Anja Ehlers (l.) und Astrid Meincke haben für die SAGA das Projekt der familienfreundlichen Reihenhaussiedlung im Hoffmannstieg geleitet.



Frau Meincke, Frau Ehlers, wie wichtig sind Familien für ein Wohnungsunternehmen wie SAGA GWG?

Meincke: Wichtig. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass Familien Stadtteile stabilisieren. Für gute Nachbarschaften brauchen wir einen ausgeglichenen Wohnungsmix mit kleinen und großen Wohnungen. Außerdem sind natürlich die Kinder unserer Mieter unsere Kunden von morgen.

Ehlers: Aber auch rein zahlenmäßig sind Familien wichtig für uns. Im Bereich Rahlstedt verfügt die SAGA über rund 2.100 Wohnungen. Zirka ein Drittel der Mieterschaft besteht aus Familien, davon rund fünf Prozent mit mehr als zwei Kindern. Das ist ein deutlich höherer Anteil als im Hamburger Durchschnitt.

Was erwarten Familien von ihrem Wohnungsunternehmen?

Meincke: Familien wollen genug Platz zum Leben, zum Spielen und Toben für die Kinder. Sie erwarten Wohnungen mit einer angemessenen Größe, mit möglichst einem Zimmer

für jedes Kind. Und die Miete muss bezahlbar sein. Das Wohnumfeld sollte möglichst viele Grünflächen, Spielplätze und Freizeitangebote bieten.

Wie versucht SAGA GWG den Ansprüchen von Familien gerecht zu werden?

Ehlers: Der Konzern SAGA GWG investiert jährlich rund 250 Millionen € in die Modernisierung der Wohnungsbestände. Rund ein Drittel dieser Investitionen wird zur Förderung von familiengerechtem Wohnraum eingesetzt. Das muss nicht immer das Reihenhaus sein, da gibt es Beispiele aus anderen Stadtteilen, wo Kleinstwohnungen zusammengelegt und familiengerecht umgebaut werden.

Was ist das Besondere an den Mietreihenhäusern im Hoffmannstieg?

Ehlers: Eine Besonderheit ist, dass Reihenhäuser in ein vorhandenes Wohngebiet integriert wurden. Bei der Architektur haben wir uns bewusst entschieden, sehr modern und mit viel Liebe zum Detail zu bauen. Alle Häuser haben Terrasse und Garten, die 5-Zimmer-Häuser noch zusätzlich eine riesige Dachterrasse. Ein Quartiersplatz und der alte Baumbestand sorgen für das passende Wohnumfeld.

Meincke: Gerade Angebote mit fünf Zimmern sind eine Besonderheit. In einer Großstadt wie Hamburg sind 5-Zimmer-Wohnungen zur Miete relativ selten. Wir können hier auch Familien versorgen, die sonst kaum eine Chance haben, eine große Wohnung zu finden.

War es schwierig, die neuen Reihenhäuser zu vermarkten?

Ehlers: Nein, wir konnten selbst bei den großen Reihenhäusern die Hälfte schon vor Abriss der alten Bebauung vermieten, also nur anhand des Grundrisses. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen aufgrund der Förderung stellten dabei überhaupt kein Problem dar.

Meincke: Bei den 3- und 4-Zimmer-Reihenhäusern war die Nachfrage so groß, dass wir noch viel mehr hätten vermieten können. Die 5-Zimmer-Reihenhäuser waren schon eher ein finanzielles Problem für die Interessenten. Die Familien wollen gern für jedes Kind ein Zimmer. Viele können sich aber kein Objekt leisten, das 120 Quadratmeter hat. Wir haben daraus geschlossen, künftig lieber Häuser mit beispielsweise drei großen und zwei halben Zimmern zu bauen, das heißt optimale Grundrisse bei möglichst geringerer Quadratmeterzahl.

Wie beurteilen Sie die Rolle der WK-Produkte bei der Förderung von familiengerechtem Wohnen in Hamburg?

Meincke: Es bleibt wichtig, dass Wohnungen gerade für Familien bezahlbar sind. Und bezahlbar werden sie durch die Unterstützung der Stadt. Wir haben von der WK neben dem Baudarlehen von 2,7 Millionen € auch eine Förderung durch Mietzuschüsse bekommen. Die Zusammenarbeit mit der WK war dabei partnerschaftlich und unkompliziert. Ohne die finanzielle Hilfe hätten wir nicht zu diesen Preisen an die Menschen vermieten können, denen wir als kommunales Wohnungsunternehmen Wohnraum zur Verfügung stellen wollten: den Normalverdienern mit kleinen Kindern.



Für die 52 Reihenhäuser gibt es einen Quartiersplatz als Treffpunkt. Denn Familien wünschen sich Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld.

„Im Baumarkt kennen mich alle“

Mit einer WK-Finanzierung hat sich Familie Perez Sanchez ein 50 Jahre altes Endreihenhaus in Harburg gekauft und innerhalb von vier Monaten komplett renoviert. Ende März 2007 konnte die Familie einziehen.

Familie Perez Sanchez wagte den Sprung ins eigene Haus. Nach vier Monaten Renovierung waren die eigenen vier Wände bezugsfertig.



Manuela Perez Sanchez ist die Renovierungskünstlerin in der Familie: „Im Baumarkt kennen mich alle“, schmunzelt sie.

Das 4-Zimmer-Haus im Walsroder Ring ist vom Grundriss her eine fast genaue Kopie des Hauses, in dem Edouardo und Manuela Perez Sanchez mit ihren zwei Kindern vorher lebten. Der Unterschied: In ihrem alten Zuhause wohnten sie zur Miete. Als der Vertrag auslief, entschlossen sie sich, den Schritt zum Wohneigentum zu wagen. Nur 200 Meter entfernt fanden sie ihr Traumhaus. Edouardo Perez Sanchez erklärt die Wahl: „Wir wissen, dass wir hier in dieser Siedlung leben wollen. Vielleicht ist es irgendwo anders besser, aber hier fühlen wir uns wohl.“

Freunde und Verwandte halfen mit

Nachdem sie Anfang Dezember 2006 den Kaufvertrag unterzeichnet hatten, waren die Eltern für Monate fast nur noch mit der Renovierung beschäftigt. Es gab viel zu tun auf den rund 85 Quadratmetern, Baujahr 1957. Zunächst wurden alte Materialien entfernt, von der Styroporverkleidung der Wohnzimmerdecke bis zum oberen Teil des Schornsteins, der neu aufgemauert werden musste. „Wir haben möglichst viel selbst gemacht, um die Kosten zu reduzieren“, erzählen der Medizintechniker und die Kindergärtnerin. Viele Freunde und Verwandte legten mit Hand an.

Für die Renovierung gab es klare Vorgaben seitens der WK. Die Elektrik musste dem heutigen Baustandard gemäß erneuert werden. Ein moderner Gasheizkessel sollte die alten Nachtspeicheröfen ersetzen. Die seitliche Außenwand brauchte eine bessere Wärme-



Beim Dachboden achtete Edouardo Perez Sanchez auf eine ausreichende Wärmedämmung, um so Heizkosten zu sparen.

Sohn Luca hatte als Erster ein fertiges Zimmer im neuen Haus.



dämmung. Und nicht zuletzt, so waren sich WK und die Bauherren einig, war das Dachgeschoss auszubauen. Der zusätzliche Raum macht es möglich, dass jedes Kind sein eigenes Zimmer bekommt.

Lieber weniger machen, dafür richtig

Nach vier Monaten lichtete sich der Baustaub: Im Erdgeschoss ist die Küche eingerichtet und das Wohnzimmer frisch gestrichen. Anna (17) und Luca (8) bewohnen den ersten Stock, in dem auch das Badezimmer liegt. Die Eltern sind unters Dach gezogen. Dieser Raum, der als letzter fertig wurde, bekam eine neue Dachgaube. „Damit gewinnen wir viel Höhe und Licht“, sagt Edouardo Perez Sanchez.

Während des Umbaus blieben ungeplante Ausgaben nicht aus. Die Fenster erwiesen sich als Kältebrücken. Eine energetisch sinnvolle Lösung ergab sich nur durch den zeitgleichen Austausch der Fenster. Dazu riet ihnen auch Heiko Lugert, technischer Berater der WK, der sich das Haus anschaute und Tipps gab. „Sonst hätten wir irgendwann noch einmal die Mauern aufreißen müssen“, meint Manuela Sanchez Perez. Was gemacht wird, sollte gleich von Dauer sein: „Wir verzichten lieber jetzt auf einen Urlaub und sparen dann langfristig Nebenkosten.“

Freunde hatten die Eltern auf das Förderangebot der WK aufmerksam gemacht. Um bei allen Fragen nur einen Ansprechpartner zu haben, entschieden sie sich für die Gesamtfinanzierung aus einer Hand durch die WK: Basisdarlehen plus Familienzuschlag und Ergänzungsdarlehen. Die konkreten Vorgaben und die Finanzierung seitens der WK schufen Vertrauen. „Wir hatten das Gefühl, wenn die WK dieses Haus fördert, machen wir nichts falsch“, so der Familienvater.



Auch Tochter Anna freut sich, dass sie in der Nähe von Freunden und Schule bleiben kann: „Wenn ich aus dem Fenster gucke, sehe ich das Haus meiner besten Freundin.“

„Familien sind mit ihren Quartieren verbunden“

Ein Interview mit den WK-Beratern Maïke Elsner und Orhan Keser

Welche Förderung ist möglich?
Maïke Elsner und Orhan Keser
beraten Familien auf dem Weg
in die eigenen vier Wände.



Frau Elsner, Herr Keser, was sind die ersten Punkte, die Sie mit Ihren Kunden besprechen?

Elsner: Die Kunden kommen in den meisten Fällen mit einer einfachen Überlegung: „Wir zahlen 800 € Miete und haben gehört, dass wir uns da auch ein Haus leisten können.“ Dann erklären wir anhand einer Modellrechnung, wie die Förderung der WK aussieht. Dabei stellen wir die Wichtigkeit des Eigenkapitals dar und enden mit der Frage, ob die Belastung tragbar ist.

Keser: Viele Kunden sind positiv überrascht, wie wenig sie monatlich zahlen müssen. Das hängt damit zusammen, dass sie für unser Geld – jedenfalls in den ersten fünf Jahren – keine Zinsen zahlen.

Worauf legen Familien bei ihrem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung besonderen Wert?

Elsner: In erster Linie gucken sie nach der Lage. Damit meine ich nicht besonders begehrte Stadtteile. Familien sind meist durch Schule, Kindergärten, Freunde mit dem Quartier verbunden, in dem sie wohnen. Sie wollen dort bleiben und möglichst in der Nähe bauen oder kaufen.

Keser: Die Familien sind meist in einer Situation, in der sowieso eine Veränderung nötig ist. Sie kommen manchmal sogar aus 2-Zimmer-Wohnungen. Die Eltern achten dann besonders auf die Kinderzimmer. Keiner zieht in eine kleinere Wohnung, nur um Eigentum zu bilden. Auch Grünflächen spielen eine große Rolle, bei Eigentumswohnungen sollte zumindest eine Terrasse dabei sein.

Elsner: Der ökologische Aspekt gewinnt immer mehr an Bedeutung. KfW-60-Haus, KfW-40-Haus, Passivhaus – diese Stichworte haben viele schon gehört. Sie wissen, dass es dafür möglicherweise zusätzliche Fördermittel gibt. Da spielt auch der ökonomische Aspekt einer Reduzierung der Nebenkosten eine Rolle.

Welche finanziellen Fragestellungen gehen Sie mit Familien bei der Beratung durch?

Elsner: Wir zeigen zunächst, wie sich das zu berücksichtigende Einkommen errechnet, und vergleichen das Ergebnis mit den Einkommensgrenzen. Danach gehen wir die für diese Familie mögliche Förderung aus Baudarlehen, Familienzuschlag und Aufwendungsdarlehen durch.

Keser: Knapp über die Hälfte der Kunden haben schon eine konkrete Immobilie im Auge. Die anderen wollen erst einmal gucken, was sie sich leisten können und wollen. Die monatliche Belastung erscheint den meisten gering. Problematisch ist eher das Eigenkapital. Vielen Familien fällt es heute schwer, genug zusammenzusparen.

Wie wirken sich die verbesserten Förderbedingungen seit September 2006 und Januar 2007 in der Beratungspraxis aus?

Elsner: Durch die erhöhten Familienzuschläge können wir wieder viel mehr Menschen fördern. Bei 3- bis 4-köpfigen Familien sind das Beträge von 15.000 beziehungsweise 20.000 €. Wenn die Familien dann noch 10.000 € an echtem Eigenkapital einbringen, mit dem sie die Nebenkosten decken, ist eine Förderung häufig möglich. Der Familienzuschlag wird speziell von den Kunden, die im Juni 2006 schon einmal da waren, mit Begeisterung aufgenommen. Die sagen: „Das ist ja noch besser als die Eigenheimzulage.“

Keser: Auch durch die neuen Einkommensgrenzen sprechen wir wieder mehr Menschen an. Bisher haben wir immer gesagt: „Möglichst ein Verdiener und ein bis zwei Kinder, dann passt das schon.“ Dadurch haben sich dann kaum Familien mit einem Doppelverdienst bei uns gemeldet. Jetzt kann auch für diesen Personenkreis eine Förderung durch die WK in Betracht kommen.

Was raten Sie Menschen mit dem Traum von den eigenen vier Wänden?

Elsner: Ich versuche, den Menschen eine Portion Realismus mit auf den Weg zu geben. Viele Doppelverdiener, die schon eine ganze Zeit ohne Kinder zusammen waren, haben offensichtlich ganz wunderbar gelebt: Urlaub, Anschaffungen, Autos. Sie haben es aber noch nicht geschafft, einen Cent auf die Seite zu legen. Da versuche ich den Realismus zu schärfen und darauf hinzuwirken, dass sie sich erst einmal einen Grundstock anlegen.

Keser: Ich rate den Menschen grundsätzlich zu, sofern die Belastung tragbar ist. Bei jungen Familien weise ich auf die Lebensqualität hin, die mit einem eigenen Haus verbunden sein kann. Der zweite große Aspekt ist für mich die Rentenfrage. Wenn das Baudarlehen in 30 Jahren zurückgezahlt ist, hat man eine mietfreie Immobilie, eine Art zweite Rente. Ich zeige meinen Kunden die Vorteile und die Wege, wie man sich das leisten kann.



Anhand einer Modellrechnung zeigen die WK-Berater die finanziellen Rahmenbedingungen auf.

| Kurze Wege sind gut fürs Zeitbudget

Bei der Entscheidung zwischen Stadt und Umland spielen nicht nur die Baukosten eine Rolle. Innerstädtisches Wohnen spart gerade für Familien viel Zeit – wegen der kurzen Wege zu Schule oder Arbeitsplatz. Ein Beispiel dafür, wie urbane Lebensqualität aussehen kann, ist das Wohnprojekt Max-B. Dessen Architektin Iris Neitmann hat sich auf die Betreuung von Baugemeinschaften spezialisiert und trifft dabei auf eine große Nachfrage. Ihr Fazit: „Familien wollen in Hamburg bleiben, es steht aber nicht genügend passender Wohnraum zur Verfügung.“



Der Spielplatz liegt direkt vor der Tür: Martin Pawlas mit seinen Töchtern im Innenhof von Max-B.

Wohnen und Arbeiten in einem Haus

Im August 2006 konnten die ersten Bewohner in der Max-Brauer-Allee 231–247 einziehen – nach einer Planungs- und Bauzeit von insgesamt fünf Jahren. 105 Wohnungen bieten Platz für 150 Erwachsene und inzwischen 72 Kinder – Tendenz steigend. Mirjam Rademacher und Ulf Schönert beispielsweise haben im Februar 2007 noch einmal Nachwuchs bekommen. Dabei hat auch das neue Zuhause eine Rolle gespielt. „Nur durch diese Wohnsituation haben wir uns getraut, noch ein viertes Kind zu bekommen“, sagt



Kann Beruf und Familie vereinen:
Mirjam Rademacher hat Logopädie-Praxis und Wohnung im selben Haus.

Mirjam Rademacher. Auf 132 Quadratmetern hat jedes Kind ein eigenes Zimmer, neben Wohn- und Schlafräum gibt es noch ein Arbeitszimmer für Ulf Schönert, der als Journalist arbeitet. Mirjam Rademacher hat als selbständige Logopädin eine eigene Praxis. Neuer Standort: ebenfalls Max-B. Sie muss sich nicht einmal einen Mantel anziehen, wenn sie zu ihrer Praxis zwei Stockwerke höher geht. Ausgefallene Patiententermine, kranke Kinder – Arbeitsalltag und Privatleben lassen sich wegen der kurzen Wege gut koordinieren.

Die Logopädie-Praxis ist eine von sechs Gewerbeeinheiten im Wohnprojekt, das in unmittelbarer Nähe zu den innerstädtischen Verkehrsadern Stresemannstraße und Max-Brauer-Allee liegt. Bei aller Nähe zur städtischen Infrastruktur ist der Innenhof komplett von der Außenwelt abgeschottet. „Sobald die Sonne in den Innenhof scheint, strömen die Kinder zum Spielen in den Hof. Jedes Kind findet jemanden in der passenden Größe“, berichtet Mirjam Rademacher. Die „Piazza“ ist das Herzstück von Max-B. „Fast alle Wohnräume sind auf den Hof ausgerichtet und haben bodentiefe Fenster“, erklärt Architektin Neitmann. Zur viel befahrenen Straße hin liegen – hinter Schallschutzfenstern – die Küchen und Bäder.

Jung und Alt leben Tür an Tür

Jeder der neun Hauseingänge ist von einer Baugemeinschaft geplant und belegt worden. Die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und das Wohnen in der Gemeinschaft haben es auch der sechsköpfigen Familie von Eva und Martin Pawlas angetan. Sie sind mit ihrer Baugemeinschaft der Dachgenossenschaft Schanze eG beigetreten und wohnen nun zur Miete in der selbstgeplanten 5-Zimmer-Wohnung. In ihrem Hauseingang wechseln sich Wohnungen mit familienfreundlichen Grundrissen und solche, die auf Senioren zugeschnitten sind, ab. „Jung und Alt“ war das Motto. Der gemeinsame Nenner ist die Lust an gemeinschaftlichen Aktivitäten.

Die Wohnräume sind fast alle auf den Innenhof des Wohnprojekts ausgerichtet und haben bodentiefe Fenster.



Martin Pawlas ist auch 2. Geschäftsführer der Trägergemeinschaft, in der sich alle neun Baugemeinschaften zusammengeschlossen haben. Sie trifft sich einmal im Monat, um Gesamtbelange zu regeln. Zu betreuen gibt es ein zentrales Blockheizkraftwerk und eine Tiefgarage mit 72 Stellplätzen. Geheizt wird mit Gas, alle Wohnungen haben KfW-60-Standard. 54 davon sind Eigentumswohnungen, 51 sind Mieteinheiten, die genossenschaftlich von der Schanze eG verwaltet werden. Alle Mietwohnungen, ein Großteil der Eigentumswohnungen, nicht jedoch die Gewerbeeinheiten sind von der WK gefördert. Die günstige Finanzierung macht das Bauen inmitten Hamburgs möglich: Die monatliche Belastung ist für viele nicht höher als die Miete vorher.

Wohnprojekt Max-B

Objekt:	Neubau von 9 Häusern mit einer Bruttogeschossfläche von rund 11.000 m ²
Bauherrin:	Max-B Arbeiten, Wohnen und Kultur GbR
Architektin:	Arch. BDA Iris Neitmann
Gesamtnutzfläche:	8.276 m ²
Nutzung:	54 Eigentumswohnungen (teilweise öffentlich gefördert), 51 Mietwohnungen (öffentlich gefördert), 4 Praxen, 2 Büros, 1 Café
Bewohner:	9 Hausgemeinschaften mit insgesamt 222 Bewohnern. Jede der 9 Hausgemeinschaften hat eine eigene Zielrichtung, z. B. Wohnen für Jung und Alt, Leben mit Behinderung, Wohnen und Arbeiten
Planung/Bauzeit:	2001–2006

| Familie gewinnt! – WK prämiert Wohnprojekt

2006 rief der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg erstmals den Wettbewerb „Familie gewinnt!“ aus. Gesucht wurden Projekte, die dazu beitragen, die Lebenssituation von Familien im Wohnquartier zu verbessern.



Der damalige Senator für Stadtentwicklung, Dr. Michael Freytag (r.), und der Vorstandsvorsitzende der WK, Uwe Qualmann (l.), überreichten am 18. Dezember 2006 den Sonderpreis für familienfreundliches Wohnen an das Wohnprojekt Epiphanien.



Einen Sonderpreis in Höhe von 5.000 € vergab die WK für das gelungenste Projekt zum familienfreundlichen Wohnen. Preisträger wurde das Wohnprojekt Epiphanien aus Winterhude. Die Jury würdigte, dass inmitten der Jarrestadt eine besonders familienfreundliche Wohnanlage geschaffen wurde, in der sich rund 20 Familien mit mehr als 40 Kindern zu Hause fühlen. Vielfältige Aktionsräume im gemeinschaftlich genutzten Hofgarten sprechen die Sinne und Neugierde der Kinder an und fördern das Gemeinschaftsleben. „Ermöglicht wurde das Projekt durch eine vorbildliche Kooperation zwischen den Wohnprojektlern und der Kirchengemeinde Epiphanien“, so die Jury. „Die Gemeinde hat eine gebotene Grundstücksverwertung mit dem sozialen Ziel, junge Familien durch Schaffung von familiengerechtem und selbstbestimmtem Wohnraum im Quartier zu halten, kombiniert. Bei der Durchführung des Projekts wurde auf eine kostensparende und ökologische Bauweise geachtet.“

Der Wettbewerb wird keine einmalige Angelegenheit bleiben. Mindestens 2007 und 2008 soll er wiederholt werden. Und auch die WK wird wieder mit einem Sonderpreis dabei sein, geht es doch um den Vorbildcharakter, den die eingereichten Wettbewerbsbeiträge für familiengerechtes Wohnen in der Stadt haben. Oder, wie es das Wohnprojekt Epiphanien ausdrückt: „Das Projekt macht jungen Familien Mut, mit Kindern in Hamburg zu leben, finanzierbaren Wohnraum zu schaffen, den eigenen Stadtteil mitzugestalten und die gefühlte Anonymität der Großstadt aufzulösen.“



Vom Krankenhaus zum Wohngebäude für Familien

Die Asklepios Klinik Barmbek hat mit Inbetriebnahme ihres Neubaus einen Großteil des ehemaligen Krankenhauses freigegeben. Jetzt soll hier ein ganz neues Wohnquartier entstehen, mit eigenem Quartierszentrum inklusive Marktplatz. 100.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche wird das Areal umfassen, die Hälfte im Altbestand, die andere in Neubauten. 200 Miet- und Eigentumswohnungen sind geplant. Viele ehemalige Bettenhäuser werden dabei in Wohngebäude umgewandelt.

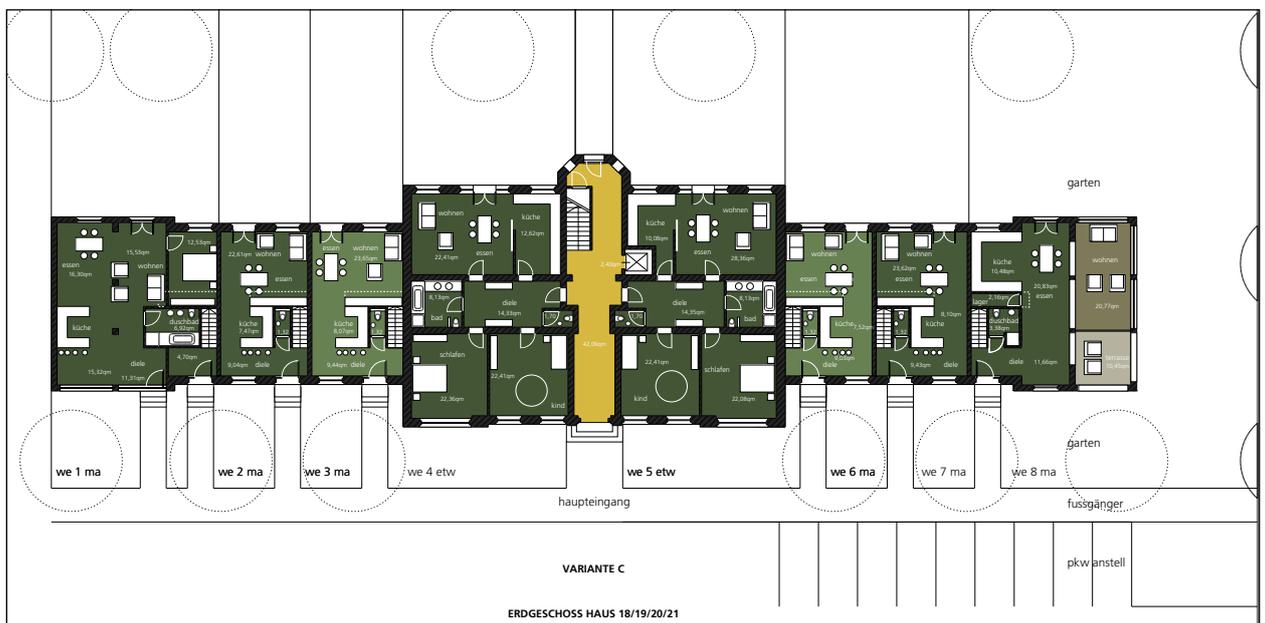
Die ehemaligen Krankenhausgebäude liegen inmitten einer Parkanlage. Der Baumbestand bleibt bei der Umwandlung weitgehend erhalten.



„Wir wollen die Gebäude für den Wohnungsbau zurückgewinnen. Es sind reizvolle Grundrisse“, sagt Peter Jorzick vom Projektentwickler Hamburg Team. Durch die Maße der Gebäude ist vorgezeichnet, dass große familiengerechte Wohnungen entstehen werden. „Unsere Zielgruppe sind Hamburger Familien, die zentral und doch im Grünen Wohnen wollen“, so der Projektentwickler.



In den alten Bettenhäusern entstehen unabhängige Wohneinheiten, in den Flügeln sind eigene Treppenaufgänge notwendig.



Bei der Planung gilt es einige Herausforderungen zu meistern, die typisch für die Umwandlung von Gewerberäumen in einzelne Wohnungen sind. Da ist zunächst das Problem der Erschließung: Die alten Krankenhausgebäude haben ein zentrales Treppenhaus. Von dort aus wurde über einen langen Mittelgang das ganze Haus erschlossen. Nun müssen neue Treppenhäuser eingebaut werden, entweder mit Hilfe von Deckendurchbrüchen im Innern oder als Anbau außen am Gebäude. Nur so lassen sich Wohnungsgrößen bauen, die auch rentabel zu vermarkten sind.

„Ein weiteres Problem ist die mangelnde Wärmedämmung der Gebäude. Außerdem müssen wir die Haustechnik ganz neu einbauen“, erklärt Peter Jorzick. „Um diese besonderen Umwandlungskosten abzufedern, haben wir bei der WK einen Zuschuss für die Umwandlung von Gewerberaum beantragt.“ Baubeginn soll im Spätsommer 2007 sein.



Aktuelle Förderprogramme

Im Rahmen der Wohnungsbauoffensive des Hamburger Senats hat die WK als städtische Förderbank seit September 2006 sowohl neue Förderprogramme aufgelegt als auch relevante Förderbedingungen bei bereits bestehenden Programmen verbessert. Ein wichtiger Stichtag war der 1. Januar 2007, an dem neue Regelungen in Kraft traten. Das Angebot der WK in den einzelnen Programmbereichen Mietwohnungsbau, Eigentumsförderung und Bestandsförderung hat dadurch deutlich an Attraktivität gewonnen.



Förderung von Mietwohnungsbau und sozialer Infrastruktur

Allgemeine Neubauförderung 2007

Unterstützung bestimmter Personengruppen und Quartiere

Insgesamt fördert der Senat das allgemeine Mietwohnungsbauprogramm 2007 (WK-Programmsegmente 1 bis 6) durch Subventionen in Höhe von rund 26 Mio. € (Subventionsbarwert). Die Förderung besteht aus zinsvergünstigten Baudarlehen oder Aufwendungszuschüssen. Für besondere bauliche Maßnahmen vergibt die WK in einigen Programmsegmenten Baukostenzuschüsse.



Neubau einer Altenwohn- und Pflegeeinrichtung als Ersatzbau für ein wirtschaftlich überaltertes Vorgängergebäude im Stadtteil St. Georg

Die allgemeine Neubauförderung der WK umfasst folgende Programmsegmente:

Fördersegment	Wohnungen	Anfangsmiete	Bindungszeit
1. Bauvorhaben mit besonderer Quartiersentwicklung	100	5,50 € / 6,60 €	15 bzw. 10 Jahre
2. Große Wohnungen für Haushalte mit mindestens 1 Kind	100	5,50 €	15 Jahre
3. Betreute Altenwohnungen	200 Neubau		
	50 Umbau	5,50 €	Neubau 30 Jahre
4. Wohnungen für Rollstuhlbenutzer	50	5,50 €	30 Jahre
5. Studierendenwohnungen	80 Plätze	Richtsatz	bis zur planmäßigen Tilgung des Darlehens
6. Aus- und Umbau nach § 16 (1) WoFG	150	5,50 €	15 Jahre

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

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.

Ziel des Programmsegments „Große Mietwohnungen“ ist die Ausweitung des Angebots von großen preisgünstigen Mietwohnungen für Haushalte mit Kindern. Seit Januar 2007 gilt diese Förderung schon für Haushalte mit mindestens einem Kind und für junge Ehepaare auch ohne Kind. Förderungsfähig sind einzelne Wohnungen im Geschosswohnungsbau (bzw. bei kleineren Bauvorhaben das gesamte Objekt) sowie Mietreihenhauszeilen.

Als „Betreute Altenwohnungen“ werden der Neu- und Umbau von altengerechten, barrierefreien Wohnungen und dazugehörigen Gemeinschaftsräumen, die eine Betreuung der Bewohner ermöglichen, gefördert. Die Vorgaben der DIN 18025 Teil 2 müssen eingehalten werden.

Die Förderung von „Rollstuhlbenutzerwohnungen“ ist möglich an dafür geeigneten und nachgefragten Standorten, auch als einzelne Wohnungen eingestreut im Geschosswohnungsbau oder als Umbaumaßnahme im Bestand. Die Anforderungen der DIN 18 025 Teil 1 sind zu beachten.

Das Ziel des Programmsegments „Studierendenwohnungen“ ist die Förderung von studentischem Wohnen in Heimen, Wohngemeinschaften und Wohnungen für Studierende, die an Hamburger Hochschulen immatrikuliert sind. Gefördert werden der Neubau, der Um- und Ausbau sowie die Erweiterung von studentischen Wohneinrichtungen. Für die Aufnahme von Bauvorhaben in dieses Programmsegment ist die Zustimmung der Behörde für Wissenschaft und Forschung erforderlich.

Zu den Maßnahmen im „Aus- und Umbau“ an bestehenden Gebäuden zählt auch die Erweiterung durch Aufstockung und Anbau. In diesem Fördersegment werden in der Regel ältere Wohnungsbestände an die veränderten Wohnstandards angepasst und dadurch ihre Marktgängigkeit gesichert.

Über die Programmsegmente hinaus kann die WK für Wohnpflegeeinrichtungen zinsgünstige Baudarlehen gewähren. Zur Unterstützung des generationenübergreifenden Wohnens und der Integration von älteren und behinderten Menschen können die Programmsegmente in Abstimmung mit der WK gegebenenfalls auch innerhalb eines zu fördernden Objektes kombiniert werden.

Die Vergabe der Mittel ist im Allgemeinen an eine Mietpreis- und Belegungsbindung gekoppelt. Die Dauer der Bindung beträgt je nach Programm zwischen 10 und 30 Jahre, sie konnte aber in vielen Programmsegmenten auf 15 Jahre verkürzt werden. Innerhalb des Bindungszeitraumes darf der Vermieter die Miete nur im Rahmen des allgemeinen Mietrechts und unter Beachtung der in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen erhöhen. Die vorgeschriebene monatliche Anfangsmiete beträgt in der Regel 5,50 €



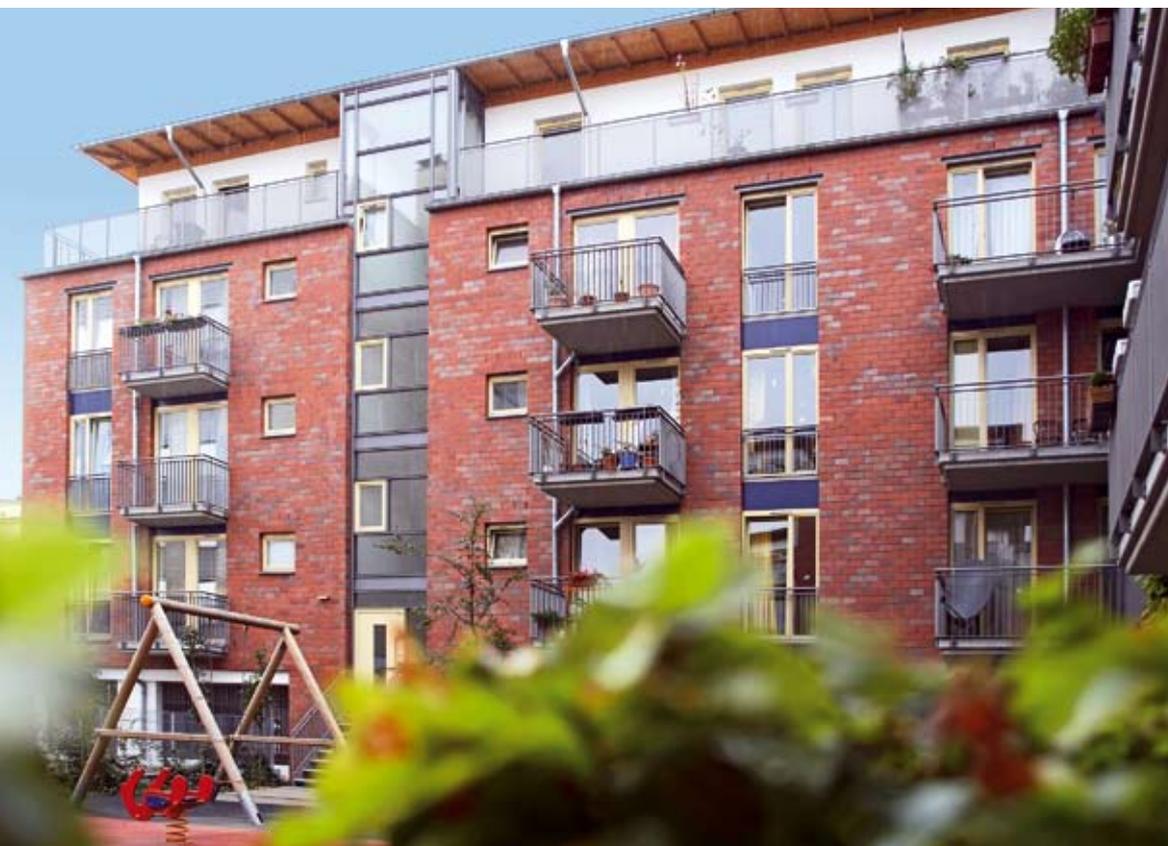
Abbruch des alten Gebäudes des Pflegeheims in St. Georg

pro Quadratmeter Wohnfläche. Die WK kürzt die Subvention planmäßig alle zwei Jahre um 0,20 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Wichtige Neuerung: Mit Beginn des Programmjahres 2007 wird auf den weiteren einkommensabhängigen Subventionsabbau verzichtet. Dies gilt auch für die seit 2003 bereits geförderten Mietwohnungen. Damit verbessert sich die Attraktivität des Hamburger Förderangebots für die Investoren, da die regelmäßigen Überprüfungen der Mietereinkommen während der Bindungsdauer entfallen.

Aus den Belegungsbindungen ergibt sich: 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. Hier konnte der Kreis der bezugsberechtigten Personen ausgeweitet werden, indem die maßgebliche Einkommensgrenze auf das im § 9 WoFG festgelegte Einkommen zzgl. 30 % heraufgesetzt wurde.



Neubau von 40 Geschosswohnungen im Stadtteil Altona-Altstadt



Für die Mehrheit der Hamburger Haushalte stellt sich der Wohnungsmarkt derzeit relativ entspannt dar. Trotzdem haben einige Personengruppen Schwierigkeiten, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden. Das betrifft vor allem kinderreiche Familien, Schwerbehinderte sowie ältere Menschen. Diesen Gruppen gilt weiterhin die besondere Aufmerksamkeit bei der allgemeinen Mietwohnungsbauförderung in Hamburg.

Um in den Genuss der Förderung zu kommen, müssen die einzelnen Bauprojekte in das Wohnungsbauprogramm der Stadt aufgenommen werden. Die notwendige Anerkennung erfolgt durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung.

Baugemeinschaften

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

Das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen in Form einer Baugemeinschaft bietet eine Alternative sowohl zum Mietwohnungsbau als auch zum klassischen Erwerb von Wohneigentum. 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. Bei der WK gelten für Baugemeinschaften besondere Förderrichtlinien, die im „Merkblatt 4: Baugemeinschaften“ dargelegt sind.

Investitionszulage

Investitionszuschüsse gegen Belegungsbindungen im Bestand

Das Prinzip der Investitionszulage ist einfach: Laufende Investitionszuschüsse der WK decken die typische Unterdeckung im frei finanzierten Wohnungsneubau ab. Der Investor akzeptiert als Gegenleistung eine Belegungsbindung, hat aber die Möglichkeit, dafür Wohnungen aus seinem Bestand auszuwählen. Durch das 2005 eingeführte Förderprogramm soll einerseits der Mietwohnungsbau zusätzlich angeregt, andererseits eine bessere Durchmischung der Quartiere erreicht werden. Das Programm gilt für den Neubau von bis zu 500 Mietwohnungen pro Jahr.

Der Investitionszuschuss beträgt anfänglich 1,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche und wird jährlich um 0,10 € pro Quadratmeter 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 einmalig mit 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.



WK/KfW-Energiedarlehen Klimaschutz ist Hamburg wichtig

In einem Ende 2006 gemeinsam mit der KfW Förderbank aufgelegten Programm gewährt die WK für den Neubau von Mietwohnungen und Studentenwohnheimen zinsgünstige Darlehen, sofern einer der nachfolgenden energetischen Standards eingehalten wird:

- KfW-Energiesparhaus 60
- KfW-Energiesparhaus 40
- Passivhaus

Die Förderung erfolgt auf der Grundlage des KfW-Programms „Ökologisch bauen“ mit einem nachrangig gesicherten Darlehen in Höhe von bis zu 50.000 € je Wohnung, das von der WK für einen Zeitraum von zehn Jahren um bis zu 3 % verbilligt wird.

Für die in diesem Programm geförderten frei finanzierten Mietwohnungen gelten die mietrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Gesonderte Miet- oder Belegungsbindungen werden nicht begründet. Sofern die Wohnungen zusätzlich nach anderen Programmen der WK gefördert werden, gelten die in den dortigen Fördervoraussetzungen geregelten Miet- und Belegungsbindungen.



Neubau von 69 alten- und behindertengerechten Wohnungen in Ergänzung einer Wohnanlage von 1965 in Hamburg-Langenhorn

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 Investitionskosten. 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 den Elbinseln

Wohnraum für Studenten in Veddel und Wilhelmsburg

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 dabei 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 Quadratmeter Wohnfläche und Monat nettokalt nicht übersteigt. Die WK leistet Zuschüsse in der Höhe, in der die Nettokaltmiete diese



Mietobergrenze überschreitet. Im Berichtsjahr 2006 sind für insgesamt 3.600 Wohnungen Nachsubventionierungen im Gesamtvolumen von rund 492.000 € bewilligt worden.

KfW-Programm „Sozial Investieren“

Finanzierung von Investitionen gemeinnütziger Antragsteller

Dieses KfW-Programm ermöglicht gemeinnützigen Antragstellern eine zinsgünstige, langfristige Finanzierung von Investitionen in die soziale Infrastruktur. Es können grundsätzlich alle Investitionen dieser Art mitfinanziert werden, soweit sie einem gemeinnützigen Zweck dienen. Gefördert werden insbesondere:

- Altenpflegeeinrichtungen
- Betreutes Wohnen
- Ambulante Pflegeeinrichtungen

Bis zu 100 % der Gesamtinvestitionskosten sind finanzierbar. Der Kredithöchstbetrag liegt bei 10 Mio. € pro Vorhaben. Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre bei höchstens fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.



Überdachte Wege und moderne Fassadenelemente der Wohnanlage in Hamburg-Langenhorn

Eigentumsförderung

Basis-Eigenheimförderung 2007

Höhere Einkommensgrenzen und Familienzuschläge

Familien und junge Ehepaare sind ein Schwerpunkt der Förderung der WK. Ihnen soll der Weg in die eigenen vier Wände geebnet werden. Auch im Jahr 2007 stellt der Hamburger Senat in unveränderter Höhe Mittel für die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums zur Verfügung. Damit kann die WK bis zu 1.000 Haushalte dabei unterstützen, eine eigene Immobilie in Hamburg zu bauen oder zu erwerben. Insbesondere durch die erhöhten Familienzuschläge konnten die Förderbedingungen seit September 2006 noch attraktiver gestaltet werden. Die Zuschläge lassen sich als Ersatz für Eigenkapital anrechnen.



Auch der Kreis der Bauherren oder Käufer, die potenziell in den Genuss der Förderung kommen können, hat sich durch eine Neuregelung vergrößert. Seit dem 1. Januar 2007 dürfen Antragsteller in Hamburg die maßgeblichen Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) jetzt um bis zu 70 % überschreiten. Damit erfüllt rund die Hälfte aller Hamburger Haushalte diese Fördervoraussetzung. Beispielsweise kann eine vierköpfige Familie bis zu 72.000 € brutto im Jahr verdienen, um noch eine Förderung zu 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.



Neubau einer Siedlung mit Kaufreihenhäusern in Hamburg-Wilhelmsburg

Wer Fördermittel für ein Neubauvorhaben in Anspruch nimmt, muss auch auf eine ressourcensparende Bauausführung achten. Die durch die WK vorgeschriebenen technischen Anforderungen gehen im Interesse der Energiekosteneinsparung, aber auch des Klimaschutzes, über die Regelungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) deutlich hinaus; insbesondere werden eine winddichte Konstruktion und eine kontrollierte Be- und Entlüftung gefordert.

Die Basisförderung der WK im Bereich Wohneigentum besteht aus einem Baudarlehen, das in den ersten fünf Jahren zinslos ist, sowie aus einem Aufwendungsdarlehen. Das Baudarlehen ist Bestandteil der Gesamtfinanzierung und hilft den künftigen Eigentümern, einen Teil der Gesamtkosten abzudecken. Das Aufwendungsdarlehen soll dagegen die laufende Belastung in den Jahren nach dem Einzug in das Objekt mindern.

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 Haus-



halt umfasst die förderungsfähige Wohnfläche 60 Quadratmeter, sie erhöht sich für jede weitere Person um 10 Quadratmeter. Der Darlehenssatz beträgt je nach Einkommen des Käufers bis zu 740 € je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche. Ehepaare sowie Familien mit Kindern erhalten darüber hinaus Familienzuschläge, die pro Haushaltsmitglied 5.000,- € betragen und als Eigenkapitalersatz anerkannt werden. Gehören schwerbehinderte Menschen zum Haushalt, erhöht sich der Familienzuschlag um je 1.000 €.

Das Aufwendungsdarlehen wird über eine Zeit von maximal 16 Jahren halbjährlich ausbezahlt. Der anfängliche monatliche Auszahlungsbetrag beläuft sich auf maximal 1,60 € pro Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche. Die Beträge werden kontinuierlich gekürzt. Zwei Jahre nach Auszahlung der letzten Rate beginnt die Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens. Anstelle eines Aufwendungsdarlehens kann die WK seit Januar 2007 auch ein Vorfinanzierungsdarlehen gewähren, das als Ersatz der Eigenleistung anerkannt wird. Es beträgt 120 € je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche und wird auf volle 100 € abgerundet.

Weitere Programmangebote 2007 **Immobilienfinanzierung aus einer Hand**

Durch das Hamburgische Wohnungsbauprogramm geförderte Bauvorhaben können zusätzlich durch weitere Programme der WK oder der bundeseigenen KfW Förderbank unterstützt werden:

- KfW-Wohneigentumsförderung
- WK-Ergänzungsdarlehen
- KfW-Programm „Ökologisch Bauen“
- KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“
- KfW-Programm „CO₂-Gebäudesanierung“

Im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms 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.



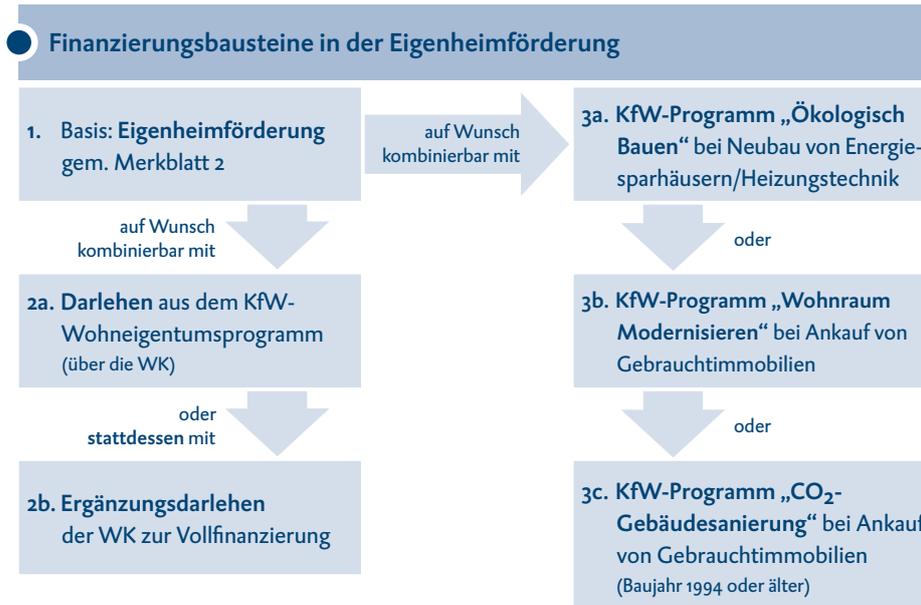
Spielplatz der Reihenhaussiedlung
in Wilhelmsburg

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 „CO₂-Gebäudesanierung“ eignet sich für umfangreichere energetische Maßnahmen an Wohngebäuden, die bis Ende 1994 fertiggestellt wurden. Wird bei Wohngebäuden, die bis 1983 fertiggestellt worden sind, der Energieverbrauch auf Neubauniveau abgesenkt bzw. unterschreitet er das Neubauniveau um mindestens 30 %, kann zusätzlich zu den günstigen Darlehensbedingungen ein Tilgungszuschuss von bis zu 12,5 % des Darlehens gewährt werden.



Kinderzimmer-Zulage

Wohnraum im Geschosswohnungsbau für Familien

Auch bei der Kinderzimmer-Zulage für Eigentumswohnungen wurde die Zielgruppe im September 2006 erweitert. Diese Förderung für Familien, die in Hamburg eine Neubau-Geschosswohnung zur Selbstnutzung kaufen oder bauen, gilt jetzt schon für Haushalte mit mindestens einem Kind. Das bis 2010 befristete Sonderprogramm soll das Wohnen in Hamburg für Familien noch attraktiver gestalten. Es ist eine Alternative zum traditionellen Eigenheimprogramm und kann auch von Haushalten in Anspruch genommen werden, die über den Einkommensgrenzen für die WK-Basisförderung liegen. Die Förderung besteht aus einem Zuschuss in Höhe von 100 € je Quadratmeter Wohnfläche, maximal jedoch in Höhe von 10.000 €.

Bestandsförderung

Beratung bei der Energieeinsparung WK ist Zentralstelle für den Energiepass

Bei der Modernisierung rückt der Umweltschutz erfreulicherweise immer stärker in den Vordergrund. Zunehmend interessieren sich die Kunden für energetisch optimiertes Bauen und Modernisieren. Die WK stellt hierfür ein umfangreiches Förderangebot zur Verfügung.

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 angeboten. Beim „Beratungs-Check“ erläutern Experten aus den Energiepass-Büros vor Ort die Energiesparpotenziale und die dafür notwendigen Maßnahmen. Die Beratung wird zu einem Preis von 185 € angeboten. Der „Hamburger Energiepass“ ist die umfangreichste Analyse. Fachkundige Ingenieure untersuchen das Gebäude auf seine Energiesparpotenziale, entwickeln individuelle Vorschläge zur Sanierung und berechnen das Ausmaß der Energieeinsparung. Mehr als 70 lizenzierte Büros bieten den Energiepass zum Festpreis an. Die WK gewährt einen Kostenzuschuss in Höhe von 40 %, sofern förderfähige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. 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.



Modernisierung eines
Altbau-Ensembles, bestehend
aus Vorder- und Hinterhaus
im Stadtteil St. Pauli

Modernisierung von Mietwohngebäuden Energieoptimierung schützt Umwelt und senkt Betriebskosten

Die WK bietet im Bereich Modernisierung vier Förderprogramme (Programme A bis D) an. Sie stellen eine zielgerechte und attraktive Unterstützung für notwendige Modernisierungen im Mietwohnungsbestand dar und leisten darüber hinaus einen spürbaren Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Aus wohnungspolitischer Sicht ist dabei von Bedeutung, dass die Erhöhung des Wohnwertes bei gedämpfter Mietpreisentwicklung die Vermietbarkeit der Wohnungen sichert.

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



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

Balkonanbauten am Hinterhaus
des Altbau-Ensembles

Mit diesem seit 2005 bestehenden Programm unterstützt die WK 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. Es wird maximal ein Zuschuss in Höhe von 0,50 € für die Verminderung des Jahresheizwärmebedarfs um je eine Kilowattstunde gewährt.

Darüber hinaus werden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wie zum Beispiel 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.

Restaurierung der gründerzeitlichen Fassaden des Altbau-Ensembles in St. Pauli



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

In diesem ebenfalls 2005 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. Es können praktisch alle Energiespar- und Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden. Voraussetzung ist ein Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand von mindestens 400 € pro Quadratmeter Wohnfläche, maximal sind 700 € pro Quadratmeter Wohnfläche förderungsfähig. Die WK stellt im Bewilligungsverfahren die förderungsfähigen Kosten fest.

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung laufender Zuschüsse über einen Zeitraum von neun Jahren. Über den Gesamtzeitraum beträgt der Zuschuss rund 36 % der förderungsfähigen Kosten. Auch dieses Programm lässt sich mit den Programmen der KfW kombinieren.

Aus- und Umbau

Mietwohngebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf

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. Die Finanzierungsstruktur und die weiteren Fördervoraussetzungen entsprechen denen im allgemeinen Mietwohnungsneubau. Daher wird das Programm im „Merkblatt 1: Förderung von Mietwohnungsbau“ der WK ausführlich vorgestellt.

C

Modernisierung in Sanierungsgebieten

Soziale Stadtentwicklung durch gezielte Modernisierungsförderung

Im Mittelpunkt dieses Programms steht die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden in Sanierungsgebieten. Ziel der Förderung ist es, in diesen Gebieten städtebauliche Missstände zu beseitigen und dabei das Angebot an preiswertem Wohnraum zu erhalten. Die WK übernimmt dabei Kosten, die der Grundeigentümer langfristig allein aus den Mehreinnahmen an Miete nicht decken kann. Hierzu gewährt die WK einen sogenannten 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 4,95 € pro Quadratmeter.

D

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. 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.

KfW-Programm zur CO₂-Gebäudesanierung Darlehen für Investitionen in den Klimaschutz

Im Rahmen dieses Programms der KfW Förderbank werden Maßnahmen zum Zwecke der CO₂-Minderung und der Energieeinsparung mit zinsgünstigen Krediten gefördert, insbesondere Wärmedämmmaßnahmen und die Erneuerung von Heizung und Fenstern.



Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm kommt für umfangreichere Investitionen in Wohngebäuden in Betracht, die bis 1994 fertiggestellt worden sind. Bis zu 100 % des Investitionsbetrages (maximal 50.000 € je Wohneinheit) können finanziert werden, wobei die maximale Kreditlaufzeit 30 Jahre bei höchstens fünf tilgungsfreien Anlaufjahren beträgt.



Modernisierung und
Neugestaltung einer Siedlung
in Hamburg-Eißendorf



Unterschreitet bei bis 1983 fertiggestellten Wohngebäuden der Energieverbrauch nach der Sanierung den gesetzlichen Neubaustandard, kann zusätzlich zu den günstigen Darlehensbedingungen ein Tilgungszuschuss von bis zu 12,5 % des Darlehens (maximal 6.250 € pro Wohneinheit) gewährt werden.

Umbau zu barrierefreiem Wohnraum Damit Wohnungen nicht behindern

Die demographische Entwicklung vergrößert die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen. Aber auch andere Zielgruppen profitieren von Barrierefreiheit: Rollstuhlfahrer und andere Menschen mit Behinderungen, die die Mobilität einschränken, sind auf Wohnraum angewiesen, der ihnen ein von fremder Hilfe weitgehend unabhängiges Leben ermöglicht. Nicht zuletzt ist barrierefreier Zugang ein Kriterium für familiengerechte Wohnungen, deren Förderung ein Fokus der Arbeit der WK ist. Für Familien ist ein ausreichendes Angebot von Wohnungen wichtig, die auch mit Kinderwagen und „großem Einkauf“ noch problemlos zugänglich sind.

Mit dem neu konzipierten Förderprogramm „Barrierefreies Wohnen“ unterstützt die WK die Umgestaltung von Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu barrierefreiem Wohnraum, um das Wohnungsangebot für die genannten Personengruppen zu verbessern. Förderungsfähig sind alle baulichen und technischen Maßnahmen, durch die der Wohnraum für diese Zielgruppen umgestaltet wird. Auch der nachträgliche Einbau von Fahrstühlen kann unterstützt werden. Gefördert wird durch Baukostenzuschüsse, die bis zu 25.000 € je Wohnung betragen können. Die Förderrichtlinien hierzu sind im „Merkblatt 8: Barrierefreies Wohnen“ dargelegt.

KfW-Programm „Solarstrom erzeugen“ Investitionskredite für Photovoltaik-Anlagen

Im Rahmen dieses Programms können Investitionen in die Errichtung und Erweiterung von Photovoltaik-Anlagen mit einem Darlehensvolumen von bis zu 50.000 € finanziert werden.

Alle Träger derartiger Investitionsmaßnahmen (z. B. private, gemeinnützige oder gewerbliche Antragsteller) können einen Förderantrag stellen. Die Kreditlaufzeit beträgt bis zu 20 Jahre bei mindestens einem und höchstens drei tilgungsfreien Anlaufjahren.

KfW-Programm zur Förderung erneuerbarer Energien Für eine zukunftsfähige und nachhaltige Energieversorgung

Nach Maßgabe dieses KfW-Programms können Biomasseanlagen, Anlagen zur Nutzung der Tiefengeothermie sowie große Solarkollektoranlagen mit zinsgünstigen Darlehen der KfW und Tilgungszuschüssen aus Bundesmitteln gefördert werden. Antragsberechtigt sind insbesondere natürliche Personen und gemeinnützige Antragsteller, die den erzeugten Strom und/oder die erzeugte Wärme nicht für gewerbliche Zwecke nutzen, Freiberufler sowie kleine und mittlere Unternehmen gemäß KMU-Kriterien der EU-Kommission. Bis zu 100 % der Nettoinvestitionskosten können bis zu einem Betrag von 5 Mio. € finanziert werden.



Förderaktivitäten 2006

Die WK spricht in den Programmbereichen Mietwohnungsbau, Eigentumsförderung und Bestandsförderung zum Teil sehr unterschiedliche Zielgruppen an. Von einzelnen Familien bis zu großen Wohnungsunternehmen – viele Akteure, die in Hamburg Wohnraum kaufen, bauen oder modernisieren, konnten mit Hilfe der günstigen Förderangebote unterstützt werden. Die Grafiken und Tabellen auf den nächsten Seiten verdeutlichen, wie sich die Förderung der WK im Jahr 2006 in Zahlen niederschlägt.



Revitalisierung eines Wohnhochhauses in Hamburg-Altona, Einrichtung einer zusätzlichen Aufzugsanlage am Laubengang

Mietwohnungsbauförderung

Programmebelegung 2006

Leichter Anstieg der Nachfrage

Das Hamburger Programm für den Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen einschließlich Aus- und Umbau umfasste im Berichtsjahr 2006 insgesamt 1.290 Wohneinheiten. Die WK konnte innerhalb dieses Programmrahmens Fördermittel für insgesamt 548 Wohnungen (Vorjahr: 467) bewilligen. Dies bedeutet einen Anstieg der Nachfrage gegenüber dem Vorjahr, der der allgemeinen Entwicklung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt entspricht. Ein deutliches Plus konnte bei der Bewilligung im Programmsegment „Betreute Altenwohnungen“ verzeichnet werden: 179 Wohneinheiten gegenüber 95 im Jahr 2005. Sehr gut wurde das neue WK/KfW-Energiedarlehen angenommen, das gleich 185 Mal in Anspruch genommen wurde, meist in Kombination mit anderen Förderprogrammen.

Die folgende Übersicht zeigt die Sollzahlen der einzelnen Programmsegmente im Vergleich zur tatsächlichen Programmebelegung.

Programmebelegung im Mietwohnungsbau

Mietwohnungsbauförderung	Programm 2006	Bewilligungen 2006	Bewilligungen 2006	
	Wohnungen	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Neubau	-	49*	5,5	-
Betreute Altenwohnungen	250	179	11,1	1,7
Wohnungen für Rollstuhlbenutzer	50	-	-	-
Studierendenwohnungen	40**	40	3,4	0,2
Große Wohnungen für Haushalte mit mindestens 1 Kind	100	-	-	-
Aus- und Umbau nach § 16 (1) WoFG	150	12	0,6	0,1
Bauvorhaben mit besonderer Quartiersentwicklung	100	22	2,5	0,2
Investitionszulage	500	58	-	0,7
Baugemeinschaften	100	165	9,6	1,0
WK-/KfW-Energiedarlehen MW	-	(185)***/23	-	1,2
Gesamt	1.290	548	32,6	5,1

* aus Programm 2005 ** umgerechnet 80 Heimplätze *** Insgesamt geförderte Wohneinheiten, die i. d. R. mit anderen WK-Programmen kombiniert werden. 23 Wohneinheiten wurden ausschließlich mit dem Energiedarlehen gefördert.

Der Anteil der von der WK geförderten Wohnungen an den insgesamt in Hamburg fertiggestellten Wohnungen hat 2006 abgenommen.

Fertiggestellte Mietwohnungen in Hamburg 2006 und 2005

Datenquelle:	2006	2005
Fertiggestellte Förderungsobjekte:	443 WE mit WK-Förderung (34,6 %)	838 WE frei finanziert (65,4 %)
WK-interne Statistik		
Gesamtfertigstellungen:	559 WE mit WK-Förderung (63,3 %)	324 WE frei finanziert (36,7 %)
Statistikamt Nord		

**Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Mittel
Geringerer Rückfluss der Fördermittel**

Auch im Geschäftsjahr 2006 hat eine größere Anzahl von Darlehensnehmern von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die öffentlichen Baudarlehen vorzeitig zurückzuzahlen. Mit diesen Rückzahlungen ist meist ein früheres Ende der Bindungsdauer verbunden.

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden zehn Jahre nach der vorzeitigen Vollrückzahlung der Darlehen, es sei denn, die planmäßige Tilgung hätte zu einer früheren Rückzahlung und damit einem früheren Bindungsende geführt. Die sogenannte Nachwirkungsfrist beginnt mit dem 1. Januar des auf die Vollrückzahlung folgenden Jahres.

2006 sind für 57 Wirtschaftseinheiten mit 5.726 Mietwohnungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (1. Förderungsweg) die Förderdarlehen zurückgeflossen (Vorjahr: 8.780 Wohnungen). Damit sind diese Rückzahlungen seit zwei Jahren rückläufig. Einen Überblick über die Entwicklung der vorzeitigen Vollrückzahlungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau seit 1964 bieten die Tabellen 13 und 14 im statistischen Anhang.

Bestand an gebundenen Mietwohnungen Rückläufige Entwicklung

Zum Stichtag 1.1.2007 gab es in Hamburg insgesamt rund 127.000 Mietwohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterlagen. Davon waren rund 116.000 (91 %) sogenannte Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs, die bis 2002 gefördert wurden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die voraussichtliche Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes bis zum Jahr 2012.

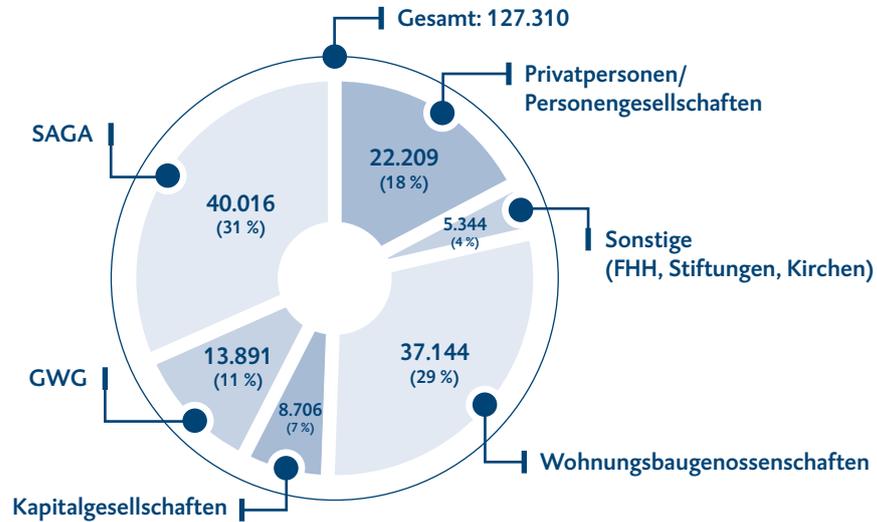
Durch Mietpreis- und Belegungsbindungen gebundener Wohnungsbestand

	gebundene WE insgesamt	davon 1. FW
2005	145.193	132.343
2006	134.913	122.887
2007	127.310	116.487
2008*	120.300	109.623
2009*	114.670	104.072
2010*	109.901	99.486
2011*	106.263	96.651
2012*	103.493	94.378

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

Der größte Teil der gebundenen Mietwohnungen in Hamburg entfällt auf die städtischen Wohnungsunternehmen SAGA (31 %) und GWG (11 %) sowie die Wohnungsbaugenossenschaften (29 %). Mit 18 % – fast ein Fünftel – sind aber auch private Hauseigentümer und Personengesellschaften beteiligt.

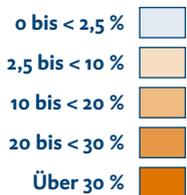
Verteilung der gebundenen Mietwohnungen auf Eigentümergruppen
Stand: 1.1.2007



Die räumliche Verteilung des gebundenen Wohnungsbestandes zeigt erwartungsgemäß geringe Bindungsanteile in den sehr teuren Stadtlagen sowie im ländlichen Raum in Südosten. Durch die zahlenmäßig sehr starke Förderung in den 60er und 70er Jahren konzentrieren sich die gebundenen Wohnungen in den Gebieten, die in diesen Jahrzehnten bebaut wurden.

Verteilung der gebundenen Wohneinheiten über das Stadtgebiet

Anteil am
Gesamtwohnungsbestand
je Teilgebiet



Stand: 2006



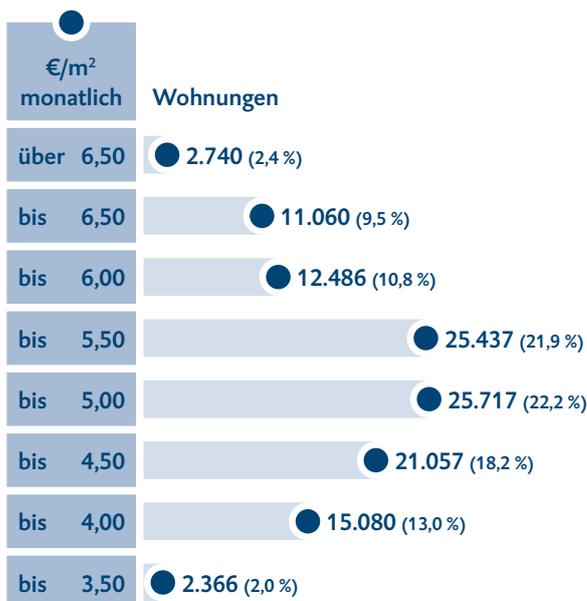


Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Hamburg-Wilhelmsburg



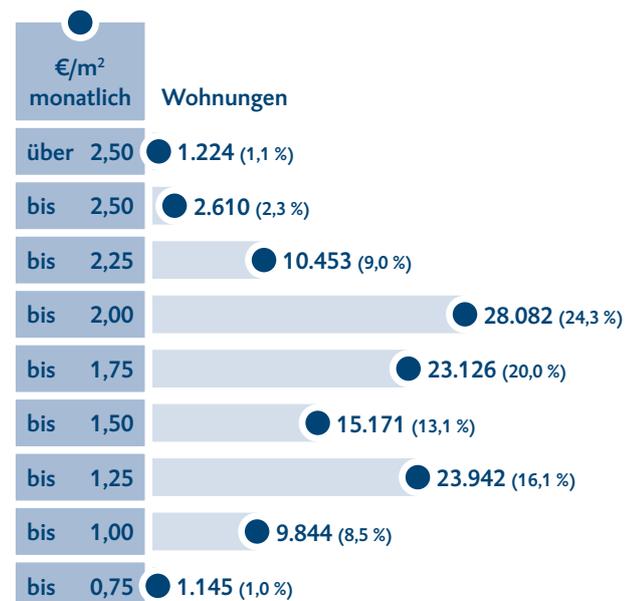
Nach einer von der WK mit Stichtag 1. März 2006 durchgeführten Erhebung der Durchschnittsmieten, an der sich der ganz überwiegende Teil der Eigentümer von Sozialwohnungen beteiligt hat, betragen die monatlichen Nettokaltmieten größtenteils zwischen 4,50 € und 5,50 € je Quadratmeter Wohnfläche. Die zeitgleich erhobenen Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser) liegen überwiegend im Bereich zwischen 1,25 und 2,00 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Durchschnittsmieten
Stand: 1.3.2006



Einbezogen sind Angaben für insgesamt 115.943 Wohnungen. Das entspricht rund 94 % des Gesamtbestandes.

Betriebskosten (ohne Hgz./WW)
Stand: 1.3.2006



Einbezogen sind Angaben für insgesamt 115.597 Wohnungen. Das entspricht rund 94 % des Gesamtbestandes.

Eigentumsförderung

Programmbelegung 2006

Wegfall der Eigenheimzulage wirkte sich aus

Im Berichtsjahr 2006 standen im Programm zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums Mittel für bis zu 1.200 Wohneinheiten zur Verfügung, die sich in Mittel für 900 Neubauvorhaben und 300 Gebrauchtobjekte aufteilten.

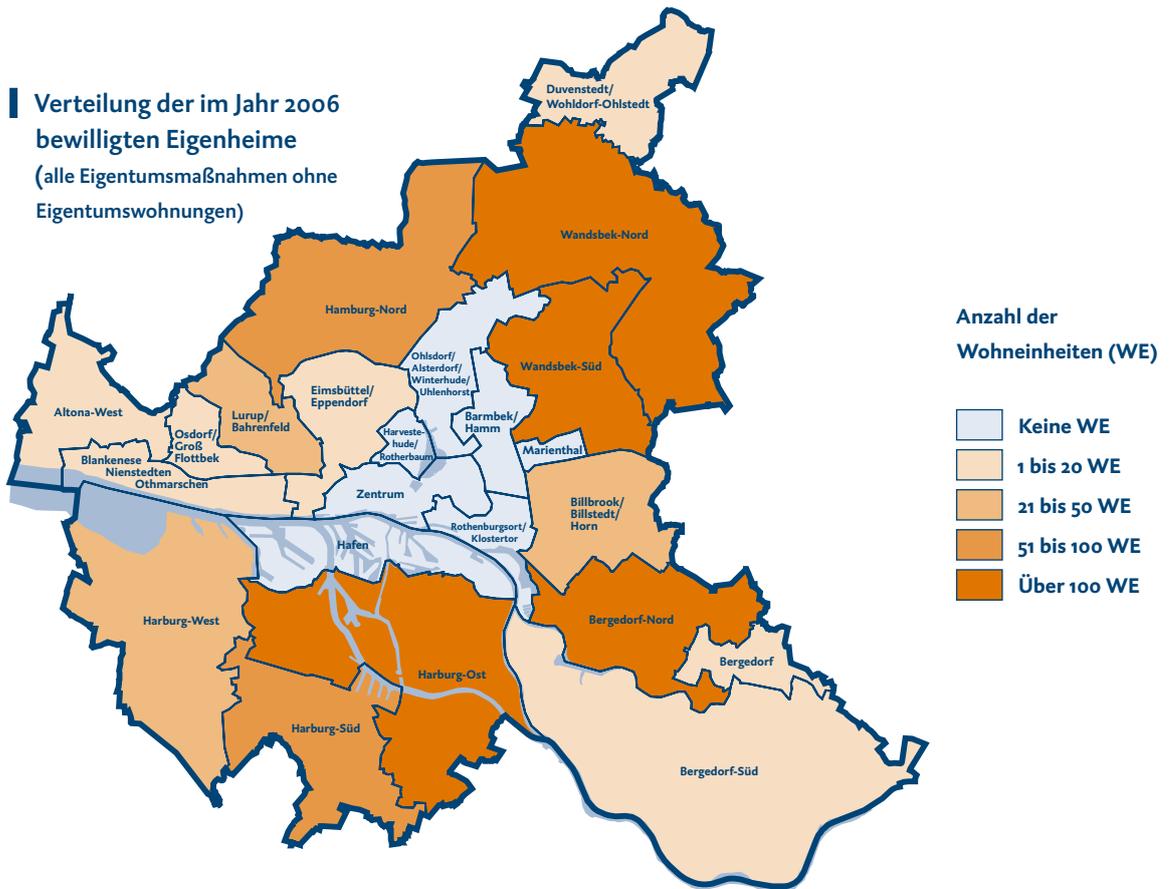
Bewilligt hat die WK Fördermittel für 650 Eigentumsobjekte (2005: 1.080 Objekte). Dieser Rückgang ist auf den Wegfall der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006 und die damit verbundenen Vorzieheffekte Ende 2005 zurückzuführen. Der Anteil der gebrauchten Immobilien an den Förderzusagen liegt bei 33 %. Die folgende Übersicht stellt die Programmzahlen den ausgesprochenen Förderzusagen gegenüber.

Programmbelegung im Eigentumsbereich

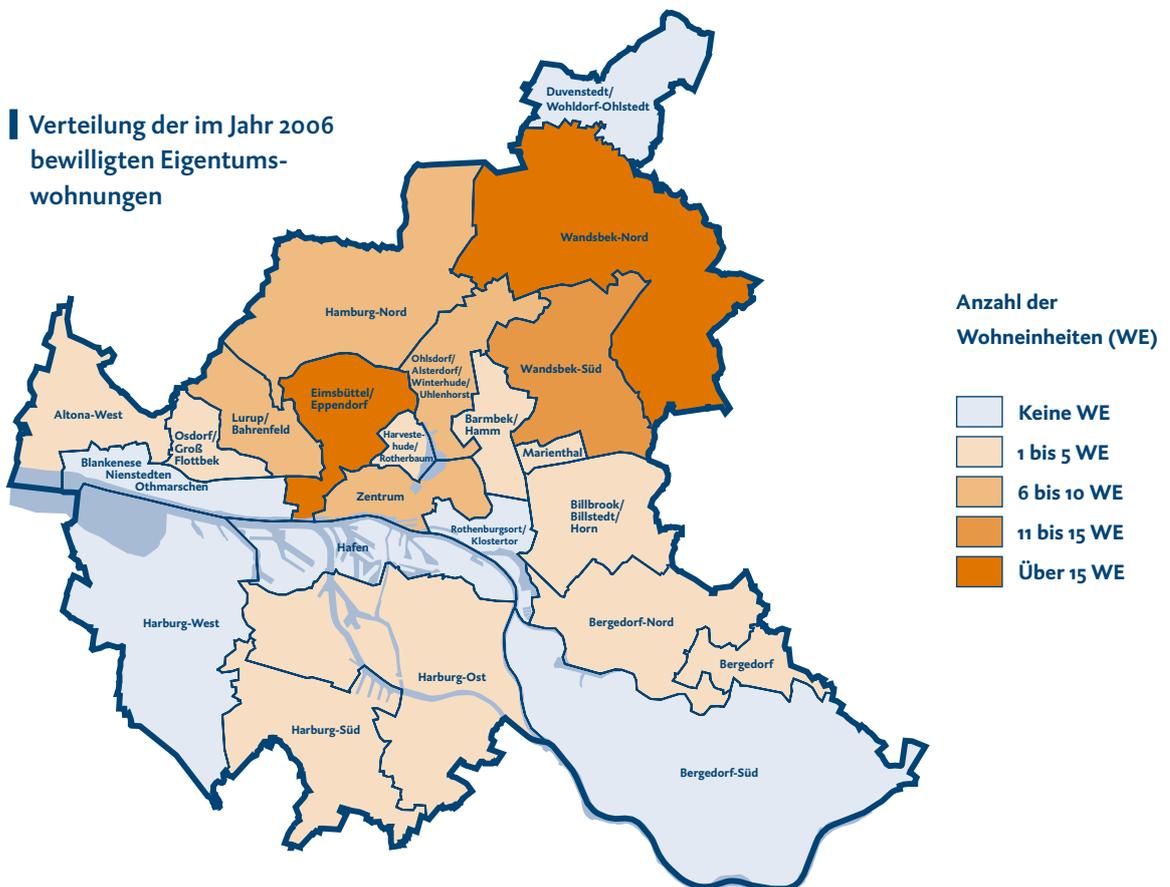
	Programm 2006 Wohnungen	Bewilligungen 2006 Wohnungen	Bewilligungen 2006 Darlehen
Neubau Eigentumsmaßnahmen			
Ein- und Zweifamilienhäuser	900	368	36,8 Mio. €* 36,8 Mio. €* 36,8 Mio. €*
Eigentumswohnungen		52	
Ankauf Gebrauchtobjekte			
Ein- und Zweifamilienhäuser	300	171	14,5 Mio. €* 14,5 Mio. €* 14,5 Mio. €*
Eigentumswohnungen		44	
Baugemeinschaften im individuellen Eigentum, Neubau			
Ein- und Zweifamilienhäuser	-	-	1,1 Mio. €* 1,1 Mio. €* 1,1 Mio. €*
Eigentumswohnungen		15	
Gesamt	1.200	650	52,5 Mio. €* 52,5 Mio. €* 52,5 Mio. €*

* ohne Darlehen der KfW

Verteilung der im Jahr 2006 bewilligten Eigenheime
(alle Eigentumsmaßnahmen ohne Eigentumswohnungen)



Verteilung der im Jahr 2006 bewilligten Eigentumswohnungen

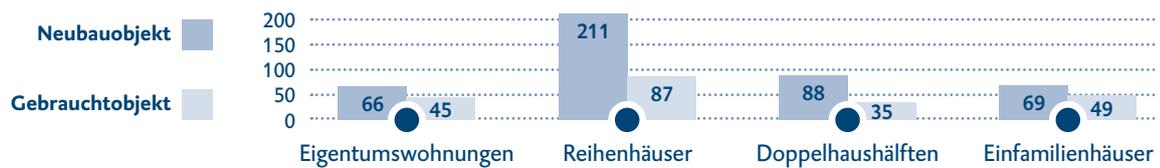


Struktur der Förderung

Einkommen, Haushaltsgrößen und Finanzierungskosten

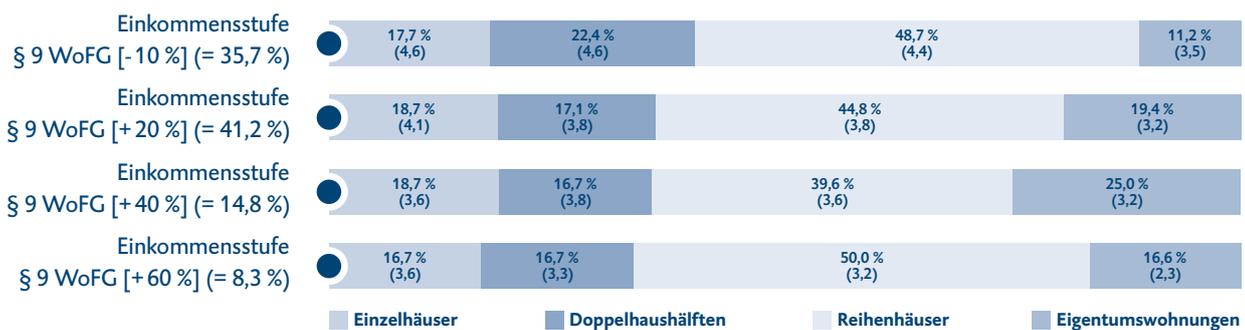
Die Förderung hat nach wie vor ihren Schwerpunkt bei den Reihenhäusern. Das gilt sowohl für Neubauten als auch für Gebrauchtobjekte.

Zahl der Förderungen, gegliedert nach Gebäudearten und Neu- oder Gebrauchtimmobilien



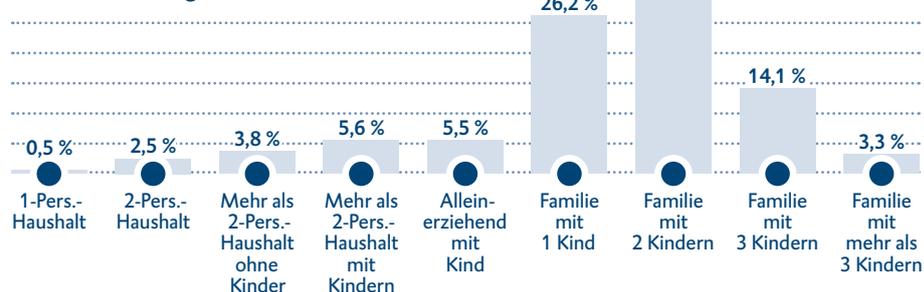
Prozentual ergibt sich, aufgeschlüsselt nach den Einkommensstufen, folgende Verteilung:

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



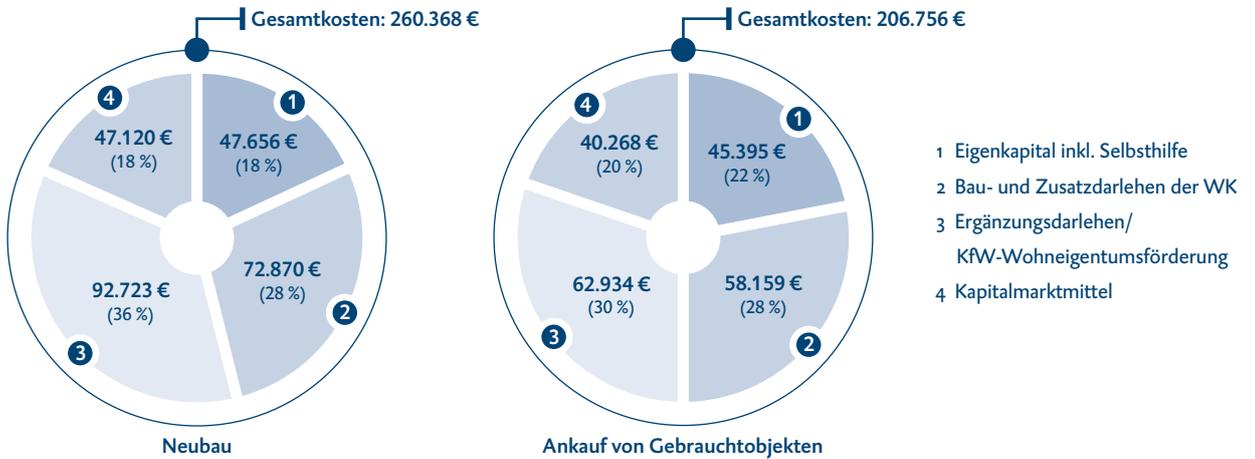
Bei den geförderten Haushalten lag der Schwerpunkt auf Familien mit einem (26,2 %) bis zwei (38,5 %) Kindern.

Verteilung der geförderten Haushalte nach Haushaltsgröße



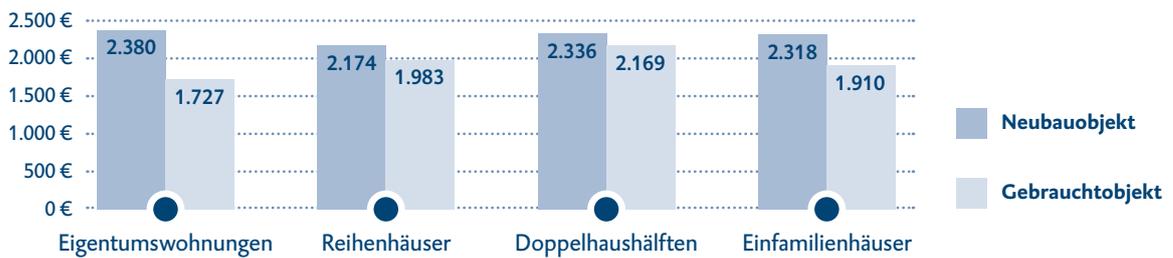
Rund 60 % aller Geförderten nahmen neben der Basisfinanzierung auch das Ergänzungsdarlehen der WK beziehungsweise Mittel aus der KfW-Wohneigentumsförderung in Anspruch. Im Schnitt liegt damit der Anteil der von der WK ausgereichten Mittel an den Gesamtkosten bei rund 64 % im Neubaubereich und rund 58 % bei den Gebrauchtobjekten.

Durchschnittliche Finanzierung der Eigenheime 2006



Die auf die Quadratmeter umgerechneten Gesamtkosten haben sich 2006 gegenüber dem Vorjahr kaum verändert.

Durchschnittliche Gesamtkosten in €/m² bezogen auf die Gebäudeart



Vorzeitige Rückzahlungen
Weniger Darlehensrückzahlungen

Insgesamt 486 Darlehensnehmer haben die ihnen gewährten Baudarlehen beziehungsweise Aufwendungsdarlehen im Berichtsjahr vorzeitig zurückgezahlt. Das Rückzahlungsvolumen belief sich auf rund 13,5 Mio. € (Vorjahr: rund 31,5 Mio. €). Die Rückzahlungen werden durch das weiterhin niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt begünstigt. Insgesamt ist aber eine rückläufige Entwicklung zu erkennen.

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 17 Eigentümer durch geeignete Maßnahmen vor dem Verlust ihrer Immobilie bewahrt werden.

Bestandsförderung

Programmebelegung 2006 Weiterhin gute Nachfrage

Die Förderprogramme im Bereich der Bestandsförderung werden weiterhin gut nachgefragt. Dabei werden rund ein Drittel aller Anträge mit den Modernisierungsprogrammen der KfW kombiniert. Folgende Tabelle zeigt die Modernisierungsförderung über die Programme „Klimaschutzprogramm plus Bausteinförderung“ (A) und „Großes Modernisierungsprogramm“ (B). Die auf Dämmung, Fenster- und Heizungserneuerung gerichteten Maßnahmen haben zu Einsparungen beim Heizwärmebedarf in Höhe von rund 27,7 Mio. kWh p. a. geführt.



Behindertengerechter
Zugang nach Modernisierung

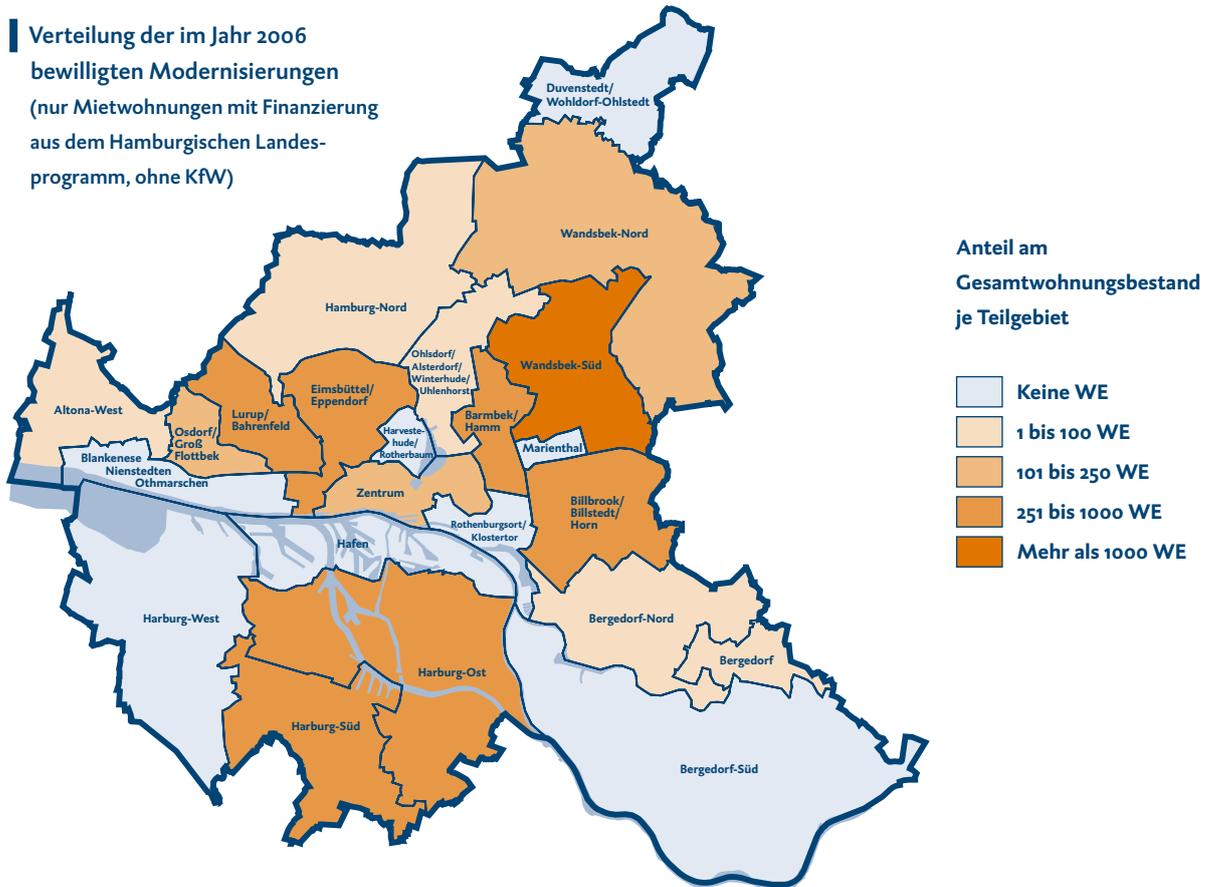
Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

Jahr	Anzahl Wohnungen	Zuschüsse	
		Gesamt Mio. €	Im Durchschnitt € je WE
2006*	6.256	27,8**	4.443
2005	5.517	29,3	5.316

* Eine Aufteilung in die Programme A und B siehe statistischer Anhang, Tabelle 9

** davon rund 10,3 Mio. € für energetische Modernisierungsmaßnahmen

Verteilung der im Jahr 2006 bewilligten Modernisierungen (nur Mietwohnungen mit Finanzierung aus dem Hamburgischen Landesprogramm, ohne KfW)



Über das Programm „Modernisierung in Sanierungsgebieten“ (D) wurden im Jahr 2006 zwar weniger Wohnungen gefördert. Diese waren aber von einem deutlich höheren Aufwand gekennzeichnet, sodass sich höhere Beträge pro Wohnung ergaben.

Kostenerstattungsbeträge für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten

Jahr	Anzahl Wohnungen	Kostenerstattungsbeträge	
		Gesamt Mio. €	Im Durchschnitt € je WE
2006	82	4,2	51.422
2005	216	5,3	24.463

2006 sind die Förderangebote im Bereich Klimaschutz in Hamburg deutlich stärker nachgefragt worden. Bei der Förderung von Maßnahmen, die gezielt dem Energiesparen dienen, haben sowohl das Gebäudesanierungsprogramm als auch das Programm „Wohnraum Modernisieren“ der KfW deutliche Zuwächse zu verzeichnen. Die Förder-summe ist auch beim KfW-Programm „Ökologisch Bauen“ gestiegen.

Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung

Geschäfts-jahr	Anzahl der Wohnungen	Sonstige Objekte	Darlehen/Zuschüsse	
			Gesamt €	Im Durchschnitt €
Wärmeschutzmaßnahmen*				
2006	6	-	7.203	1.201
2005	654	50	546.300	885
KfW-Gebäudesanierungsprogramm				
2006	267	-	3.970.300	14.870
2005	178	3	1.998.025	11.039
KfW-Wohnraummodernisierungsprogramm				
2006	1.677	1	21.034.540	12.535
2005	351	1	7.051.649	20.033
KfW-Programm „Ökologisches Bauen“				
2006	141	1	6.457.100	45.473
2005	347	1	4.618.900	13.273

* Programm wird nicht mehr angeboten

Die WK förderte auch 2006 in über 700 Fällen die Ausstellung von Energiepässen, die von lizenzierten Ingenieurbüros ausgestellt werden. Gegenüber dem Vorjahr hat der Anteil der für Wohneigentümer ausgestellten Energiepässe deutlich zugenommen.

Ausgestellte Energiepässe 2006

	Energiepässe	Wohnungen	Nutzfläche
Selbstgenutztes Wohneigentum	321	377	-
Mietwohnungen	386	9.041	-
Gewerbeeinrichtungen	36	-	71.251
Gesamt	743	9.418	71.251

Lagebericht
Jahresabschluss
Bestätigungsvermerk
Bericht des Verwaltungsrates
Organe und Ausschüsse
Organisationsplan



| Lagebericht 2006

Die Aufgaben der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) sind in dem Gesetz über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK-Gesetz) geregelt. Die WK 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 ihrer Tätigkeit liegt im Bereich der Wohnraum- und Städtebauförderung sowie der Förderung des Umweltschutzes.

Aufgaben der WK

Die nähere Ausgestaltung der in der Regel jährlich vom Senat beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme erfolgt durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) unter Mitwirkung der WK.

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

Änderung des WK-Gesetzes

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

Über Anträge auf Bewilligung von Förderungsmitteln und Sicherheitsleistungen entscheidet der Vorstand der WK. Der Bewilligungsausschuss wurde aufgehoben.

Wechsel im Vorstand

Mit Wirkung zum 1. Mai 2006 wurde Herr Helmuth Ahrens als Nachfolger von Frau Silke Andresen-Kienz in den Vorstand der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt berufen.

Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Wohnraumförderung in Hamburg

Die in Hamburg seit 2002 zu verzeichnende zurückhaltende Bautätigkeit scheint überwunden zu sein. Mit in den ersten neun Monaten des Jahres 2006 insgesamt 2.593 fertiggestellten Wohnungen konnte das vergleichbare Vorjahresergebnis um rd. 27 % übertroffen werden. Damit ist offensichtlich die Talsohle sinkender Fertigstellungszahlen 2005 erreicht worden und nunmehr eine Aufwärtsentwicklung erkennbar. Die Zahl der Baugenehmigungen in den ersten drei Quartalen des Jahres 2006 mit insgesamt 3.192 Wohnungen stützt die Zuversicht auf einen weiteren Anstieg der Bautätigkeit im kommenden Jahr.

Trotz der niedrigen Fertigstellungszahlen in den letzten Jahren kann die Lage auf dem Hamburger Mietwohnungsmarkt weiterhin als insgesamt entspannt angesehen werden. Im frei finanzierten Wohnungsbestand haben sich die Mieten moderat entwickelt. Nach dem aktuellen Hamburger Mietenspiegel 2005 sind die Nettokaltmieten in den vorangegangenen zwei Jahren – bei natürlich sehr unterschiedlichen kleinräumigen Entwicklungen – im Schnitt nur um 2,1 % gestiegen, also im Jahresdurchschnitt nur um rd. 1 %. Festzustellen ist jedoch eine erhöhte Wohnkostenbelastung (Bruttowarmmiete) durch die seit 2004 spürbar gestiegenen Energiekosten. Der anhaltende Energiekostenanstieg und die Erkenntnis des notwendigen Klimaschutzes unterstreichen das wohnungspolitische Erfordernis, verstärkt Anreize für energiesparendes Bauen und eine energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes zu schaffen.

Auch bei insgesamt ausgeglichenen Wohnungsmarktverhältnissen haben bestimmte Haushalte Schwierigkeiten, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Hierzu zählen insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen, Alleinerziehende, ältere und behinderte Menschen sowie Familien mit Kindern. Mit seinem Wohnraumförderungsprogramm strebt der Senat eine Verbesserung der Wohnraumsituation dieser Bevölkerungsgruppen an. Ergänzende Fördermaßnahmen tragen den Anforderungen an kostensparendes sowie energie- und umweltschonendes Bauen und dem Klimaschutz Rechnung.

Förderungsprogramm 2006

Das Wohnraumförderungsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg umfasste 2006, unverändert gegenüber dem Vorjahr, die in der folgenden Tabelle genannten Programmsegmente.

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.

Programmsegment	Wohnungen
Neubau Mietwohnungen	
- für best. Personengruppen	500
- allg. Neubau (Quartiersentwicklung)	100
- Investitionszulage/Energiedarlehen	500
- Aus- und Umbau	150
	1.250
Eigentumsmaßnahmen	
- Neubauobjekte	900
- Gebrauchtobjekte	300
	1.200
Modernisierung von Mietwohnungen	3.000
Gesamt	5.450*

* zuzüglich 80 Studentenheimplätzen

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

Im Mietwohnungsbau gewährt die WK zur Ermäßigung der Mieten bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in der Regel zinssubventionierte Baudarlehen, kombiniert mit Aufwendungszuschüssen. Die Subventionen werden periodisch verringert.

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

Die Modernisierungsförderung erfolgt durch abnehmende Zuschusszahlungen.

Neben dem aufgeführten Wohnraumförderungsprogramm führte die WK im Berichtsjahr weitere wohnungs- und umweltpolitische Förderprogramme durch:

In einem bis 2009 befristeten Stadtentwicklungsprogramm wird seit 2004 die Ansiedlung von Studenten auf der Veddel und seit 2006 auch in Wilhelmsburg mit einem Volumen von jeweils 200.000 € p. a. unterstützt. Die Mietbelastung der Studenten wird durch Gewährung laufender Zuschüsse an den Vermieter vermindert. Außerdem übernimmt die WK eine Ausfallbürgschaft als Mietsicherheit.

Mit dem Ziel, durch weitere wohnungspolitische Maßnahmen die Attraktivität Hamburgs für Familien zu erhöhen, hat der Senat 2006 das Sonderprogramm „Familienfreundlicher Wohnungsbau“ beschlossen, das in den nächsten fünf Jahren aus dem Sonderinvestitionsprogramm „Hamburg 2010 (SIP)“ finanziert wird. Gefördert werden zum einen mit der Kinderzimmer-Zulage Familien mit Kindern, die in Hamburg eine Neubau-Geschosswohnung zur Selbstnutzung kaufen oder bauen. Die Förderung besteht aus einem Zuschuss von bis zu maximal 10.000 €. Zum anderen können Investoren mit der

Büro-Umwandlungsprämie Zuschüsse in Höhe von bis zu 10 % der Investitionskosten für den Umbau von innerstädtischen Gewerbeflächen in leer stehenden Immobilien zu familiengerechten Geschosswohnungen gewährt werden. Mit den so entstandenen Wohnungen soll das Wohnen in innerstädtischen Quartieren gestärkt werden.

In Kooperation mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat die WK im Berichtsjahr ergänzend zur Hamburger Eigentumsförderung weitere zinsgünstige Förderdarlehen angeboten. 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 2006 – wie auch in den vergangenen Jahren – die Möglichkeit, im Rahmen verschiedener Modernisierungsprogramme des Bundes zinsgünstige Kredite der KfW in Anspruch zu nehmen.

Förderzusagen 2006

Die WK erteilte im Geschäftsjahr 2006 in den einzelnen Fördersegmenten die folgenden Förderzusagen:

Programmsegment	Wohnungen
Neubau Mietwohnungen	
- für best. Personengruppen	344
- allg. Neubau (Quartiersentwicklung)	71
- Investitionszulage/Energiedarlehen	81
- Aus- und Umbau	12
	508
Eigentumsmaßnahmen	
- Neubauobjekte	434
- Gebrauchtoobjekte	216
	650
Modernisierung von Mietwohnungen	6.256
Gesamt	7.414*

* zuzüglich 80 Studentenheimplätzen

Für den Bau von Mietwohnungen wurden Fördermittel für insgesamt 508 Wohnungen (Vorjahr: 467) bewilligt. Das Programm wurde damit zu 41 % in Anspruch genommen.

Im Eigenheimbereich konnte mit insgesamt 650 geförderten Wohneinheiten das hervorragende Ergebnis des Vorjahres (1.080 Wohnungen) erwartungsgemäß nicht erreicht werden. Das Vorjahresergebnis war geprägt durch erhebliche Vorzieheffekte aufgrund der zum 31. Dezember 2005 eingestellten Eigenheimzulage. Aus dem gleichen Grund kam es Anfang 2006 zu einem deutlichen Einbruch bei der Nachfrage, insbesondere bei Haushalten mit mittlerem Einkommen und geringer Eigenkapitalausstattung. Im Rahmen der Entscheidung über das Wohnraumförderungsprogramm 2007/2008 hat der Senat hierauf mit einer deutlichen Anhebung der Familienzuschläge zum Baudarlehen der WK reagiert. Die Gewährung der Familienzuschläge, die als Eigenkapitalersatz anerkannt werden, ist darüber hinaus auf alle Einkommensgruppen ausgedehnt worden.

Wie bereits im Vorjahr stieß das Programm zur Energieeinsparung und Modernisierung von Mietwohnraum auf eine gute Resonanz bei den Investoren. Für 6.256 Wohneinheiten (Vorjahr: 5.517) konnten Fördermittel zugesagt werden.

Insgesamt wurden in den vorgenannten Segmenten Fördermittel im Barwert von 73,6 Mio. € (Vorjahr: 83,4 Mio. €) gewährt, das entspricht rd. 71,1 % des möglichen Subventionsvolumens.

Für das Programm zur Förderung des Studentischen Wohnens auf der Veddel und in Wilhelmsburg wurden Mietzuschüsse für 260 Wohnungen zugesagt. Die für das abgelaufene Programmjahr vorgesehenen Mittel wurden damit nahezu ausgeschöpft.

Im Rahmen des Sonderprogramms „Familienfreundlicher Wohnungsbau“ konnten Kinderzimmer-Zulagen für 42 Eigentumswohnungen und Büro-Umwandlungsprämien für 5 Wohnungen gewährt werden. Die Nachfrage nach diesen Förderangeboten blieb damit unter den Erwartungen.

Rd. 56 % der Eigenheimer haben die zusammen mit der KfW ausgereichten Ergänzungsdarlehen und damit eine Gesamtfinanzierung ihres Objektes durch die WK in Anspruch genommen.

Für sämtliche von der WK angebotenen Senatsprogramme wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von insgesamt 115,3 Mio. € (Vorjahr: 172,5 Mio. €) und Zuschüsse in Höhe von 54,3 Mio. € (Vorjahr: 42,6 Mio. €) bewilligt.

Die Förderdarlehen der KfW, die überwiegend auch in Kombination mit der Landesförderung beantragt werden können, wurden in Höhe von 58,7 Mio. € (Vorjahr: 66,0 Mio. €) vergeben.

Den Darlehensnehmern der im sogenannten 3. Förderungsweg (neu) bzw. 3. bis 5. Förderungsweg geförderten Mietwohnungen wurde in den Jahren 2005 und 2006 ein Angebot zur Umgestaltung der Förderung unterbreitet.

Es handelt sich um Wohnungen, die gemäß §§ 88–88c II. WoBauG neben einem Baudarlehen mit Aufwendungszuschüssen gefördert wurden. Die ursprüngliche Förderung sah im Zeitablauf Mieterhöhungen vor, deren Umsetzung gegenüber den Mietern vielfach nicht mehr möglich war. In 128 Fällen wurde den Darlehensnehmern daher bei Verzicht auf die weitere Zahlung der Aufwendungszuschüsse eine Umfinanzierung des Baudarlehen angeboten. Im Jahr 2006 kam es auf dieser Basis zu 51 Vertragsabschlüssen mit einem Vertragsvolumen von insgesamt rd. 179,2 Mio. €. Die bestehenden Mietpreisbindungen wurden dabei lediglich geringfügig modifiziert, sodass insbesondere für die bisherigen Mieter die Rechte in vollem Umfang erhalten geblieben sind. In insgesamt 14 Fällen (mit einer Darlehensvaluta von rd. 29 Mio. €) entschieden sich die Darlehensnehmer für eine vollständige vorzeitige Rückzahlung der Darlehen. In diesen Fällen wurde die Subventionierung eingestellt.

Förderungsumstellung

Sondertilgungen Begünstigt durch das anhaltend niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt macht seit einigen Jahren eine erhebliche Anzahl von Darlehensnehmern von der Möglichkeit der vorzeitigen Darlehensrückzahlung Gebrauch. Insgesamt sind im Berichtsjahr Sondertilgungen in Höhe von 147,9 Mio. € geleistet (Vorjahr: 156,3 Mio. €) worden. Sie übersteigen damit das Aufkommen an planmäßiger Tilgung (111,6 Mio. €; Vorjahr: 100,0 Mio. €). Das vorzeitige Rückzahlungsaufkommen besteht mit 80,9 % hauptsächlich aus Sondertilgungen von Darlehensnehmern im Mietwohnungsbaubereich. Dieses Zahlungsverhalten beschleunigt die Verringerung des durch Mietpreis- und Belegungsbindungen gebundenen Wohnungsbestandes.

Bilanz und Ertragslage

Bilanzvolumen Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2006 um 6,4 Mio. € (= 0,1 %) auf 5.048,8 Mio. € erhöht. Bei Einbeziehung der Bürgschaften in Höhe von 271,6 Mio. €, die sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 71,0 Mio. € verminderten, ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Minderung des Geschäftsvolumens um 64,6 Mio. € auf 5.320,3 Mio. €. Die Kredite aus der Gewährung von Fördermitteln für den Wohnungsneubau, die Bestandsmodernisierung sowie den Erwerb von Gebrauchtimmobilien beliefen sich am 31. Dezember 2006 auf 4.193,6 Mio. €. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 70,6 Mio. € (= 1,7 %) gestiegen. Der Anteil der ausgelegten Darlehen an der Aktivseite der Bilanz hat sich auf 83,1 % erhöht (Vorjahr: 81,8 %). Der größte Teil dieser Ausleihungen entfällt mit 73,6 % auf die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen.

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

- 100,0 Mio. € gezeichnetes Kapital,
- 558,3 Mio. € Sonderkapital,
- 84,1 Mio. € Gewinnrücklagen und
- 4,3 Mio. € Fond für allgemeine Bankrisiken,

sowie die langfristig fremdfinanzierten Darlehen, als da sind:

- 2.333,4 Mio. € Schuldscheindarlehen,
- 735,0 Mio. € KfW-Refinanzierungsdarlehen und
- 289,4 Mio. € KfW-Passivdarlehen.

Der Eigenkapitalanteil beträgt somit 14,8 % (Vorjahr: 14,7 %) und der Anteil der langfristigen Darlehen inklusive Zinsabgrenzungen 68,9 % (Vorjahr: 68,0 %) an der Bilanzsumme.

Zuschusszahlungen Zuschüsse wurden in Höhe von 150,2 Mio. € (Vorjahr: 170,8 Mio. €) ausgezahlt, wobei allein 57,4 Mio. € (Vorjahr: 67,6 Mio. €) auf Annuitätszuschüsse für eigene oder fremde Darlehen im 1. und 3. Förderungsweg des sogenannten 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 20,6 Mio. € (Vorjahr: 25,3 Mio. €) zur Verfügung gestellt.

Die WK war bis zur Aufhebung der Abgabepflicht zum 30. Juni 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 2006 ergab sich, bei der abschließenden Bearbeitung von in der Vergangenheit entstandenen Forderungen, erstmals seit drei Jahren wieder ein Ertrag in Höhe von 86,1 T€ im Gegensatz zum Vorjahr, in dem ein Aufwand von 7,0 T€ entstand. Ursache für diesen Ertrag sind Zahlungseingänge auf bereits wertberichtigte Forderungen.

Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem durch die Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 7,7 T€ das Ergebnis nur unwesentlich verbessert wurde, trug die Auflösung von Wertberichtigungen 2006 in Höhe von 83,5 T€ zur Ergebnisverbesserung bei.

Insgesamt über alle Förderbereiche betrachtet, wurden Darlehen in Höhe von 324,4 Mio. € (Vorjahr: 349,4 Mio. €) ausgezahlt.

Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich für langfristig gewährte Darlehen auf 111,6 Mio. € (Vorjahr: 100,0 Mio. €). Sondertilgungen sind in Höhe von 147,9 Mio. € (Vorjahr: 156,3 Mio. €) erbracht worden. Der Anstieg des planmäßigen Tilgungsaufkommens erklärt sich aus der Zunahme der ausgereichten Darlehen sowie deren planmäßiger Rückführung. Das Niveau der Sondertilgungen ist auch in diesem Geschäftsjahr unverändert hoch. Es ist durch die derzeit äußerst niedrigen Kapitalmarktzinsen sowie den systemimmanenten Subventionsabbau bei einigen Förderprogrammen zu erklären, da beides die Bereitschaft vieler Darlehensnehmer zur vorzeitigen Rückzahlung erhöht.

Die Finanzierung des Aktivgeschäfts im Geschäftsjahr erfolgte überwiegend aus Darlehensrückflüssen in Höhe von 259,5 Mio. € (Vorjahr 256,6 Mio. €) sowie aus Fremdmitteln.

Finanzierung

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. September 2003 bzw. 6./13. Februar 2006 mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau getroffen. Es wurde ein Finanzierungsrahmen für das Jahr 2006 von 455,0 Mio. € vereinbart.

Die Neuaufnahme von KfW-Refinanzierungsdarlehen betrug 82,0 Mio. € (Vorjahr: 420,0 Mio. €). Der Bestand dieser Finanzierungsmittel zum 31. Dezember 2006 beträgt 735,0 Mio. € (Vorjahr: 653,0 Mio. €).

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2006 wurden neben den KfW-Refinanzierungsdarlehen traditionelle Schuldscheindarlehen in Höhe von 45,0 Mio. € (Vorjahr: 20,0 Mio. €) aufgenommen. Die Gläubiger dieser Darlehen waren ausschließlich Kreditinstitute.

Erstmalig hat die WK in 2006 auch Schuldscheindarlehen in Höhe von 52 Mio. € mit variabler Verzinsung in ihren Bestand aufgenommen. Im Hinblick auf die regelmäßig langfristigen Darlehenszusagen im Aktivgeschäft ist bisher für den überwiegenden Teil der Refinanzierungsdarlehen eine lange Laufzeit mit festen Zinssätzen gewählt worden.

Die Neuaufnahme von KfW-Weiterleitungsdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 60,7 Mio. € (Vorjahr: 67,6 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 176,4 Mio. € (Vorjahr 249,0 Mio. €),
- KfW-Refinanzierungsdarlehen noch nicht, da die ersten Auszahlungen mit einer zehnjährigen Laufzeit und endfälliger Tilgung erst 2003 erfolgten, und
- KfW-Weiterleitungsdarlehen in Höhe von 7,2 Mio. € (Vorjahr 4,2 Mio. €).

Gläubiger des Gesamtbestandes der Refinanzierungsmittel in Höhe von 3.357,8 Mio. € (Vorjahr: 3.353,7 Mio. €) waren zum Ende des Geschäftsjahres zu 95,3 % (Vorjahr: 95,3 %) Kreditinstitute und zu 4,7 % (Vorjahr: 4,7 %) andere Institutionen.

Ertragslage

Die Ertragslage wurde wesentlich durch die Ausgleichszahlungen aufgrund des Vertrages über die Übernahme eines Zinsausgleiches durch die Freie und Hansestadt Hamburg beeinflusst. Sie beliefen sich im Geschäftsjahr 2006 auf 67,0 Mio. € (Vorjahr: 67,7 Mio. €). Das Zinsergebnis betrug nach Zinsausgleich 144,4 Mio. € (Vorjahr: 149,4 Mio. €).

Die von den Darlehensnehmern gezahlten Zinsen führten im Geschäftsjahr zu einer Durchschnittsverzinsung aller Darlehensforderungen von 4,3 % (Vorjahr: 4,5 %). Dem stand eine Durchschnittsverzinsung der Refinanzierungsmittel von 5,02 % (Vorjahr: 5,37 %) gegenüber. Wobei die Durchschnittsverzinsung aller aufgenommenen KfW-Refinanzierungsdarlehen 3,69 % (Vorjahr: 3,70 %) betrug.

Das Provisionsergebnis verringerte sich 2006 in Folge der rückläufigen Darlehensauszahlungen um 0,9 Mio. € auf 6,0 Mio. €.

Die Sachaufwendungen erhöhten sich um 1,4 Mio. € auf insgesamt 14,8 Mio. €. Der Personalaufwand ist um 0,8 Mio. € auf 11,1 Mio. € (Vorjahr: 10,3 Mio. €) gestiegen. Es entfallen auf Gehälter 8,2 Mio. € (Vorjahr: 7,7 Mio. €) und auf die sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung 2,9 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €).

Das Ergebnis vor Zuschüssen und Fehlförderungsabgaben beträgt 131,5 Mio. € (Vorjahr: 89,5 Mio. €).

Unter Berücksichtigung der um netto 15,9 Mio. € verminderten Zuschussaufwendungen entfiel die allgemeine Zuweisung der Freien und Hansestadt Hamburg zum Ausgleich der Ertragsrechnung (Vorjahr: 4,4 Mio. €).

Ausgewiesen wird ein Jahresüberschuss von 2,0 Mio. €, der in eine zweckgebundene Gewinnrücklage eingestellt wurde.

DV-Organisation und Projektaktivitäten

Die WK setzt als zentrale DV-Plattform die Systeme SAP/R3 Version 4.7 und SAP BW Version 3.5 ein. Auf dieser Basis wird zur Abbildung des Fördergeschäftes das Modul ABAKUS genutzt. Für die Weiterentwicklung dieses Moduls besteht eine Kooperation mit insgesamt acht Förderbanken. Zur Abgabe der bankbetrieblichen Meldungen kommt die Basel-II-taugliche Meldewesensoftware „SAMBAPLUS“ zum Einsatz.

Die Projektaktivitäten waren auch 2006 geprägt durch die neuen aufsichtsrechtlichen Anforderungen (Basel II, Brüssel-neu und MaRisk) sowie die 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. Dieses Regelwerk wird im Wesentlichen durch die Solvabilitätsverordnung in deutsches Recht überführt, die Ende Dezember 2006 veröffentlicht wurde. Ungeachtet des engen Zeitrahmens wird die WK die Umsetzung der neuen Anforderungen fristgerecht erfüllen.

Umsetzung von Basel II

Im Jahr 2006 sind hauptsächlich die Themen Kreditrisiko und operationelles Risiko (sogenannte 1. Säule) bearbeitet worden. Die Ausarbeitungen zur 2. Säule (Überprüfungsverfahren durch die Bankenaufsicht), deren Umsetzung in deutsches Recht im Wesentlichen durch die MaRisk abgedeckt wird, wurden 2006 fortgeführt und sollen mit Ablauf des 3. Quartals 2007 beendet sein.

Die konzeptionellen Arbeiten für die 3. Säule (Marktdisziplin durch Offenlegung bankinterner Daten) werden gemäß Zeitplan ebenfalls Ende des 3. Quartals 2007 abgeschlossen sein.

Im Rahmen der Umsetzung eines Konzeptes zur Optimierung der Refinanzierung wurde mit dem Treasury eine neue Organisationseinheit gebildet. Außerdem wurde das Risikocontrolling der Abteilung Controlling zugeordnet. Im DV-technischen Bereich wurde die vorhandene SAP/R3-Software um ein zusätzliches Modul erweitert.

Optimierung der Refinanzierung

Einem im wöchentlichen Turnus tagenden Gremium obliegen die Beobachtung der Kapitalmarktentwicklungen und die daraus abzuleitenden Refinanzierungsentscheidungen.

Seit Januar 2007 können Absicherungsgeschäfte mittels Zinsswaps in Kombination mit den bereits genutzten Refinanzierungspraktiken getätigt werden. Diese Erweiterung des

Refinanzierungsspektrums bietet der WK Chancen auf eine Reduzierung des Zinsaufwandes der WK.

Personalbericht

Personalbestand Zum Jahresende beschäftigte die WK 173 Mitarbeiter. Damit reduzierte sich der Personalbestand im Vergleich zum Vorjahr um sechs Mitarbeiter. Dieser Rückgang vollzog sich im Rahmen der natürlichen Fluktuation, insbesondere durch das Ausscheiden von Mitarbeitern nach der Phase passiver Altersteilzeit.

Von den 96 Mitarbeiterinnen und 77 Mitarbeitern befanden sich 32 in einem Teilzeitbeschäftigungsverhältnis.

	31.12.2005	31.12.2006
Vollzeitbeschäftigte	136	131
Teilzeitbeschäftigte	34 (davon 14 in Altersteilzeit)	32 (davon 11 in Altersteilzeit)
Auszubildende	9	10
Gesamt	179	173

Qualifikation Die permanente Weiterbildung ist für die WK eine Investition in die Zukunft, um weiterhin mit gut qualifizierten Beschäftigten den Anforderungen der Kunden und der Freien und Hansestadt Hamburg gerecht zu werden. Dementsprechend gehört es zu den Kernaufgaben der Personalarbeit der WK, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hinsichtlich ihrer Fortbildungsbedarfe individuell zu betreuen und Führungskräfte kompetent zu beraten. Angeboten wurden deshalb neben einer breiten Palette an internen Qualifizierungsmaßnahmen zu den Themen Fach-, Sozial- und Führungskompetenz spezielle auf die Bedürfnisse einzelner Abteilungen, Teams und Mitarbeiter konzipierte Maßnahmen. Eine gezielte Unterstützung erhielten alle jene, die sich berufsbegleitend weiterqualifizieren wollten.

Ausbildung Seit jeher betrachtet die WK als öffentliches Unternehmen die Ausbildung junger Menschen als eine besondere gesellschaftliche Verantwortung. Im Berichtsjahr wurde deshalb das Ausbildungsangebot noch einmal ausgeweitet. Die WK ermöglicht nunmehr zehn Auszubildenden den Einstieg in die Berufswelt in den Berufen:

- Immobilienkaufmann/-frau
- Kaufmann/-frau für Bürokommunikation
- Informatikkaufmann/-frau
- Fachkraft im Gastgewerbe

Die guten Prüfungsergebnisse der diesjährigen Ausbildungsabsolventen wertet die WK erneut als Beweis für die hohe Qualität der fachlichen Ausbildung.

Schülern und Umschülern werden auch weiterhin Praktikumsplätze für Wirtschaftspraktika und Arbeitserprobung zur Verfügung gestellt. Außerdem beteiligt sich die WK an der Ausbildung von Rechtsreferendaren.

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-, Marktpreis-, Liquiditäts- und operationelle Risiken unterschieden. Das Risikomanagement ist vor dem Hintergrund der Veränderungen im Bankgeschäft und den damit im Zusammenhang stehenden externen Anforderungen für die WK von erheblicher Bedeutung.

Das Risikomanagementsystem der WK entspricht den Ansprüchen des Kreditwesengesetzes (KWG) und des Haushaltsgrundsätzegesetzes (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 in dem Risikohandbuch der WK fixiert.

Die in den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) definierten Anforderungen bilden den Rahmen für die Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems der WK, insbesondere des Risikotragfähigkeitskonzepts und der Risikostrategie.

Wichtige Elemente im Risikomanagementprozess sind die Risikobeauftragten in den Fachabteilungen, die im Rahmen ihrer Kompetenz für die Steuerung und Überwachung der Risiken verantwortlich zeichnen, die Interne Revision und das Risikocontrolling, das die zentrale Stelle für die Ad-hoc- und Quartalsmeldungen ist. Darüber hinaus erfolgt aus dem Risikocontrolling die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand. Der Vorstand setzt vierteljährlich den Verwaltungsrat über die Risikolage in Kenntnis.

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

Die Risikostruktur des Kreditgeschäfts der WK ergibt sich aus ihrem wohnungspolitischen Förderauftrag, der durch die Wohnungsbauprogramme des Senats sowie die darauf basierenden Förderrichtlinien bestimmt wird. Die Regelungen in den Fördergrundsätzen bzw. die Bedingungen der KfW sind für die zu finanzierenden Maßnahmen, die Höhe der Kredite und den Kreis der potenziellen Kreditnehmer maßgebend.

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 risikoorientiertes Pricing von Kreditgeschäften erfolgt in der WK bisher nicht.

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

Risikomanagement-system

Adressenausfallrisiken

klassifizierung hinaus werden alle wesentlichen strukturellen Merkmale des Kreditgeschäfts im vierteljährlichen Risikobericht dargestellt.

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

Den Adressenausfallrisiken wurde durch entsprechende Bewertung und Bildung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen, Rückstellungen sowie Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gem. § 340g HGB im Kreditgeschäft Rechnung getragen. Diese Risikovorsorge umfasste zum Jahresende 2006 insgesamt 4.300,0 T€ (Vorjahr 2.500,0 T€). Die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie Rückstellungen für Bürgschaften verminderten sich von 5.491,5 T€ auf 5.023,4 T€ und betragen 1 ‰ des Bruttokreditvolumens. Dabei entfielen von den Einzelwertberichtigungen 3.189 T€ (Vorjahr: 4.040 T€) auf das Geschäftssegment Mietwohnungsbau, einschließlich Heimförderung, und 1.293 T€ (Vorjahr: 947 T€) auf das Geschäftssegment Eigentumsförderung.

Marktpreisrisiken

Die grundsätzliche Ausrichtung der WK in Bezug auf Handelsgeschäfte ist in der Strategie für das Handelsgeschäft festgelegt. Für das Geschäftsjahr waren die Handelsgeschäfte der WK beschränkt auf Geldmarktgeschäfte.

Zur Begrenzung der Marktpreisrisiken wurde für zukünftige Geschäfte ein umfangreiches Limitsystem eingerichtet. Es wurde ein Gesamtgeschäftslimit für variabel verzinsliche und derivative Geschäfte definiert. Weiterhin wurde ein Limit für das Risiko des Zinsmehraufwandes je Geschäftsjahr, das als maximale Erhöhung des jährlichen Verlustausgleichs zu verstehen ist, festgelegt.

Für Derivatgeschäfte ist der Kontrahentenkreis auf Geschäftsbanken erster Adressen begrenzt. Der Umfang der Geschäfte mit einem einzelnen Kontrahenten wird auf die Hälfte des Gesamtgeschäftslimits limitiert. Weitere Limite beziehen sich auf die Verteilung des Geschäftsvolumens in Abhängigkeit von den Ratingklassen der Kontrahenten sowie auf die Begrenzung des Geschäftsumfanges einzelner Händler.

Im Geschäftsjahr wurden variabel verzinsliche Refinanzierungsdarlehen in Höhe von 52 Mio. € aufgenommen.

Liquiditätsrisiken

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.

Operationelle Risiken

Die Identifizierung, Begrenzung und Überwachung der operationellen Risiken wird in der WK durch eine selbstentwickelte und in das bestehende SAP-System integrierte DV-Anwendung unterstützt. Während Frühwarnsignale und akute Risiken über Ad-hoc-Meldungen erfasst werden, erfolgt zum Ende eines jeden Quartals eine umfassende Risikoeinschätzung 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. Die Kommunikation ist durch regelmäßige Sitzungen aller Beteiligten und die vierteljährliche Risikoberichterstattung gewährleistet.

Hinsichtlich der DV-Systeme besteht eine Notfallplanung, in der Regelungen zur Sicherung von Daten und DV-Programmen erfasst sind und die einer kontinuierlichen Weiterentwicklung und Überwachung unterliegen. Versicherbare Gefahrenpotenziale werden durch Versicherungsverträge in banküblichem Umfang begrenzt.

Im Berichtsjahr wurden im operationellen Bereich keine Risiken festgestellt, die die Bildung einer Risikovorsorge erforderlich gemacht hätten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Mit Wirkung zum 1. März 2007 wurde Herr Ralf Sommer in den Vorstand der WK berufen. Er tritt die Nachfolge von Herrn Helmuth Ahrens an, der am 31. März 2007 aus dem Vorstand ausscheidet.

Veränderung im Vorstand

Ausblick auf die Geschäftstätigkeit 2007

Zur Erhöhung der Wohnungsbautätigkeit in Hamburg hat die Freie und Hansestadt Hamburg im September 2006 mit dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen und dem Landesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen vertragliche Vereinbarungen über die Bereitstellung städtischer Flächen für den Geschosswohnungsbau getroffen. Der Bau von rund 1.000 Wohneinheiten soll hierdurch kurzfristig durch die in den Verbänden zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen ermöglicht werden. Die Freie und Hansestadt Hamburg erwartet auf Grundlage der Kooperationsverträge, dass die Verbandsmitglieder zusätzlich 1.000 Wohneinheiten auf privaten Grundstücken errichten. Für die WK eröffnen sich mit den Vereinbarungen Chancen auf einen erhöhten Einsatz von Fördermitteln.

Mit dem von Senat und Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg beschlossenen Wohnraumförderungsprogramm 2007/2008 wurde das Ziel verbunden, noch stärkere Impulse für ein urbanes, energiesparendes Bauen und familiengerechtes Wohnen zu geben. Das Wohnraumförderungsprogramm umfasst p. a. 5.250 Wohneinheiten mit einem Subventionsbarwert von unverändert rund 104 Mio. €. Die Gesamtwohnungszahl wie auch die Zielzahlen der einzelnen Segmente sind – wie in Vorjahren – Richtwerte, da die Programmsteuerung über das Subventionsvolumen erfolgt. Auf der Grundlage der Erfahrungen mit dem Programm 2005/2006 und unter Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen wurden einige Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen.

Mit der deutlichen Anhebung der als Eigenkapitalersatz anrechenbaren Familienzuschläge zum WK-Baudarlehen wurde die traditionelle Wohneigentumsförderung der WK in ihrer Wirkung erheblich verbessert. Damit wird nach Wegfall der Eigenheimzulage wieder mehr Interessierten der Bau oder Kauf eines Eigentumsobjektes möglich sein. Aufgrund dieser zum 1. September 2006 vorgezogenen Programmänderung ist be-

reits ein Anstieg der Nachfrage erkennbar. Ebenfalls mit Wirkung zum 1. September 2006 wurde die Kinderzimmer-Zulage auf alle Haushalte mit mindestens einem Kind, statt bisher zwei Kindern, ausgeweitet.

Die Förderung im Mietwohnungsbau konzentriert sich weiterhin auf bestimmte Personengruppen. Mit einer Erhöhung der Investitionsbereitschaft der Vermieter wird zum einen aufgrund einer Anhebung der Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigung, zum anderen durch den Verzicht auf den einkommensabhängigen Subventionsabbau gerechnet. In einigen Fördersegmenten wurde zudem die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen verkürzt.

Mit einem bereits Ende des Jahres 2006 aufgenommenen neuen Programm für energiesparendes Bauen im Mietwohnungsbau (Energiedarlehen) wird das ökologische Bauen zusätzlich angereizt und der Neubau von Mietwohnungen in Hamburg insgesamt deutlich attraktiver werden. Das Angebot basiert auf dem KfW-Programm „Ökologisch Bauen“, das mit Hamburger Mitteln zusätzlich verbilligt wird. Es zielt auf den frei finanzierten wie auch auf den geförderten Wohnungsbau.

Mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt besteht grundsätzliches Einvernehmen über einen weiteren Ausbau der Förderaktivitäten der WK. Bereits Ende des Jahres 2006 wurde ein Programm zur Förderung privater Lärmschutzmaßnahmen an Schienenverkehrswegen aufgelegt. Anfang 2007 werden zusätzliche KfW-Durchleitungsprogramme, insbesondere zur Verbesserung des Umweltschutzes, aufgenommen. Weitere Programme in den Bereichen Wohnungsbau, Stadtentwicklung und Umweltschutz sind in Planung. Über ihre Einführung soll bis Mitte 2007 entschieden werden.

Eine Prognose der Nachfrage nach den Wohnraumförderungsmitteln für das kommende Jahr ist zumindest für den Mietwohnungsbau nach wie vor schwierig. Infolge der beschlossenen Programmweiterung, veränderter Fördermodalitäten und der erwarteten Aufwärtsentwicklung der allgemeinen Bautätigkeit wird aber in jedem Fall von einem weiteren Anstieg der Förderzusagen ausgegangen.

Im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums dürfte eine nahezu volle Umsetzung des auf 1.000 Wohneinheiten abgesenkten Programmvolumens möglich sein.

Bei der Modernisierungsförderung wird wieder mit einem deutlich über dem Programm-soll liegenden Förderergebnis gerechnet.

Hamburg, den 28. Februar 2007

Der Vorstand

Qualmann

Ahrens

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2006		Vorjahr
	€	€	T€
1. Barreserve			
a) Kassenbestand	3.350,68		8
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	2.658,49		74
darunter:			
bei der Deutschen Bundesbank	€ 2.658,49		
(Vorjahr: T€ 74)		6.009,17	82
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) Hypothekendarlehen	478.217,53		464
b) Kommunalkredite	0,00		0
c) andere Forderungen	125.953.201,91		117.643
darunter:			
täglich fällig	€ 125.953.201,91	126.431.419,44	118.107
(Vorjahr: T€ 117.643)			
3. Forderungen an Kunden			
a) Hypothekendarlehen	3.697.462.817,62		3.628.605
b) Kommunalkredite	442.420.966,21		463.179
c) andere Forderungen	53.198.012,68		30.727
		4.193.081.796,51	4.122.511
4. Treuhandvermögen		707.359.486,12	779.480
darunter:			
Treuhandkredite	€ 707.357.564,70		
(Vorjahr: T€ 779.475)			
5. Immaterielle Anlagewerte		2.551,00	14
6. Sachanlagen		4.834.673,76	4.817
7. Sonstige Vermögensgegenstände		14.927.555,96	15.776
8. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	1.291.914,26		685
b) andere	893.125,84		789
		2.185.040,10	1.663
Summe der Aktiva		5.048.828.532,06	5.042.450

Passivseite

	Bilanz zum 31. Dezember 2006		Vorjahr
	€	€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
andere Verbindlichkeiten		3.362.204.250,03	3.281.090
darunter:			
täglich fällig	€ 46.836.669,90 (Vorjahr: T€ 10.759)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
andere Verbindlichkeiten		176.101.977,44	173.818
darunter:			
täglich fällig	€ 13.362.440,71 (Vorjahr: T€ 12.857)		
3. Treuhandverbindlichkeiten		707.359.486,12	779.480
darunter:			
Treuhandkredite	€ 707.357.564,70 (Vorjahr: T€ 779.475)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg	28.689.018,99		39.369
b) andere	614.042,76		730
		29.303.061,75	40.099
5. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	1.549.730,24		1.171
b) andere	916.429,30		924
		2.466.159,54	2.095
6. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.250.550,00		15.609
b) andere Rückstellungen	7.476.824,30		5.393
		22.727.374,30	21.002
7. Fonds für allgemeine Bankrisiken		4.300.000,00	2.500
8. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	100.000.000,00		100.000
b) Sonderkapital	558.272.744,63		558.273
c) Gewinnrücklagen			
andere Gewinnrücklagen			
- sonstige Rücklagen	84.093.478,25		84.093
- zweckgebundene Rücklagen	2.000.000,00		0
		744.366.222,88	742.366
9. Durch Kapitalherabsetzung frei gewordenes Kapital		0,00	0
Summe der Passiva		5.048.828.532,06	5.042.450
1. Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		271.557.050,14	342.560
2. Andere Verpflichtungen			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		841.258.784,46	1.005.360

| Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2006

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. Dezember 1998 zuletzt geändert am 22. Mai 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 besonderen 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. Dezember 1997 sowie ergänzt durch den ersten Nachtrag vom 27. Dezember 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.

Die Pensionsrückstellung ist nach den Grundsätzen des § 6a Einkommensteuergesetz (EStG) und den zu § 6a EStG ergangenen Verwaltungsanweisungen, insbesondere unter Berücksichtigung von R 6a der Einkommensteuerrichtlinien (EStR) 2005, ermittelt worden, d.h., jede Pensionsverpflichtung ist mit ihrem Teilwert bewertet. Die Teilwerte der Pensionsverpflichtungen sind nach den Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2005G“ von K. Heubeck bei dem steuerlich vorgeschriebenen Rechnungszinsfuß von 6 % p. a. berechnet worden.

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

Der bereits bestehende Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gem. § 340g HGB wurde vor dem Hintergrund der vom Fördergeschäft ausgehenden besonderen Risiken erhöht.

■ Fristengliederung der Forderungen an Kreditinstitute und Kunden

Forderungen an	Mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	Hypothekendarlehen T€	Kommunkredite T€	Andere Forderungen T€
Kreditinstitute	1. Bis drei Monate	0,5	0,0	125.953,2
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	1,5	–	–
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	20,6	–	–
	4. Mehr als fünf Jahre	455,7	–	–
Kunden	1. Bis drei Monate	6.783,8	22.821,7	761,8
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	68.384,3	13.714,1	997,5
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	433.035,3	63.262,1	7.090,9
	4. Mehr als fünf Jahre	3.189.259,3	342.623,0	44.347,7

Das Treuhandvermögen besteht mit 31.269,0 T€ aus Hypothekendarlehen und mit 17.503,8 T€ aus den anderen Forderungen. Außerdem sind dem Treuhandvermögen aus den Forderungsverkäufen (2004 sowie 2005) 658.586,7 T€ zugeordnet, die durch die Freie und Hansestadt Hamburg garantiert sind.

■ Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungskosten 1.1.2006 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Anschaffungskosten 31.12.2006 T€	Abschreibungen		Buchwert 31.12.2006 T€
					Insgesamt T€	2006 T€	
Immaterielle Anlagewerte	1.455,4	0,0	0,0	1.455,4	1.452,8	11,0	2,6
Sachanlagen	15.655,0	208,5	310,3	15.553,2	10.718,5	185,5	4.834,7
Gesamt	17.110,4	208,5	310,3	17.008,6	12.171,3	196,5	4.837,3

Die Treuhandverbindlichkeiten bestehen in Höhe von 664.294,6 T€ gegenüber Kreditinstituten und in Höhe von 43.064,9 T€ gegenüber anderen Treugebern; darunter sind täglich fällig 20.563,1 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. Juni 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 4.629,2 T€; die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 205,5 T€ bilanziert.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Jahr 2006 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	65.274,5
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	133.786,2
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	910.275,5
	4. Mehr als fünf Jahre	2.206.031,4
Kunden	1. Bis drei Monate	991,7
	2. Mehr als drei Monate bis ein Jahr	3.187,8
	3. Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	66.979,2
	4. Mehr als fünf Jahre	91.580,9

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

Eigenkapitalausstattung

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

Das Sonderkapital beruht auf der Einbringung des Wohnungsbauförderungsvermögens der Freien und Hansestadt Hamburg zum 1. Januar 1973 in die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt. Auch dieser Eigenkapitalbestandteil blieb 2006 mit 558.272,7 T€ unverändert zum Vorjahr bestehen.

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.

Den anderen Gewinnrücklagen wurde 2006 eine zweckgebundene Rücklage für Erneuerungen am Bürogebäude der WK in Höhe von 2.000 T€ zugeführt. Sie wird nicht dem haftenden Eigenkapital gemäß § 10 KWG zugeordnet.

Das haftende Eigenkapital gemäß § 10 KWG errechnet sich wie folgt:

a) Gezeichnetes Kapital	100.000,0 T€
b) Sonderkapital	558.272,7 T€
c) Gewinnrücklagen	
- andere Gewinnrücklagen	
- sonstige Rücklagen	
- zweckgebundene Rücklagen (2.000,0 T€)	84.093,5 T€
d) abzgl. Immaterielle Anlagewerte	2,6 T€
e) zuzgl. Fonds für allgemeine Bankrisiken	4.300,0 T€
	746.663,6 T€

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 ordnet die Zinsaufwendungen für die Bereitstellung von KfW-Weiterleitungskrediten in Höhe von 132,6 T€ den Provisionsaufwendungen zu. Mit dieser Darstellungsweise werden die von den Darlehensnehmern vereinnahmten Bereitstellungsprovisionen denen von der Hamburgischen Wohnungs-

baukreditanstalt gezahlten Provisionen in einer Gewinn- und Verlustrechnungs-Position 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. Juli 2002 ist diese Abgabepflicht aufgrund Gesetzesentscheids erloschen, sodass lediglich die Aufarbeitung noch nicht abgeschlossener Vorgänge erfolgt.

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ist von den Ertragsteuern befreit.

Der Jahresüberschuss wird in eine zweckgebundene Gewinnrücklage eingestellt.

III. Sonstige Angaben

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

Außerdem bestehen Ausfallbürgschaften in Höhe von 211,2 T€ aus dem Förderprogramm studentisches Wohnen auf der Veddel und in Wilhelmsburg. Für diese Bürgschaften sind Rückstellungen in Höhe von 118,3 T€ gebildet worden.

Von den unwiderruflichen Kreditzusagen entfallen 629.825 T€ auf Darlehen, die als Annuitätshilfedarlehen über eine Dauer von bis zu 24 Jahren anwachsen.

Weitere Verpflichtungen bestehen aus zugesagten Zuschüssen in Höhe von 1.720.212 T€. Davon sind als Teil der Annuitätshilfe 224.225 T€ über eine Dauer von bis zu 24 Jahren und Aufwendungszuschüsse nach dem Fördersystem ab 1995 in Höhe von 1.313.077 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.

2005 hat die Deutsche Bundesbank in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht offiziell anerkannt, 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. Somit erfüllen diese Forderungen das Kriterium der Nullgewichtung.

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

IV. Mitarbeiter

Jahresdurchschnitt 2006			Jahresdurchschnitt 2005			
Männlich	Weiblich	Gesamt	Männlich	Weiblich	Gesamt	
65	66	131	67	69	136	Vollzeitbeschäftigte
0	21	21	0	20	20	Teilzeitbeschäftigte
7	4	11	8	6	14	Mitarbeiter in Altersteilzeit
72	91	163	75	95	170	
5	5	10	3	6	9	Auszubildende
77	96	173	78	101	179	Gesamt

Organe und Ausschüsse

Gesamtbezüge:

Vorstand	223.095,19 €
Verwaltungsrat	840,00 €
Ausschüsse	880,00 €

Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen betragen 203.711,15 €. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber diesem Personenkreis sind 1.690.905,00 € zurückgestellt.

Vorschüsse und Kredite:

Vorstand:	0,00 €
Verwaltungsrat:	767,22 €

VERWALTUNGSRAT

1. Januar 2006 bis 9. April 2006

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
(bis 01.02.2006)
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

VERWALTUNGSRAT

ab 10. April 2006

(nach Änderung des WK-Gesetzes)

Mitglieder kraft Amtes

Nach Änderung des WK-Gesetzes gibt es keine Mitglieder kraft Amtes mehr.

Vom Senat berufene Mitglieder

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

Marianne Gschwendtner

Leitende Regierungsdirektorin, Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg

Holger Kowalski

Vorstandsvorsitzender, Altonaer Spar- und Bauverein

Dr. Horst-Michael Pelikahn

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

Willi Rickert

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

VERWALTUNGSRAT

1. Januar 2006 bis 9. April 2006

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

VERWALTUNGSRAT

ab 10. April 2006

(nach Änderung des WK Gesetzes)

Arbeitnehmervertreter der Anstalt

Christian Bergmann

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen
Wohnungsbaukreditanstalt

Andreas Geercken

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen
Wohnungsbaukreditanstalt

Beate Malczyk

Verwaltungsangestellte der Hamburgischen
Wohnungsbaukreditanstalt

VORSTAND

Uwe Qualmann

Vorsitzer

Helmuth Ahrens

(ab dem 1. Mai 2006)

Silke Andresen-Kienz

(bis zum 30. April 2006)

STAATSAUFSICHT

Senat der Freien und Hansestadt Hamburg

Hamburg, den 28. Februar 2007

Vorstand

Qualmann

Ahrens

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt – rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts –, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2006 bis zum 31. Dezember 2006 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 28. Februar 2007

BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Rohardt Dylong
Wirtschaftsprüfer 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 2006 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 7. Mai 2007

Der Vorsitzende des Verwaltungsrates

gez. Axel Gedaschko
(Senator)

Organe und Ausschüsse

(Stand: April 2007)

Verwaltungsrat

Vom Senat berufene Mitglieder

AXEL GEDASCHKO
Vorsitzender
Senator
Behörde für Stadtentwicklung
und Umwelt

DR. MICHAEL FREYTAG
stellv. Vorsitzender
Senator
Finanzbehörde

MARIANNE GSCHWENDTNER
Leitende Regierungsdirektorin
Finanzbehörde

HOLGER KOWALSKI
Vorstandsvorsitzender
Altonaer Spar- und Bauverein

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

WILLI RICKERT
Senatsdirektor
Behörde für Stadtentwicklung
und Umwelt

Arbeitnehmervertreter

CHRISTIAN BERGMANN
Verwaltungsangestellter

ANDREAS GEERCKEN
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
Senatsdirektor
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 GEERCKEN
Verwaltungsangestellter
Hamburgische Wohnungsbau-
kreditanstalt

MARIANNE GSCHWENDTNER
Leitende Regierungsdirektorin
Finanzbehörde

WILLI RICKERT
Senatsdirektor
Behörde für Stadtentwicklung
und Umwelt

DR. REINHARD SCHMID
Vorstandsstab
HSH Nordbank AG

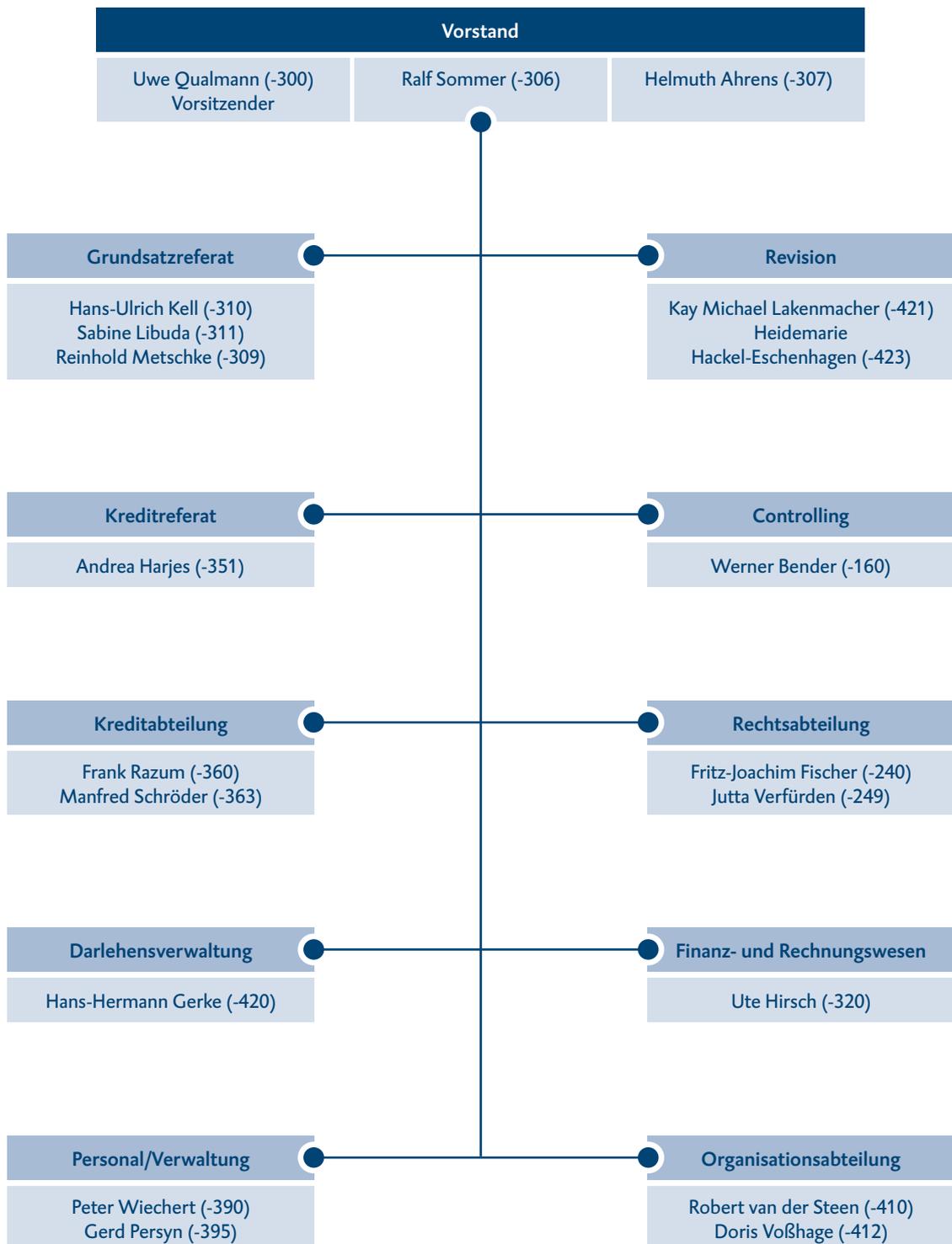
Vorstand

UWE QUALMANN
Vorsitzender

RALF SOMMER

HELMUTH AHRENS

Organisationsplan



Telefon: 040 / 248 46 - (Durchwahl)

Stand: April 2007

Statistischer Anhang

Inhalt

	Tabelle		Tabelle
Neubaumaßnahmen		Modernisierung und Instandsetzung	
Geförderte Wohnungen, gegliedert nach Bezirksamtsbereichen	1	Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden.....	9
Geförderte Wohnungen, gegliedert nach Zahl der Zimmer, durchschnittliche Wohnungsgröße.....	2	Gliederung der geförderten Modernisierungs- maßnahmen nach Baujahr der Wohnungen	10
Geförderte Mietwohnungen nach Bauherrengruppen.....	3	Kosten und Kostenerstattungsbeträge für Modernisierungs- und Instandsetzungs- maßnahmen in Sanierungsgebieten.....	11
Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau	4 a	Darlehensrückzahlung	
Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumsmaßnahmen	4 b	Vorzeitige Vollrückzahlungen von öffentlichen Baudarlehen/Aufwendungsdarlehen für Eigentumsmaßnahmen.....	12
Entwicklung der Kosten und Anfangsmieten je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau 2000–2006.....	5	Vorzeitige Vollrückzahlungen von Baudarlehen im Mietwohnungsbau.....	13
Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigenheimen 2000–2006.....	6	Gliederung der vorzeitigen Vollrückzahlungen von Baudarlehen im Mietwohnungsbau nach Jahren der Darlehensbewilligung.....	14
Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumswohnungen 2000–2006	7		
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	Bezirke							Gesamt
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	

Neubau

2006	Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	98	44	-	119	103	-	122	486
	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	8	7	13	5	26	4	3	66
	Einfamilienhäuser	59	23	33	7	94	56	95	367
	Zweifamilienhäuser	-	-	-	-	-	1	-	1
	Summe	165	74	46	131	223	61	220	920

Ankauf von Gebrauchtoobjekten

2006	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2	8	12	3	13	4	3	45
	Einfamilienhäuser	13	16	14	18	47	28	33	169
	Zweifamilienhäuser	-	-	-	-	-	1	1	2
	Summe	15	24	26	21	60	33	37	216

Neubau

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

Ankauf von Gebrauchtoobjekten

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

Geförderte Wohnungen, gegliedert nach Zahl der Zimmer, durchschnittliche Wohnungsgröße

(ohne Wohnheimplätze, Wohnungen durch Um- und Ausbau, Investitionszulage und WK/KfW-Energiedarlehen)

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

Neubau

2006	Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	26	102	151	11	53	51	11	405	63,5
	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	-	-	3	-	22	-	41	66	80,7
	Einfamilienhäuser	-	-	-	-	3	223	141	367	91,5
	Zweifamilienhäuser	-	-	-	-	1	-	-	1	70,0

Ankauf von Gebrauchtoobjekten

2006	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	-	-	-	-	23	20	2	45	80,4
	Einfamilienhäuser	-	-	-	-	25	86	58	169	88,4
	Zweifamilienhäuser	-	-	-	-	-	1	1	2	90,0

Neubau

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

Ankauf von Gebrauchtoobjekten

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

Geförderte Mietwohnungen nach Bauherrngruppen

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

Geschäftsjahr	Rechtsform	Privatpersonen und Personengesellschaften	Kapitalgesellschaften	Sonstige Bauherren	Wohnungsbau-genossenschaften	Städtische Gesellschaften	Gesamt
2006	Neubau	197	-	63	226	-	486
2005	Neubau	106	7	47	100	26	286

Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau

(ohne Wohnheimplätze, Investitionszulage, Wohnungen durch Um- und Ausbau und WK/KfW-Energiedarlehen)
 Der Förderung wurden überwiegend pauschalisierte Gesamtkosten zugrunde gelegt.

Geschäftsjahr	Rechtsform	Grundstück	Wohnungsgröße i. D. m ²	Kosten			Finanzierung	
				Grundstückserwerbs- und -erschließungskosten €	Bau- und Baunebenkosten €	Gesamt €	Baudarlehen der WK €	Restfinanzierung €
2006	Mietwohnungen	Eigentum	63,0	446	1.896	2.342	1.174	1.168
		Erbbau	76,7	576	1.961	2.537	1.585	952
2005	Mietwohnungen	Eigentum	63,1	262	1.423	1.685	1.003	682
		Erbbau	-	-	-	-	-	-

Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumsmaßnahmen

Rechtsform	Grundstück	Wohnungsgröße i. D. m ²	Kosten			Finanzierung			
			Grundstückserwerbs- und -erschließungskosten €	Bau- und Baunebenkosten €	Gesamt €	Vorrangige Kapitalmarktmittel €	Baudarlehen der WK €	Ergänzungsdarlehen/KfW-Wohnungseigentumsförderung €	Restfinanzierung €

Neubau inkl. Baugemeinschaften

2006	Eigenheime	Eigentum	118,6	428	1.820	2.248	448	639	752	409
		Erbbau	112,2	84	1.684	1.768	-	493	688	587
Wohnungseigentum	Eigentum	95,4	143	2.229	2.372	201	619	1.049	503	
	Erbbau	98,9	81	1.628	1.709	305	488	458	458	

Ankauf von Gebrauchtoobjekten

2006	Eigenheime	Eigentum	110,4	105	1.936	2.041	435	541	567	498
		Erbbau	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnungseigentum	Eigentum	87,6	86	1.658	1.744	178	628	656	282	
	Erbbau	88,0	88	1.302	1.390	-	552	686	152	

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
Wohnungseigentum	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
Wohnungseigentum	Eigentum	87,9	88	1.674	1.762	227	641	609	285	
	Erbbau	-	-	-	-	-	-	-	-	

Entwicklung der Kosten und Anfangsmieten je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau 2000–2006

(ohne Investitionszulage im MW mit Bindung im Wohnungsbestand)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	Förderung nach II. WoBauG			WoFG			

Mietwohnungsbau

Mietwohnungen	1.262	929	983	508	965	286	428
Wohnungsgröße m ² i. D.	68,1	72,5	70,1	63,0	60,5	71,8	63,7
Kosten gesamt Durchschnittswert in € je in m ² Wohnfläche	1.695	1.733	1.734	1.903	1.979	1.546	2.268
Anfangsmiete des jeweiligen Wohnungsbauförderungsprogramms in € je m ² Wohnfläche monatlich	5,06	5,06	5,06	6,30	5,10/5,40	5,30/6,50	5,40/6,50
3. Förderungsweg monatlich für							
Fallgruppe 1	6,08	6,08	6,08	-	-	-	-
Fallgruppe 2	6,60	6,60	6,60	-	-	-	-
Fallgruppe 3	7,11	7,11	7,11	-	-	-	-

Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigenheimen 2000–2006

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

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Förderung nach II. WoBauG			WoFG			

Neubau inkl. Baugemeinschaften

Anzahl Wohnungen	623	731	671	627	574	645	367
Wohnungsgröße in m ² i. D.	114,2	116,1	119,0	115,4	114,5	116,4	118,5
Kosten gesamt Durchschnittswert in € je m ² Wohnfläche	2.298	2.247	2.254	2.292	2.298	2.256	2.241
Belastung* in € je m ² Wohnfläche monatlich im Durchschnitt	8,17	7,39	7,36	7,24	7,25	6,73	6,82

Ankauf von Gebrauchtoobjekten

Anzahl Wohnungen	32	41	132	251	235	261	172
Wohnungsgröße in m ² i. D.	125,1	127,9	116,7	113,3	110,4	112,3	110,0
Kosten gesamt Durchschnittswert in € je m ² Wohnfläche	1.915	1.880	1.980	1.994	1.973	2.001	2.030
Belastung* in € je m ² Wohnfläche monatlich im Durchschnitt	5,95	5,70	6,45	6,47	6,41	6,58	6,26

*) Die Belastung enthält die Aufwendungen für die Finanzierung und eine Bewirtschaftungskostenpauschale in Höhe von 26,- €/m² Wohnfläche jährlich.

Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumswohnungen 2000–2006

(Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern)

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Förderung nach II. WoBauG			WoFG			

Neubau inkl. Baugemeinschaften

Anzahl Wohnungen	111	126	118	73	85	58	67
Wohnungsgröße in m ² i. D.	84,6	86,3	89,6	92,2	92,8	94,1	95,4
Kosten gesamt in € je m ² Wohnfläche	2.366	2.216	2.280	2.240	2.333	2.327	2.331
Belastung in € je m ² Wohnfläche monatlich	7,73	6,89	7,02	6,77	6,93	6,60	7,04

Ankauf von Gebrauchtoobjekten

Anzahl Wohnungen	2	1	23	70	88	116	44
Wohnungsgröße in m ² i. D.	112,0	85,0	101,4	90,6	88,4	88,0	87,6
Kosten gesamt in € je m ² Wohnfläche	1.248	1.434	1.631	1.807	1.765	1.743	1.713
Belastung in € je m ² Wohnfläche monatlich	3,85	3,49	5,98	5,49	5,50	5,82	5,58

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

Geschäfts- jahr	Rechtsform	Wohnungen	Wohnungs- größe i. D. m ²	Kosten €	Finanzierung	
					Baudarlehen der WK €	Restfinanzierung €

Umbau und Ausbau

2006	Mietwohnungen	22	64,4	2.182	1.320	862
2005	Mietwohnungen	28	87,5	1.658	1.120	538

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden

Geschäfts- jahr	Wohnungen	Anerkannte Kosten	Zuschüsse für die Laufzeit von 6 bzw. 9 Jahren	
			In Höhe von €	Im Durchschnitt je Wohnung €
Klimaschutz plus Bausteinförderung (Programm A)				
2006	5.390	1.826.000	17.460.160	3.239
Großes Modernisierungsprogramm (Programm B)				
2006	866	24.468.000	10.336.290	11.936
Klimaschutz plus Bausteinförderung (Programm A)				
2005	3.952	-	11.356.221	2.874
Großes Modernisierungsprogramm (Programm B)				
2005	1.340	49.163.569	17.004.870	12.690
Hamburger Landesprogramm				
2005	225	3.314.015	969.453	4.309

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

Klimaschutz plus Bausteinförderung (Programm A)

2006	5.390	393	33	375	1.419	858	1.514	442	356
2005	3.952	227	93	293	280	811	666	1.335	247

Großes Modernisierungsprogramm (Programm B)

2006	866	189	54	320	45	250	8	-	-
2005	1.340	12	-	68	300	522	114	324	-

Hamburgisches Landesprogramm

2006	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2005	225	-	-	-	8	15	30	172	-

Kosten und Kostenerstattungsbeträge für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten

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

Wohnungen

2006	82	4.089.010	49.866	4.216.568	51.422
2005	216	5.562.066	25.750	5.284.008	24.463

**Vorzeitige Vollrückzahlungen von öffentlichen Baudarlehen/
Aufwendungsdarlehen für Eigentumsmaßnahmen**

Jahr der Rückzahlung	Anzahl der		Nominalbetrag der ausgeliehenen Darlehen €	Rückzahlungsaufkommen €
	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
2006	486	999	27.237.234	13.480.615
Summe	19.138	20.582	327.539.237	210.224.456

Vor 1982 keine statistische Erfassung

Vorzeitige Vollrückzahlungen von Baudarlehen im Mietwohnungsbau

Jahr der Rückzahlung	Anzahl der		Nominaldarlehen der WK und Dritter nominell €
	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
2006	57	5.726	128.701.359
Summe	6.820	228.878	1.966.874.960

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

Jahr der Darlehensbewilligung	Jahr der Darlehensrückzahlung								Gesamt	
	1964 – 2003		2004		2005		2006			
	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen
1948 bis 1958	4.201	109.921	1	36	7	1.515	3	1.837	4.212	113.309
1959	234	8.573	3	205	1	87	-	-	238	8.865
1960	251	9.544	4	591	-	-	-	-	255	10.135
1961	269	8.901	3	537	1	109	-	-	273	9.547
1962	207	6.657	7	818	-	-	-	-	214	7.475
1963	199	9.562	14	1.657	3	115	-	-	216	11.334
1964	140	7.469	16	1.142	-	-	2	117	158	8.728
1965	200	6.766	18	830	2	592	-	-	220	8.188
1966	80	2.833	18	1.913	4	863	-	-	102	5.609
1967	121	6.803	19	2.726	2	12	2	62	144	9.603
1968	89	4.415	6	1.009	6	665	-	-	101	6.089
1969	66	2.924	5	427	3	268	2	144	76	3.763
1970	57	3.104	3	74	-	-	2	198	62	3.376
1971	28	1.673	-	-	-	-	1	7	29	1.680
1972	24	1.639	1	9	-	-	-	-	25	1.648
1973	29	1.368	-	-	9	91	2	54	40	1.513
1974	33	1.588	1	6	5	254	-	-	39	1.848
1975	48	1.047	3	39	5	810	3	186	59	2.082
1976	51	2.604	1	8	6	385	2	35	60	3.032
1977	39	1.113	-	-	5	604	2	159	46	1.876
1978	21	563	3	228	6	222	1	74	31	1.087
1979	12	256	6	104	10	234	3	508	31	1.102
1980	7	76	4	41	8	154	4	244	23	515
1981	7	151	3	67	7	180	3	338	20	736
1982	15	606	3	75	4	377	9	733	31	1.791
1983	16	498	8	185	12	725	6	455	42	1.863
1984	14	318	4	52	7	295	3	384	28	1.049
1985	1	2	-	-	1	23	2	103	4	128
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	1	16	4	50
1991	3	291	1	15	-	-	2	16	6	322
1992	1	6	-	-	1	27	-	-	2	33
1993	1	11	3	43	2	81	-	-	6	135
1994	1	35	-	-	2	38	-	-	3	73
1995	-	-	-	-	-	-	1	40	1	40
1996	-	-	-	-	-	-	1	16	1	16
Summe	6.479	201.438	160	12.934	124	8.780	57	5.726	6.818	228.822

Hamburgische 
Wohnungsbaukreditanstalt

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

Konzeptionelle und redaktionelle Betreuung:
Christian Rubinstein, Christopher Cohen
bfö Büro für Öffentlichkeitsarbeit
www.bfoe-hh.de

Gestaltung:
eigenart grafik und idee
www.eigenart.biz

Fotos:
Heiko Seibel (sofern hier nicht anders angegeben)
Image Source (Titelfoto)
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Seite 3 + 19)
Aloys Kiefer (Seite 18)
Projektgesellschaft Parkensemble Barmbek mbH & Co. KG (Seite 20 + 21)

Litho: PreMEDIA, Elmshorn

Druck: Druckerei Heinrich Siepmann

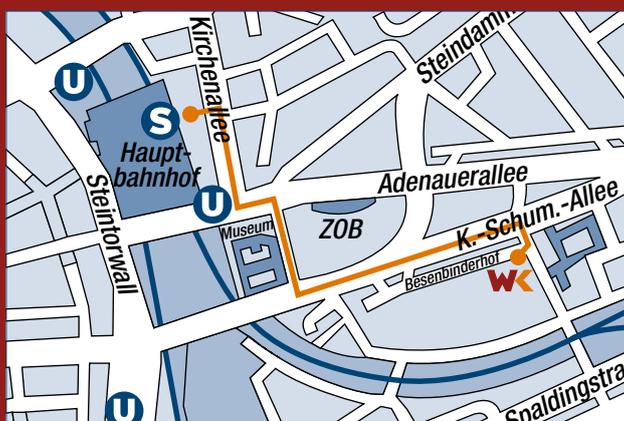
Auflage: 1.000

Stand: April 2007

So erreichen Sie uns

WK Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg

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



Ansprechpartner

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.

Ihre Ansprechpartner in der WK

(Stand: April 2007)

Vorstand

Uwe Qualmann	Tel.: 248 46 - 300	Fax: - 56 - 300	u.qualmann@wk-hamburg.de
Ralf Sommer	Tel.: 248 46 - 306	Fax: - 56 - 306	r.sommer@wk-hamburg.de
Helmuth Ahrens	Tel.: 248 46 - 307	Fax: - 56 - 307	h.ahrens@wk-hamburg.de

Öffentlichkeitsarbeit

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

Eigenheimförderung

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

Mietwohnungsneubauförderung

Frank Günther	Tel.: 248 46 - 314	Fax: - 56 - 314	f.guenther@wk-hamburg.de
Gerhard Schmidt	Tel.: 248 46 - 357	Fax: - 56 - 357	g.schmidt@wk-hamburg.de

Maßnahmen zur Bestandserhaltung

Anette Vollmer	Tel.: 248 46 - 345	Fax: - 56 - 345	a.vollmer@wk-hamburg.de
Andreas Hinsch	Tel.: 248 46 - 316	Fax: - 56 - 316	a.hinsch@wk-hamburg.de

Zentralstelle für den Energiepass

Christina Schultz	Tel.: 248 46 - 397	Fax: - 56 - 397	c.schultz@wk-hamburg.de
-------------------------	--------------------	-----------------	-------------------------

KfW-Förderkredite

Gerhard Schmidt	Tel.: 248 46 - 357	Fax: - 56 - 357	g.schmidt@wk-hamburg.de
Gerhard Marterer	Tel.: 248 46 - 231	Fax: - 56 - 231	g.marterer@wk-hamburg.de

Darlehensverwaltung Eigentum

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

Kundenbuchhaltung

Silke Wiederspohn	Tel.: 248 46 - 328	Fax: - 56 - 357	s.wiederspohn@wk-hamburg.de
-------------------------	--------------------	-----------------	-----------------------------



Hamburgische **WK**
Wohnungsbaukreditanstalt

WK Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt
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