Jahresbericht 2007

Im Fokus: WK fördert Klimaschutz im Wohnungsbau

Hamburgische WK Wohnungsbaukreditanstalt

ERRICHTET 2007

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.

		2007	2006
Mio. €	Bilanzsumme	4.979,0	5.048,8
	Forderungen an Kunden	4.272,3	4.193,1
	Forderungen an Kreditinstitute	73,8	126,4
	Treuhandvermögen	614,6	707,4
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.398,2	3.362,2
	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	168,7	176,1
	Haftendes Eigenkapital gem. § 10 KWG	747,7	746,6
	Bewilligte		
	• Darlehen	251,2	177,3
	• Zuschüsse	52,4	54,3
Anzahl	Geförderte Wohnungen		
	• Neubau Mietwohnungen	725	548
	• Eigentumsmaßnahmen	917	650
	• Modernisierung, Instandsetzung	5.224	6.256
	Mitarbeiter (Stand am 31.12.2007)	171	173

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

Auf einen Blick

Lebenswert und zukunftsfähig – Hamburg investiert ins Klima

Liebe Leserin, lieber Leser!

Senatorin Anja Hajduk

Hamburg nimmt seine Verantwortung für den Klimaschutz ernst. 40 Prozent weniger CO_2 bis zum Jahr 2020 lautet das Ziel, das sich der neue Senat gesetzt hat. Damit wir dieses sehr ambitionierte Ziel erreichen können, sind große Anstrengungen notwendig. Dabei können wir auf das Klimaschutzkonzept 2007–2012 und die Hamburgische Klimaschutzverordnung aufbauen.

Ein entscheidender Faktor, mit dem der Erfolg einer städtischen Klimaschutzstrategie steht oder fällt, ist der Energiebedarf der Gebäude. Darum ist die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) für uns ein zentraler Akteur auf dem Feld des Klimaschutzes. Als Anstalt des öffentlichen Rechts regt die WK mit ihren Angeboten private Investitionen in den Umweltschutz an. Denn nur durch gemeinsame Anstrengungen von Privaten und öffentlicher Hand können wir unsere Klimaschutzziele erreichen, ganz im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung für unsere Stadt.

So stellen wir uns Hamburgs Gebäude der Zukunft vor: Sie sind hervorragend gedämmt und mit moderner Heiztechnik ausgestattet, sie bieten hohen Wohnkomfort bei bezahlbaren Energiekosten, und sie fügen sich in das gewachsene architektonische Erscheinungsbild unserer Stadt ein. In Hamburg werden wir ab Mitte 2008 bei Baugenehmigungen die Anforderungen in puncto Energieeffizienz heraufsetzen. Die WK geht mit ihren Förderbedingungen noch weiter. Sie hat für den geförderten Wohnungsneubau den energetischen Mindeststandard auf das Niveau des KfW-40-Energiesparhauses erhöht. Den Investoren bietet sie finanzielle Anreize, die helfen, den notwendigen baulichen Mehraufwand zu realisieren.

Ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in Hamburg zur Verfügung zu stellen ist die ursprüngliche Aufgabe der WK. Die Akzentuierung der Förderpraxis in Richtung Energieoptimierung steht dazu nicht im Widerspruch. Denn die neuen Förderprogramme sind eine Ergänzung des bisherigen Angebots. Sie lassen sich mit der Hamburger Neubauförderung kombinieren, können aber auch unabhängig von der Regelförderung in Anspruch genommen werden.

Im zurückliegenden Jahr konnte die WK wieder eine Zunahme der Förderanträge in der Eigentumsförderung verzeichnen. Diesen Erfolg möchte ich herausheben, weil er zeigt, dass Hamburg weiterhin für Familien attraktiv ist. Durch das neue FamilienStartDarlehen werden junge Paare künftig einfacher in den Genuss einer WK-Förderung kommen. Für sie und ihre Kinder wollen wir weiter an einer lebenswerten Stadt arbeiten.

Anja Hajduk

Senatorin Anja Hajduk

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

Vorsitzende des Verwaltungsrates der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

Klimaschutz – WK baut Förderangebot aus

Ralf Sommer und Uwe Qualmann

Liebe Leserin, lieber Leser!

Seit Jahresbeginn 2008 schafft die WK verstärkt Anreize für den Umweltschutz und übernimmt dabei auch neue Aufgaben. Mit den Zuschüssen aus unserem Programm „Energiesparendes Bauen“ beispielsweise unterstützen wir gezielt Investoren, die energetisch optimierte Wohngebäude errichten. Bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden sind wir seit April 2008 auch Ansprechpartner für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ – bisher vom ZEWU (Zentrum für Energie-, Wasser- und Umwelttechnik) vermarktet – rundet unser Angebot im Bereich Wohneigentum ab.

An eine neue Kundengruppe treten wir mit dem „Klimaschutzkredit für Unternehmen“ heran. In Zusammenarbeit mit dem Projekt „Unternehmen für Ressourcenschutz“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt unterstützen wir Hamburgs kleine und mittlere Unternehmen bei Investitionen in eine nachhaltige Produktionsweise.

Wie wichtig diese Erweiterungen unserer Angebotspalette sind, macht der Rückblick auf das Förderjahr 2007 deutlich. Insbesondere die Nachfrage nach energiebezogenen Förderangeboten hat dazu beigetragen, unser Förderergebnis im Mietwohnungsneubau gegenüber dem Vorjahr zu erhöhen. Unsere Modernisierungsprogramme wurden nun schon das dritte Jahr in Folge sehr gut angenommen. Insgesamt haben wir das zur Verfügung stehende Subventionsvolumen zu 98 % ausgeschöpft.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Jahresbericht eine interessante Lektüre zusammengestellt zu haben. Neben den Berichten über unsere Förderpraxis legen wir Ihnen besonders den diesjährigen inhaltlichen Schwerpunkt ans Herz, der sich dem Umwelt- und Klimaschutz im Wohnungsbau widmet.

Der Vorstand

Inhalt

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

Umwelt- und Klimaschutz im Wohnungsbau 9

Hamburger Klimaschutzkonzept – Bedeutung für die Förderpraxis der WK 9

Beratungsstelle im ELBCAMPUS 12

Die Qualität steckt im Detail 13

Größte Passivhaussiedlung Norddeutschlands 16

Keine kalten Plätze 19

Aktuelle Förderprogramme 23

Mietwohnungsneubau 23

Modernisierung von Mietwohnungen 29

Wohneigentumsförderung 35

Modernisierung von Wohneigentum 41

Sonstige Förderprogramme 45

Förderaktivitäten 2007 49

Mietwohnraumförderung 49

Wohneigentumsförderung 56

Durchleitung von KfW-Programmen 60

Lagebericht 62

Jahresabschluss 77

Bestätigungsvermerk 88

Bericht des Verwaltungsrates 89

Organe und Ausschüsse 90

Organisationsplan 92

Statistischer Anhang 93

Impressum 104

Ansprechpartner 105

So erreichen Sie uns 106

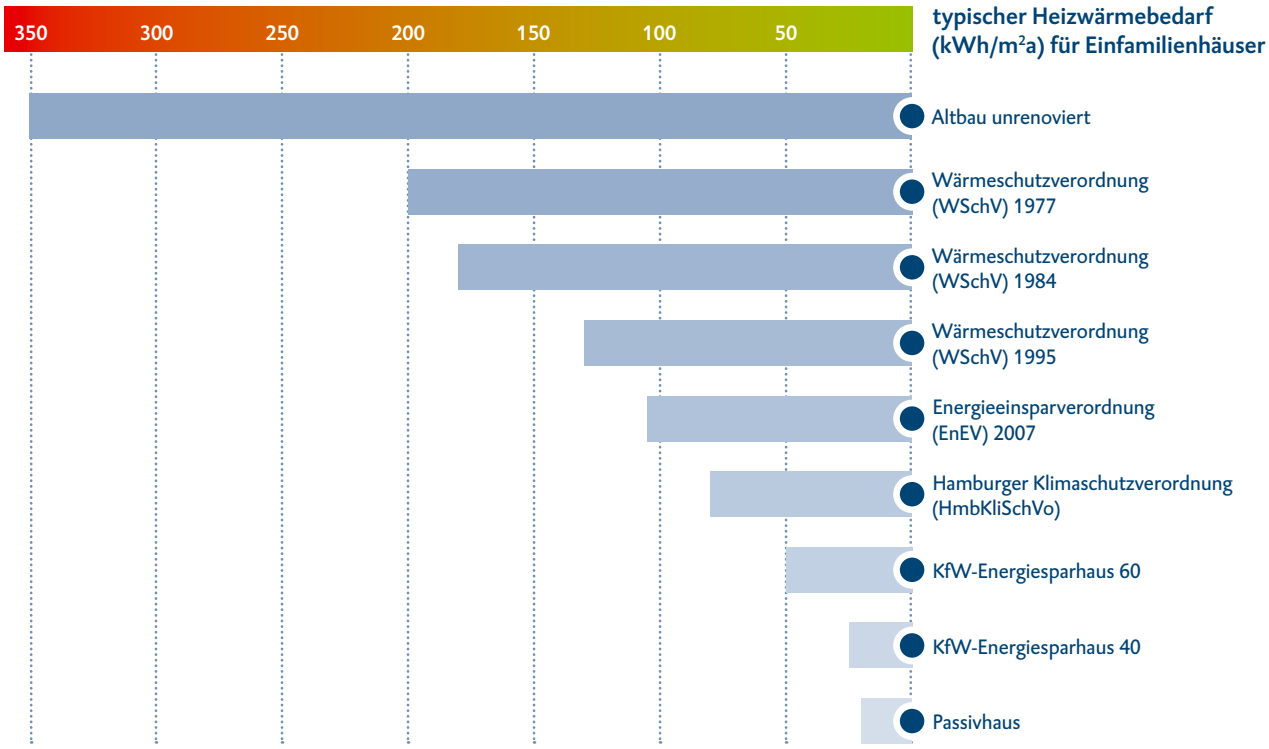
Hamburger Klimaschutzkonzept – Bedeutung für die Förderpraxis der WK

Hamburg soll eine überregionale Vorbildfunktion für wirksamen und nachhaltigen Klimaschutz übernehmen. Dieses Ziel verfolgt der Senat mit seinem Klimaschutzkonzept 2007–2012. Der wichtigste Schritt dazu ist eine drastische Minderung der CO_2-Emissionen: Bis zum Jahr 2012 wird eine Verringerung um zwei Millionen Tonnen gegenüber 2007 angestrebt. Die Stadt Hamburg, ihre Unternehmen und nicht zuletzt alle Hamburgerinnen und Hamburger sind aufgerufen, einen Beitrag dazu zu leisten.

Im Bereich der Immobilien setzt die ab 1. Juli 2008 in Kraft tretende Hamburger Klimaschutzverordnung ein wirkungsvolles Zeichen. Als erstes Bundesland überhaupt stellt Hamburg an die Errichtung neuer und die Modernisierung bestehender Gebäude flächendeckend höhere Anforderungen als die zurzeit gültige bundesweite Energieeinsparverordnung (EnEV). Mit einer Kombination von optimaler Wärmedämmung, effizienter Heizungstechnik und Nutzung erneuerbarer Energien wird ein zukunftsgerichteter energetischer Standard angestrebt.

Auch in den Programmen der WK als städtischer Förderbank erhalten die Aspekte des Klimaschutzes eine herausragende Stellung. Die bei der WK-Wohnraumförderung vorgegebenen energetischen Standards gehen über die gesetzlichen Vorgaben der Hamburger Klimaschutzverordnung noch einmal hinaus. Die Mindestanforderungen für den

Energiestandards bei Wohngebäuden



Bausteine der Energieoptimierung

Energiebedarf minimieren

Optimaler Wärmeschutz, verdichtete Bauweisen ...

Energie effizient umwandeln

Effiziente Heiztechnik, Wärmenetze ...

Energiebedarf nachhaltig decken

Erneuerbare Energien nutzen ...

WK-geförderten Mietwohnungsneubau folgen seit Januar 2008 dem KfW-40-Standard der KfW Förderbank. Darüber hinaus müssen die Gebäude eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorweisen. Gefordert werden zudem ein Blower-Door-Test zum Nachweis der Luftdichtigkeit und eine externe Qualitätssicherung während der Planungs- und Bauphase. Auch bei der Förderung von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen ist die Einführung dieser Standards noch 2008 beabsichtigt.

Gleichzeitig macht die WK den Bauherren ein neues Förderangebot. Zuschüsse helfen, die Mehrkosten für den hohen energetischen Standard auszugleichen. In der Eigentumsförderung gibt es diese Energiezuschüsse auch für ansonsten frei finanzierte Objekte, also ohne gleichzeitige Inanspruchnahme weiterer WK-Programme.

Großes Potenzial bei Bestandsimmobilien

Die größten Einsparpotenziale für die beabsichtigte Reduzierung des CO_2-Ausstoßes dürften bei einer Modernisierung des Gebäudebestands liegen, denn von 850.000 Wohnungen in 230.000 Wohngebäuden der Stadt sind gut 85 Prozent bis 1977 und damit vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden. Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung in der Förderung von Bestandsmodernisierungen schätzt die WK das energetische Einsparpotenzial gegenüber dem ursprünglichen Verbrauch auf 50 bis 70 Prozent, wenn die gebotenen Maßnahmen durchgeführt werden. Daher definiert die Hamburger Klimaschutzverordnung auch für die Modernisierung bestehender Gebäude neue Anforderungen. Werden Wände, Fenster, Decken oder Dächer erneuert oder hinzugefügt, müssen die neuen Bauteile den erhöhten energetischen Vorgaben der Verordnung entsprechen.

In diesem Sinne hat die WK ihr Förderspektrum für die Gebäudemodernisierung jetzt nochmals erweitert. Lag der Schwerpunkt der regelhaften Modernisierungsförderung der WK seit 1974 anfangs bei der Ausstattungsmodernisierung, ist die Energieeinsparung als Modernisierungsziel schon seit den 90er-Jahren zunehmend in den Vordergrund gerückt. Zum Jahresbeginn 2008 gab es nun eine entscheidende Neuerung. Bei der Modernisierung von Mietwohngebäuden, die ausschließlich auf die energetische Optimierung des Gebäudes abzielt, resultieren aus der WK-Förderung keine Mietpreis- oder Belegungsbindungen mehr. Zudem hat die WK ihr Förderangebot im Bereich Wohneigentum ausgebaut. Zum April dieses Jahres hat sie das Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“, das bislang vom ZEWU (Zentrum für Energie-, Wasser- und Umwelttechnik) angeboten wurde, in ihr Angebot aufgenommen.

Hamburger Energiepass – Meilenstein für Energieoptimierung

Neben den finanziellen Hilfen kommt es bei den Themen Energiesparen und CO_2-Minimierung auch auf eine gute Informationsgrundlage an. Bei der Modernisierung eines Gebäudes sollte der eigentlichen Planungsphase eine sorgfältige Erfassung des Bestands vorausgehen. Eine bedeutende Rolle spielt hier nach wie vor der Hamburger Energiepass, der den Ist-Zustand detailliert beschreibt und konkrete Lösungsmöglichkeiten aufzeigt. Als „Hamburger Wärmepass“ wurde er im Rahmen der 1998 gegründeten Initiative Arbeit und Klimaschutz aus der Taufe gehoben – lange vor Beginn der Diskussion über eine gesetzliche Informationspflicht gegenüber potenziellen Mietern oder Käufern einer Immobilie. Inzwischen ist er zu einem vollwertigen Energiepass weiterentwickelt worden. Die WK fungierte dabei von Anfang an als Zentralstelle und übernahm die Koordination der kundennah operierenden lizenzierten Energieberater – ein Meilenstein für die Hamburger Förderung von energetischen Modernisierungen. Rund 6.600 Energiepässe für über 90.000 Wohnungen hat die WK seitdem ausgefertigt. In vielen Fällen war dieser Energiepass Grundlage für eine nachfolgende Förderung der Baumaßnahmen.

Zeigt das energetische Einsparpotenzial eines Wohnhauses auf: der Hamburger Energiepass

Die Ausrichtung der Förderpraxis der WK auf die Energieoptimierung zeigt den hohen Stellenwert, den der Klimaschutz in Hamburg erhalten hat. Die städtische Förderbank bietet den Bauherren – sowohl von Eigenheimen als auch von Mietwohngebäuden – neben den langfristigen ökologischen Vorteilen auch einen ökonomischen Anreiz, im Sinne des Hamburger Klimaschutzkonzepts in zukunftsfähige Gebäude zu investieren. Die Leistungen der WK tragen zusammen mit den Angeboten von anderen Partnern und Akteuren dazu bei, dass in Hamburg ein immer leistungsfähigeres Informations- und Beratungsnetzwerk sowie ein großes Angebot zur Finanzierung und Durchführung von umweltfreundlichen Baumaßnahmen entstehen. Viele Hamburgerinnen und Hamburger haben die Herausforderungen durch den drohenden Klimawandel erkannt. Jetzt gilt es, gemeinsam zu handeln.

Neues bautechnisches Beratungszentrum für Hamburg

Das Beratungszentrum im ELBCAMPUS ist nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Hamburg-Harburg entfernt.

Adresse:
Zum Handwerkszentrum 1
21079 Hamburg

Wer Fragen zur energetischen Gebäudeoptimierung hat, ist im EnergieBauZentrum an der richtigen Adresse. Es ist im neuen ELBCAMPUS der Handwerkskammer angesiedelt, das eines der modernsten Bildungszentren für Handwerk und Mittelstand in Deutschland ist. Im EnergieBauZentrum informieren Experten der WK und der Handwerkskammer künftig umfassend zum Thema Energieeffizienz am Bau. Die WK hat diesbezüglich eine Kooperationsvereinbarung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und der Handwerkskammer abgeschlossen. Sie gilt zunächst bis zum Jahr 2012.

Der ELBCAMPUS steht in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Harburg und wurde im Frühjahr 2008 von der Handwerkskammer eröffnet. Er fasst die Bildungseinrichtungen der Kammer mit zirka 600 Werkstatt- und 500 Seminarplätzen zusammen. Insbesondere die vielfältigen Exponate machen das Zentrum für Bauinteressierte attraktiv. Anhand von praktischen Beispielen und Baumustern stehen die neuesten Technologien „zum Anfassen“ bereit und können sowohl für die Ausbildung der Handwerker als auch zur Information der interessierten Öffentlichkeit genutzt werden. Damit bietet der ELBCAMPUS den passenden räumlichen Rahmen für das Kooperationsprojekt.

Da die WK-Förderprogramme hinsichtlich des energetischen Standards im Jahr 2008 deutlich verändert werden, erhöht sich der Bedarf an technischer Beratung und Qualitätssicherung. Das neue Beratungszentrum soll die bestehenden Informationsangebote zum energieeffizienten Bauen verstärken und besser vernetzen und das Bewusstsein von Bauherren, Planern, Handwerkern und Wohnungswirtschaft für die Themen Energieeinsparung und Energieeffizienz erhöhen.

Gemeinsam wollen WK und Handwerkskammer die Förderkunden mit den neuen hohen technischen Anforderungen vertraut machen und zu weitergehenden Investitionen in energieeffiziente Bauweisen motivieren. Neben den bautechnischen Fragen umfasst die Beratung auch Finanzierungsaspekte. Die WK präsentiert ihre Förderprodukte mit eigenen Experten, um den Kunden ein Maximum an qualitätvoller und fachübergreifender Beratung anzubieten.

Die Qualität steckt im Detail

Mit einem neuen Qualitätssicherungs-Netzwerk stellt Hamburg sicher, dass geplante Energiestandards auch im Baualltag umgesetzt werden

Das Zweifamilienhaus erreicht durch gute Wärmedämmung und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung den KfW-60-Standard.

Das Zweifamilienhaus des Bauvereins der Elbgemeinden (BVE) in der Staudinger Straße 38–40 in Hamburg-Groß Flottbek passt sich mit seiner Rotklinkerfassade gut in die Nachbarschaft ein. Das Besondere des Gebäudes liegt im Verborgenen – in den Außenwänden, unter dem Estrich, im Keller. Durch die energetische Optimierung der Gebäudehülle und eine moderne Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung entspricht das im Februar 2008 fertiggestellte Haus dem KfW-60-Standard. Um die Qualität der technischen Details von der Planung bis zur Ausführung zu gewährleisten, arbeitete Architekt und Bauleiter Thomas Schöne vom Büro ORP Architekten Hand in Hand mit einem externen Energieberater. Der Neubau – gefördert mit einem WK/KfW-Energiedarlehen – war Modellprojekt der neuen Qualitätssicherungsstrategie, die mit Jahresbeginn 2008 für den WK-geförderten Mietwohnungsbau verbindlich geworden ist.

Rückblick: Baubegehung im November 2007. Der Rohbau steht. Das Dach ist fertig und mit Dämmstoff versehen. 3-Scheiben-Isolierfenster schützen schon vor der kalten Winterluft. Douglas Stalmann vom Architekturbüro Dittert & Reumschüssel – verantwortlich für die externe Qualitätssicherung – ist bereits das zweite Mal auf der Baustelle. Heizungsmonteure installieren gerade die Be- und Entlüftungskanäle, die später im Estrich verschwinden. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist bei diesem Energiestandard eigentlich noch keine Pflicht. Dennoch hat sich der Bauherr dafür

entschieden, weil die Anlage eine optimale Ergänzung des energetischen Konzepts für hochgedämmte Häuser darstellt, wie Siegfried Zeh, Projektleiter des BVE, erläutert.

Im Dachgeschoss nimmt Douglas Stalmann die Abdichtungsfolie unter die Lupe. „Die Gebäudehülle muss absolut luftdicht sein. Die Dämmplatten werden dabei von innen abgedichtet, damit sich in den Platten kein Wasserdampf niederschlagen kann. In feuchtem Zustand verlieren sie die Dämmwirkung“, erläutert der erfahrene Fachplaner. Die Folie muss an den Rändern richtig überdeckt sein. Knifflig sind auch die Übergänge an den Fensterlaibungen, einfache Bauschaumfugen können luftdurchlässig sein. Bauleiter Schöne erklärt: „Die Dichtigkeit wird hier ebenfalls über Folien gewährleistet.“ Die müssen ordentlich überlappen, damit kein Spalt entsteht. Die Qualität steckt im Detail: Keine Stelle der Gebäudehülle darf vernachlässigt werden. Sogar die Einbauöffnungen für die Steckdosen müssen luftdicht sein.

Die Lüftungsanlage verschwindet später im Estrich, die Dämmplatten hinter rotem Backstein.

Im benachbarten Raum entdeckt Douglas Stalmann eine Mauerstelle, die noch nachgebessert werden muss. Dort, wo künftig ein Vorwandinstallationsblock für ein Waschbecken hinkommt, ist die Mauer nicht verputzt. Ebenfalls eine undichte Stelle, da bei geklebtem Quadro-Mauerwerk die Fugen luftdurchlässig sind. „Aber ein einfacher Mörtelanstrich reicht schon“, beruhigt er. Das Beispiel zeigt, warum es wichtig ist, dass die Beratung baubegleitend und vor Ort passiert. Fehler sind später hinter Waschbecken oder Gipsplatten verborgen. „Spätestens der Blower-Door-Test hätte es ans Licht gebracht. Dann muss das Haus den vorgeschriebenen Luftdruck halten. Ein Leck zu finden ist im Nachhinein aber schwierig. Das ist jetzt alles billiger zu beheben“, so Douglas Stalmann.

Qualitätssicherung von Anfang an

Die erste Stufe der Qualitätssicherung begann schon in der Planungsphase. „Uns wurden die Planungsunterlagen vorgelegt. Bei der Prüfung haben wir gesehen, dass das Gebäude hervorragend durchgeplant war“, erinnert sich der externe Berater. Interessenkonflikte gab es keine. „Wir hatten das gemeinsame Ziel, dass das Projekt den Förderbedingungen entspricht und qualitativ hochwertig ist.“ Die Planungen sahen bereits vor, dass alle

Auch die Fensterlaibungen müssen luftdicht sein: Polier Nikolaus Rick, Architekt Thomas Schöne und Energieberater Douglas Stalmann (v. l. n. r.) bei der Baubegehung.

Bauteile thermisch entkoppelt werden. Zwischen Betonboden und den Wänden aus Kalksandstein kam als Basis eine Schicht mit Gasbetonsteinen, die besonders wenig Wärme leiten. Auch in der Außenhülle hat man mit speziellen Dämmmaterialien dafür gesorgt, dass keine Wärmebrücken entstehen und die Gebäudehülle vollständig inklusive Sockel und Keller gedämmt ist.

Die nächste Stufe der Qualitätssicherung war die Begleitung in der Bauphase. Am Ende hat alles gut geklappt. Das Haus hat den Blower-Door-Test inzwischen bestanden. Der Grenzwert wurde um knapp zehn Prozent unterschritten – ein gemeinsamer Erfolg. Thomas Schöne sieht die externe Qualitätssicherung dann auch als zielgerichtete Zusammenarbeit und nicht als Einmischung von außen. Sein Fazit ist positiv. „Auch die anfängliche Sorge, dass wir durch die Qualitätssicherung viel Mehrarbeit haben würden, hat sich als unbegründet erwiesen."

Das Projekt Staudinger Straße 38–40 ist gemessen am Förderportfolio der WK relativ ungewöhnlich. In dem Zweifamilienhaus des BVE entstehen zwei Mietwohnungen, die jeweils getrennte Außenzugänge erhalten und sich maisonetteartig über jeweils zwei Geschossebenen erstrecken.

Überdurchschnittlich ist an diesem Gebäude der energetische Standard, der für das ansonsten frei finanzierte Objekt den Einsatz des WK/KfW-Energiedarlehens ermöglichte. Auf freiwilliger Basis wurden vom Bauherren bereits viele energetische Qualitätsoptimierungen vorweggenommen, die mit Beginn des Programmjahrs 2008 zur Regelanforderung im geförderten Wohnungsbau Hamburgs geworden sind.

Die neuen energetischen Ansprüche bei der Förderung werden zukünftig mit einer Qualitätssicherungsstrategie verknüpft. Auch diese kam hier bereits modellhaft zur Anwendung.

Größte Passivhaussiedlung Norddeutschlands

Ein Interview mit Ekkehard Gomm, Vorstandsmitglied der Brachvogel eG

Ekkehard Gomm zieht selbst mit seiner Familie in eine der Wohnungen.

Herr Gomm, Sie sind mit der Brachvogel eG am Bau der größten Passivhaussiedlung Norddeutschlands beteiligt. Wie ist das Projekt entstanden?

Ich habe 1998 mit ein paar anderen Leuten ein Wohnprojekt gegründet. Auf den Wohnprojekttagen sind wir dann auf die Brachvogel eG aufmerksam geworden, die schon zwei Projekte in Schnelsen und Lurup realisiert hatte. Eines davon waren Reihenhäuser im Passivhaus-Standard, was vor zehn Jahren noch neu war. Unser Bauprojekt ist die konsequente Fortentwicklung, denn inzwischen ist dieser Energiestandard auch im Geschosswohnungsbau möglich. Wir sind Mitglied der Genossenschaft geworden und haben uns gemeinsam Ende 2003 bei einer Ausschreibung für die Fläche des ehemaligen Recyclinghofes an der Osdorfer Landstraße beworben.

Das Gelände liegt direkt hinter einer Villa und war einmal das dazugehörige Gestüt. Wir hatten den konsequentesten ökologischen Ansatz und waren die einzigen Teilnehmer der Ausschreibung, die zumindest drei von vier Gebäuden des Altbestands erhalten wollten. Das hat letztlich die Sache zu unseren Gunsten entschieden. Wir haben den Zuschlag für knapp die Hälfte der Fläche bekommen, das sind rund 5.700 Quadratmeter. Zwei der Altbauten wandeln wir jetzt in Wohnraum um. Das ehemalige Pförtnerhaus wird zum Gemeinschaftshaus. Drum herum bauen wir Geschosswohnungsbauten. Auf dem restlichen Gelände entstehen Reihen- und Doppelhäuser für private Bauherren.

Alle Neubauten bekommen den Passivhaus-Standard. Das macht das Gesamtprojekt zur größten Passivhaussiedlung Norddeutschlands.

Durch welche technischen Maßnahmen wird der Passivhaus-Standard erreicht?

Das ist ein Bündel von Maßnahmen. Die Häuser sind komplett mit mindestens 15 Zentimeter Wärmedämmung versehen, und zwar rundum, auch zum Keller hin. Die Fenster haben eine Dreifachverglasung mit sehr geringem Wärmedurchgangskoeffizienten. Außerdem haben wir große Fensterflächen nach Süden, um einen möglichst hohen Eintrag von Sonnenenergie zu erhalten. Die wichtigste Rolle spielt die kontrollierte Be- und Entlüftung in Verbindung mit einer großen Luftdichtigkeit der Gebäudehülle.

Im Frühjahr 2008 sind die Genossenschaftsbauten fast fertig.

Die Lüftungsanlage führt verbrauchte warme Luft über einen Wärmetauscher, der die frische kalte Luft von außen erwärmt. Und das mit einem Wirkungsgrad von 92 %. Die wenige Wärme, die dabei verloren geht, kann man relativ leicht nachliefern, beispielsweise durch eine heiße Kaffeekanne, einen laufenden Computer oder mehrere Menschen in einem Raum. Im Prinzip brauchen Sie für so ein Gebäude gar keine Heizung. Wir haben sie aber in Räumen wie dem Badezimmer, das man gern ein bisschen wärmer hat. Die Energie dafür und für Warmwasser gewinnen wir mit einer Holzpellet-Anlage.

Keller und Treppenhäuser liegen außerhalb des gedämmten Bereichs.

Gab es Schwierigkeiten in der Planungs- oder Bauphase?

Bei der Planung eines Passivhauses muss man schon akribisch vorgehen. Die Balkone beispielsweise sind nur leicht mit der Gebäudehülle verbunden. Die Traglast ruht vollständig auf Stützen. Eine Verankerung in der Hauswand hätte eine Wärmebrücke dargestellt, Wärme wäre durch die Dämmung hindurch nach außen geleitet worden. Unser Energieplaner hat da jeden Nagel in seine Berechnungen einbezogen.

Bei zwei Häusern, deren lange Fensterfronten nach Osten und Westen zeigen, war es ein Problem, den Passivhaus-Standard zu erreichen, da sie nur wenige oder keine Südfenster haben. Dort verwenden wir nun Fenster mit besonders stark isolierendem Glas. Die Altbauten werden KfW-60-Häuser. Technisch wäre zwar auch hier Passivhaus-Standard möglich gewesen, aber wir haben den finanziellen Aufwand gescheut.

In unserer Planungsphase kamen uns eine Baupreissteigerung und die Mehrwertsteuererhöhung zum Jahresbeginn 2007 in die Quere. Wir mussten die Bausumme entsprechend reduzieren, da die öffentliche Förderung unverändert blieb. Eine Solaranlage, Regen- und Brauchwassernutzung oder Holzfenster waren nicht mehr finanzierbar. Das Gleiche gilt für mehr Kellerfläche, den höheren energetischen Standard in den Altbauten, den vollständigen Ausbau des Gemeinschaftshauses sowie diverse gestalterische Details. In der eigentlichen Bauphase ab April 2007 gab es dann nur bautechnische Probleme, die man wohl als Alltagsgeschäft bezeichnen muss. Jetzt werden wir im Juni 2008 nach nur etwas mehr als einem Jahr Bauzeit einziehen.

Wie sieht die betriebswirtschaftliche Bilanz aus: Wie hoch ist der Mehraufwand, und wann wird er sich über die Betriebskosten amortisieren?

Wir haben ja nie etwas anderes geplant als ein Passivhaus. Ich kann Ihnen also gar nicht sagen, wie viel wir dadurch mehr zahlen. Weil das ein selbst verwaltetes Projekt ist, geben wir den Betriebskostenvorteil durch die geringen Heizkosten direkt an die Nutzer weiter. Eine zentrale Rolle bei den finanziellen Überlegungen spielt daher die Förderung durch die WK, die ja bestimmte Zuschläge für den Passivhaus-Standard vergibt.

Beim Richtfest im November 2007 freuen sich Mitglieder der Baugemeinschaft und Besitzer der benachbarten Reihenhäuser gleichermaßen.

Wir haben die gesamte Finanzierung über die WK abgewickelt. Genau zum richtigen Zeitpunkt kam für uns das WK/KfW-Energiedarlehen mit einer Zinssatzsenkung auf die KfW-Kredite, die ja ohnehin schon niedrige Zinsen haben. Bei Passivhäusern sind das drei Prozentpunkte für die ersten zehn Jahre. Die kommen uns natürlich sehr stark zugute. Unsere Anfangsmieten liegen bei 6,– € pro Quadratmeter netto kalt. Hinzu kommen rund 2,– € pro Quadratmeter Betriebskosten, so dass wir mit 8,– € warm zirka 50 Prozent unter dem Marktwert liegen.

Norddeutschlands größte Passivhaussiedlung

Auf dem Gelände eines ehemaligen Reiterhofs – des Traunschen Gestüts – entsteht in Iserbrook Norddeutschlands größte Passivhaussiedlung. Gebaut werden 58 Wohneinheiten – 32 Genossenschaftswohnungen und 26 Reihen- und Doppelhäuser. Die Realisierung erfolgt in Kooperation der Brachvogel eG mit der LP-Projektmanagement GmbH, die als Bauherrin die künftigen Eigenheimbesitzer vertritt.

Architektin sowohl der Geschosswohnungsbauten als auch der Reihen- und Doppelhäuser ist Christiane Gerth. Sie hat bewusst statt der für Passivhäuser üblichen weißen Putzfassade den wartungsfreundlichen und ortstypischen roten Klinker verwendet.

Keine kalten Plätze

Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnprojekts Telemannstraße 24 berichten aus fünf Jahren „Pionier"-Alltag in einem Passivhaus

Die Frischluft kommt aus der Lüftungsanlage.

Selbst direkt am Fenster bekommt man keinen kalten Rücken: Elisabeth Schmidt-Brockmann spielt Viola da Gamba.

Die Mitglieder des Wohnprojekts haben sich bei der Planung bewusst für ein Projekt mit Pilotcharakter entschieden. In der Telemannstraße 24 realisierten sie ein sechsstöckiges Gebäude mit 18 Wohnungen im Passivhaus-Standard. Bei der Fertigstellung 2003 war ihr neues Zuhause eines der ersten Passivhäuser im Geschosswohnungsbau in Norddeutschland.

„Ich kann auch im Winter im T-Shirt herumlaufen", erzählt Holger Krämer. Und das ohne schlechtes Gewissen. Denn die wohlige Raumtemperatur in seiner Wohnung verbraucht keine Heizenergie. „Einen Heizkörper habe ich nur im Bad, aber auch den schalte ich nie ein", so sein Fazit nach fünf Jahren. Aufgrund der guten Dämmung und der Lüftungsanlage mit Wärmetauscher braucht es nur wenig Restenergie, um die Räume auf Wohntemperatur zu bringen. Holger Krämer: „Wenn viele Leute zu Besuch sind, kann es selbst im Winter so warm werden, dass man das Fenster aufmachen muss." Das Lüften durch die Fenster ist in Passivhäusern durchaus erlaubt, aber eben nicht der Regelfall. Wie bei anderen Gebäuden gilt: Stoßlüften ja, dauerhaftes Kippen der Fenster nein.

Elisabeth Schmidt-Brockmann lobt das ausgeglichene Wohnklima: „Es gibt keine warmen und keine kalten Plätze, und das, obwohl meine Wohnung drei Außenseiten hat.“ Die Pastorin im Ruhestand hat das Wohnprojekt von Anfang an mitgeplant. Sie hat einen Heizkörper im Wohnzimmer, den sie im Winter benutzt. Anschlüsse dafür waren in allen Wohnungen von Anfang an vorhanden, um unterschiedlichem Wärmeempfinden gerecht werden zu können.

Lüftung und Heizung hängen zusammen

Trotzdem kommt der Großteil der Wärme über die zentrale Belüftungsanlage. Bei dem hier gewählten System birgt dies auch einen Nachteil: Die Temperatur lässt sich nur für die ganze Wohnung regeln, nicht für Schlaf- und Wohnzimmer einzeln. Die Absenkung der Temperaturen über Nacht ist ebenfalls kaum möglich. „Der Effekt kommt einfach viel zu spät, weil das System träge ist“, so Holger Krämer, der sich als Energieberater auch beruflich mit dem Thema beschäftigt. Elisabeth Schmidt-Brockmann erklärt: „Es gibt inzwischen bessere Systeme, bei denen Belüftung und Erwärmung getrennt sind. Da kommt die Frischluft mit nur 18 Grad Celsius in die Wohnräume, und das Heizen darüber hinaus erfolgt mit konventionellen Heizkörpern.“ Selbst das kann umweltfreundlich sein, wenn die geringe erforderliche Wärmemenge klimaschonend erzeugt wird.

Das Passivhaus in der Telemannstraße hatte Pilotcharakter.

Als hauptberufliche Energieberater sind Holger Krämer und Bernhard Schick erste Ansprechpartner bei Problemen mit der Anlage.

Die Erwärmung der einströmenden Luft bedingt eine geringe Luftfeuchtigkeit in den Wohnungen. Sie liegt bei 40 Prozent und ist damit niedriger als die in Deutschland sonst in Innenräumen üblichen 50 bis 65 Prozent. Holger Krämer: „Die Bauphysiker sagen, dass das noch im Rahmen der Toleranz ist. Schleimhäute und empfindliche Haut können aber darunter leiden. Einige von uns haben Luftbefeuchter angeschafft.“ Nachbar Bernhard Schick, ebenfalls Energieberater, ergänzt: „Es ist ein Paradoxon. Eigentlich kommt das daher, dass wir mehr Luft durchschleusen, als wir tatsächlich verbrauchen.

Auch ohne Heizung ist es im Wohnzimmer kuschelig warm: Holger Krämer, Katja Tewes und ihre Tochter Farina Woest.

Auch hier sind neuere Anlagen besser zu steuern." Leistungsfähig ist die Lüftungsanlage bei der Beseitigung von Gerüchen. „Wenn jemand abends eine Zigarette raucht, ist morgens nichts mehr zu spüren", erzählt Holger Krämer.

Wärmedämmung kann gleichzeitig Schallschutz verbessern

Die beim Passivhaus notwendige Dreifachverglasung der Fenster dient gleichzeitig dem Schallschutz. „Es ist, als ob Sie den Ton am Fernseher ausgestellt haben", so Elisabeth Schmidt-Brockmann. Angesichts der wenigen Geräusche von außen fallen die Innengeräusche besonders ins Gewicht. Bernhard Schick: „Die Lüftung ist ein technisches Geräusch, das permanent da ist." Seine Nachbarin Schmidt-Brockmann erinnert der Ton an das Surren eines Kühlschranks, der ständig arbeitet. Hier sieht sie noch Optimierungsbedarf. Durch neuere Produkte und andere Konstruktionsweisen ist dies inzwischen besser zu lösen. Vor acht Jahren, als das Gebäude geplant wurde, waren Passivhäuser noch avantgardistisch, und es gab nur wenige Bauprodukte zur Realisierung dieser Pilotprojekte. Zudem waren viele Technologien auch für die Handwerker neu. Holger Krämer rät: „Bauherren sollten sich noch einen externen Fachmann für die Qualitätskontrolle holen. Das Geld ist gut angelegt."

Wie ist nun bei all diesen Vor- und Nachteilen das Fazit? Holger Krämer: „Die Reaktionen in unserem Wohnprojekt sind bunt gemischt. Für mich überwiegen unterm Strich ganz klar die positiven Effekte, vom Wohlgefühl, aber auch vom Kopf her. Über Energiepreissteigerungen muss ich mir weiterhin keine Gedanken machen." Elisabeth Schmidt-Brockmann ergänzt: „Wenn ich höre, dass Bewohner eines Niedrigenergiehauses 30 Prozent der Energiekosten einsparen, denke ich immer: lächerlich. Wir sparen 80 Prozent an Kosten und CO_2-Ausstoß. Das ist wirklich die Bauweise der Zukunft."

Aktuelle Förderprogramme

Die Ausrichtung der aktuellen Förderprogramme der WK ist maßgeblich durch das im Dezember 2007 von der Hamburgischen Bürgerschaft beschlossene Klimaschutzkonzept 2007–2012 geprägt. Die WK hat zum Jahresbeginn 2008 den energetischen Mindeststandard für die Neubauförderung erhöht, dies mit einer zusätzlichen Förderung verbunden und durch ein Qualitätssicherungsverfahren abgesichert. Bestehende Förderprogramme wurden auf das Ziel der Energieeinsparung fokussiert und in ihren Konditionen und Bindungen attraktiver gestaltet. Insgesamt gibt es vier neue Förderprogramme. Mit dem Klimaschutzkredit für gewerbliche Unternehmen werden erstmals Investoren außerhalb des Wohnungsbaus angesprochen. Das Förderangebot der WK hat damit sowohl in der Angebotsbreite als auch an Attraktivität deutlich zugenommen.

Neubau von betreuten Altenwohnungen in Hamburg-Lokstedt. Bei der Stellung der Baukörper wurde auf die Erhaltung des vorhandenen Baumes besonders geachtet.

Mietwohnungsneubau

Hamburger Neubauförderung
Unterstützung bestimmter Personengruppen und Quartiere

Auch bei einem insgesamt ausgeglichenen Hamburger Wohnungsmarkt haben einige Personengruppen Schwierigkeiten, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden. Das betrifft vor allem kinderreiche Familien, Schwerbehinderte sowie ältere Menschen. Diesen Gruppen gilt deshalb eine erhöhte Aufmerksamkeit bei der Mietwohnungsbauförderung in Hamburg.

Das Mietwohnungsbauprogramm 2008 der WK, dessen Förderbedingungen im „Merkblatt 1: Förderung von Mietwohnungsbau“ enthalten sind, unterstützt Investoren mit Subventionen in Höhe von 26 Mio. € (Subventionsbarwert). Das Angebot besteht aus sechs Programmsegmenten, deren Kombinationsmöglichkeit durch Vereinheitlichung der Fördersätze und Konditionen verbessert wurde. Die Regelförderung besteht aus zinsvergünstigten Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen. Für besondere bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel die barrierefreie Ausgestaltung von Wohnungen und den Einbau von Fahrstühlen, vergibt die WK in den meisten Programmsegmenten zusätzlich Baukostenzuschüsse.

Seit Januar 2008 gilt für den geförderten Mietwohnungsneubau ein neuer energetischer Baustandard. Die WK fördert nur noch Neubauten, die den Status KfW-Energiesparhaus 40 oder Passivhaus erreichen. Um die hiermit verbundenen Mehrkosten abzudecken, gewährt die WK zusätzlich zu der hier dargestellten Förderung Energiezuschüsse (siehe hierzu: Energiezuschüsse, Seite 26). Eine weitere Neuerung betrifft die Antragstellung: Seit Beginn des Jahres 2008 können Anträge für die Neubau- und Modernisierungsförderung direkt bei der WK gestellt werden. Ein gesonderter Antrag bei der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zum Zwecke der Aufnahme in das Ham-

burger Wohnungsbauprogramm ist mit Ausnahme der Förderung von Baugemeinschaften nicht mehr erforderlich. Die WK entscheidet über die Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm im Rahmen der Antragsbearbeitung.

Die Hamburger Neubauförderung umfasst folgende Programmsegmente:

Programmsegment	Wohnungen	Anfangsmiete	Bindungszeit
1. Bauvorhaben mit besonderer Quartiersentwicklung	100	5,60 € / 6,60 €	15 bzw. 30 Jahre
2. Große Wohnungen für Haushalte mit mindestens 1 Kind	300	5,60 €	15 Jahre
3. Betreute Altenwohnungen	100	5,60 €	15 Jahre
4. Wohnungen für Rollstuhlbenutzer	50	5,60 €	30 Jahre
5. Studierendenwohnungen	80 Plätze	Richtsatz	bis zur planmäßigen Tilgung des Darlehens
6. Aus- und Umbau nach § 4 (2) HmbWoFG	100	5,60 €	15 Jahre

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

Im Programmsegment „Besondere Quartiersentwicklung“ fördert die WK Neubauvorhaben, die zur Stabilisierung oder Aufwertung des betreffenden Quartiers beitragen. Möglich sind drei hinsichtlich Förderintensität und Laufzeit unterschiedliche Varianten: Bei der am wenigsten förderintensiven Variante wird von einer Belegungsbindung abgesehen, um eine bessere Durchmischung der Bevölkerungsstruktur zu erreichen.

Ziel des Segments „Große Mietwohnungen“ ist die Ausweitung des Angebots von großen preisgünstigen Mietwohnungen für Haushalte mit mindestens einem Kind und junge (Ehe-)Paare auch ohne Kind. Förderungsfähig sind bei kleineren Bauvorhaben das gesamte Objekt sowie Mietreihenhauszeilen. Einzelne Wohnungen in einem ansonsten frei finanzierten Bauvorhaben können ebenfalls gefördert werden. Anstelle des Baudarlehns werden dann laufende Aufwendungszuschüsse gewährt.

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 Geschosswohnungsneubau oder als Umbaumaßnahme im Bestand. Es gelten die Anforderungen der DIN 18 025 Teil 1.

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.

Neubau von 29 betreuten Altenwohnungen in Hamburg-Langenhorn

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; ihre Marktgängigkeit wird dadurch gesichert.

Zur Unterstützung des generationenübergreifenden Wohnens und der Integration von älteren und behinderten Menschen können die Programmsegmente auch innerhalb eines geförderten Objekts kombiniert werden. Neben den aufgeführten Segmenten kann die WK in Abstimmung mit der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz zudem zinsgünstige Baudarlehen für Neu- und Umbauten von Wohnpflegeeinrichtungen gewähren.

Die Vergabe der Mittel ist im Allgemeinen an eine Mietpreis- und Belegungsbindung gekoppelt. Die Dauer der Bindung wurde in den meisten Programmen auf 15 Jahre verkürzt. Innerhalb des Bindungszeitraums 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 5,60 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Die WK kürzt die Subvention planmäßig alle zwei Jahre um 0,20 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Ein weiterer einkommensabhängiger Subventionsabbau findet seit 2007 nicht mehr statt, wodurch auch 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 § 16 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) verfügen oder die vom zuständigen Bezirksamt – Einwohneramt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind. Die maßgebliche Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG darf dabei um bis zu 30 % (bei betreuten Altenwohnungen um bis zu 50 %) überschritten werden.

Neubau von 46 Altenwohnungen in Hamburg-Langenhorn mit integriertem Servicestützpunkt und besonderem Wohnangebot für Demenzerkrankte

Energiezuschüsse
Höhere Energiestandards – höhere Förderung

Mit dem Ziel der Energieeinsparung und zum Schutz des Klimas gilt seit Januar 2008 für den geförderten Mietwohnungsneubau ein neuer energetischer Baustandard. Gefördert werden nur Neubauten, die den Status KfW-Energiesparhaus 40 oder Passivhaus erreichen. Zur Abdeckung der hiermit verbundenen Mehrkosten gewährt die WK zusätzlich zur regulären Neubauförderung Zuschüsse in Höhe von 200,– € (KfW-Energiesparhaus 40) bzw. 250,– € (Passivhaus) je Quadratmeter Wohnfläche. Der Zuschuss wird über zehn Jahre ausgezahlt. Diese Zusatzförderung ist in dem „Merkblatt 9: Energiesparendes Bauen“ geregelt.

Die Förderung ist mit der Durchführung einer baubegleitenden Qualitätssicherung verbunden. Im Auftrag des Bauherrn beraten externe Experten während der Planungs- und der Bauphase und prüfen die Einhaltung der Vorgaben. Dies soll gewährleisten, dass die technischen Anforderungen des angestrebten KfW-40- bzw. Passivhaus-Standards einwandfrei erreicht werden.

WK/KfW-Energiedarlehen
Klimaschutz ist Hamburg wichtig

Dieses Ende 2006 gemeinsam mit der KfW Förderbank aufgelegte Programm gilt ausschließlich für den ansonsten frei finanzierten Mietwohnungsneubau übergangsweise noch bis Ende 2008. Für den Neubau von Mietwohnungen und Studentenwohnheimen vergibt die WK 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.

Es gelten die mietrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Gesonderte Miet- oder Belegungsbindungen werden nicht begründet. Die Förderrichtlinien dieses Programms sind im „Merkblatt 9: Energiedarlehen (Stand: 2007)“ dargelegt.

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 während der Bauphase bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts später in eine Wohnungseigentümergemeinschaft 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. Voraussetzung für eine Förderung ist die Aufnahme des Projekts in das Wohnungsbauprogramm durch Entscheidung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung.

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 § 16 HmbWoFG unterzubringen. 10 % der Wohnungsfläche 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.

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. Der so geförderte Wohnraum kann zur Vermietung wie auch zur Eigennutzung bestimmt sein.

Modernisierung von Mietwohnungen

Beratung bei der Modernisierungsplanung
WK ist Zentralstelle für den Energiepass

Zu Beginn der Planung umfangreicherer Modernisierungsmaßnahmen sollte eine sachgerechte Beratung über sinnvolle Maßnahmen, die jeweils anfallenden Kosten und das Ausmaß der möglichen Energieeinsparung erfolgen. 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 Energieeinsparpotenziale 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 Energieeinsparpotenziale und die dafür notwendigen Maßnahmen. Die Beratung wird zu einem Preis von 185,– € angeboten.

Modernisierung von 58 Wohneinheiten mit Mitteln der Hamburgischen Modernisierungsförderung sowie ergänzenden KfW-Modernisierungsdarlehen. Zusätzlich erfolgte eine Dachaufstockung.

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

Der Hamburger Energiepass wird auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs erstellt und entspricht damit den Anforderungen für bedarfsorientierte Energieausweise der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV), die am 1. Oktober 2007 in Kraft getreten ist. Die WK nimmt auch die Aufgaben als Zentralstelle für den Energiepass wahr: Sie beaufsichtigt die Arbeit der dezentralen Energieberater, um die Vollständigkeit und Vergleichbarkeit ihrer Aussagen und Empfehlungen zu gewährleisten.

Vier Modernisierungsprogramme
Energieoptimierung schützt die Umwelt und senkt die 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 CO_2-Ausstoßes. Aus wohnungspolitischer Sicht ist dabei von Bedeutung, dass die Erhöhung des Wohnwertes bei gedämpfter Mietpreisentwicklung die Vermietbarkeit der Wohnungen sichert. Die Förderrichtlinien der WK in diesem Programmbereich sind im „Merkblatt 5: Modernisierung von Mietwohngebäuden“ dargestellt.

Dieses Angebot wird ergänzt durch verschiedene Programme der KfW Förderbank, die in der Regel zusätzlich zur Hamburger Förderung eingesetzt werden können.

A Klimaschutzprogramm plus Bausteinförderung
Zuschüsse für Investitionen in den Klimaschutz

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 der Gebäudehülle (Fassaden-, Dach- und Grundflächen) sowie der Fenster 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. Das Ausmaß dieser Einsparung ist durch einen Hamburger Energiepass nachzuweisen. Für jede Kilowattstunde, die der Jahresheizwärmebedarf pro Quadratmeter vermindert wird, wird ein Zuschuss von maximal 0,50 € gewährt.

Modernisierung eines Gründerzeithauses in Hamburg-Winterhude in mehreren Bauabschnitten unter Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln

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.

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 1985 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 750,– € 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.

C Aus- und Umbau
Mietwohngebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf

In diesem Programm gewährt die WK Darlehen und Aufwendungszuschüsse für Maßnahmen an Mietwohngebäuden, die nur unter erheblichem Bauaufwand (wieder) zum Wohnen nutzbar gemacht werden können, z. B. durch Umbau, Ausbau, Grundrissver-

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

D

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 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 5,05 € pro Quadratmeter.

Voraussetzung für die Bewilligung von Fördermitteln durch die WK ist die Anerkennung der Förderungswürdigkeit der geplanten Maßnahmen durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Teil-Umbau eines ehemaligen Gewerbeobjektes zu Wohnungen in Hamburg-Harburg mit Darlehen aus dem Hamburgischen Wohnungsbauprogramm

Umbau zu barrierefreiem Wohnraum
Damit Wohnungen nicht behindern

Die demografische 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 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 „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 Investitionsbetrags können finanziert werden. Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre bei höchstens fünf tilgungsfreien Anlaufjahren. Maßnahmen, die zum Klimaschutz beitragen, werden durch besonders zinsgünstige Kredite gefördert.

KfW-Programm zur CO_2-Gebäudesanierung
Darlehen für Investitionen in den Klimaschutz

Im Rahmen dieses Programms der KfW Förderbank werden Maßnahmen zum Zwecke der CO_2-Minderung und der Energieeinsparung mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Finanziert werden die energetische Sanierung von Wohngebäuden auf Neubauniveau nach EnEV oder besser sowie bestimmte Maßnahmenpakete zur Wärmedämmung und zur Erneuerung von Heizung und Fenstern.

Das CO_2-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.

Wohneigentumsförderung

Familien und junge (Ehe-)Paare sind ein Schwerpunkt der Förderung der WK. Das eigene Heim ist für die meisten Familien mit Kindern die bevorzugte Wohnform. Mit dem Förderangebot der WK wird den Familien der Weg in die eigenen vier Wände entscheidend erleichtert. Drei Förderangebote stehen zur Auswahl:

Förderangebot	Objektform	Einkommensgrenze § 8 HmbWoFG	Förderung	Besonderheiten
Hamburger Eigentumsförderung	keine Begrenzung, Neubau- und Gebrauchtobjekte	plus 70 %	Darlehen und Aufwendungsdarlehen	finanziell attraktivstes Angebot, Vollfinanzierung möglich
FamilienStartDarlehen	keine Begrenzung, Neubau- und Gebrauchtobjekte	keine	Nachrangdarlehen max. 70.000,– €	Zinsverbilligung nach Familienerweiterung
KinderZimmerZulage	nur neu gebaute Eigentumswohnungen	plus 100 %	Zuschuss max. 10.000,– €	nur für Haushalte mit mind. 1 Kind

Hamburger Eigentumsförderung
Rund 50 % der Hamburger Haushalte erfüllen die Einkommensgrenzen

Auch im Jahr 2008 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. Seit Januar 2007 dürfen Antragsteller in Hamburg die maßgeblichen Einkommensgrenzen nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) um bis zu 70 % überschreiten. Damit erfüllt rund die Hälfte aller Hamburger Haushalte diese Fördervoraussetzung. Beispielsweise kann eine vierköpfige Familie bis zu 70.000,– € 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. Die Familienzuschläge zum WK-Darlehen lassen sich als Ersatz für Eigenkapital anrechnen. Damit wird vielen Haushalten auch nach Wegfall der Eigenheimzulage das Aufbringen des notwendigen Eigenkapitals erleichtert.

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 Energieeinsparung, 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. Ab Juli 2008 werden in der Neubauförderung nur noch Eigentumsobjekte gefördert, die den Standards KfW-Energiesparhaus 40 oder Passivhaus entsprechen. Die mit diesem erhöhten energetischen Standard verbundenen Mehrkosten werden durch eine Zusatzförderung ausgeglichen (siehe „Energiezuschüsse“, Seite 39).

Die Basisförderung der WK im Bereich Wohneigentum besteht aus einem WK-Darlehen, das in den ersten fünf Jahren zinslos ist (Kostenbeitrag 0,5 %), sowie aus einem Aufwendungsdarlehen. Das WK-Darlehen 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 WK-Darlehens hängt von der förderungsfähigen Wohnfläche ab, die sich nach der Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen richtet: Bei einer Person im Haushalt umfasst die förderungsfähige Wohnfläche 60 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.

Neubau einer Siedlung für Eigentumserwerber in Hamburg-Rahlstedt, bestehend aus einer Kombination von Reihenhäusern, Doppelhäusern und Maisonettewohnungen (S. 35–37).

Die Objekte wurden mehrheitlich aus dem Eigentumsförderungsprogramm gefördert.

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 ausgezahlt. 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 auch ein Vorfinanzierungsdarlehen gewähren, das als Ersatz der Eigenleistung anerkannt wird. Es beträgt 120,– € je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche und wird auf volle 100,– € abgerundet.

Mit der Hamburger Eigentumsförderung unterstützte Bau- bzw. Kaufvorhaben können zusätzlich durch weitere Programme der WK oder der bundeseigenen KfW Förderbank gefördert werden:

- KfW-Wohneigentumsförderung
- WK/KfW-Ergänzungsdarlehen
- WK-Energiezuschüsse
- KfW-Programm „Ökologisch Bauen“
- WK-Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“
- KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“
- KfW-Programm „CO_2-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.

Alternativ zur KfW-Wohneigentumsförderung kann auch ein WK/KfW-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 Programm „Energiesparendes Bauen“ gewährt die WK für den Neubau von Eigentumsobjekten, die den Standard eines KfW-Energiesparhauses 40 bzw. Passivhauses erfüllen, Zuschüsse in Höhe von 200,– € (KfW-40-Standard) bzw. 250,– € (Passivhaus) je Quadratmeter Wohnfläche (bis max. 130 m^2). Der Zuschuss wird in gleichen Raten über einen Zeitraum von zehn Jahren ausgezahlt.

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,– €.

Bei Ankauf eines Gebrauchtobjektes können im Rahmen des WK-Programms „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ Zuschüsse für Wärmedämmmaßnahmen und Fenstererneuerung in Höhe von bis zu 35 % der Gesamtkosten gewährt werden.

Mit dem KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“ lassen sich für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnobjekten bis zu 100 % der Kosten mit zinsverbilligten Darlehen finanzieren.

Das besonders zinsgünstige KfW-Programm „CO_2-Gebäudesanierung“ eignet sich für umfangreichere energetische Maßnahmen an Wohngebäuden, die bis Ende 1994 fertiggestellt wurden.

Energiezuschüsse
Auch für frei finanzierte Objekte

Mit dem Ziel der Energieeinsparung und zum Schutz des Klimas gilt ab Juli 2008 in der Hamburger Eigentumsförderung ein neuer energetischer Baustandard. Gefördert werden nur Neubauten, die den Status KfW-Energiesparhaus 40 oder Passivhaus erreichen. Zur Abdeckung der hiermit verbundenen Mehrkosten gewährt die WK zusätzlich zu der regulären Neubauförderung Zuschüsse in Höhe von 200,– € (KfW-Energiesparhaus 40) bzw. 250,– € (Passivhaus) je Quadratmeter Wohnfläche (bis max. 130 m²). Der Zuschuss wird verteilt über zehn Jahre ausgezahlt.

Mit den Energiezuschüssen werden auch Neubauvorhaben gefördert, die ohne sonstige WK-Förderung realisiert werden. In diesem Fall wird ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 160,– € (KfW-Energiesparhaus 40) bzw. 200,– € (Passivhaus) je Quadratmeter Wohnfläche (bis max. 130 m²) gezahlt.

Die Förderung mit Energiezuschüssen ist im „Merkblatt 9: Energiesparendes Bauen“ geregelt. Sie setzt die Durchführung einer Qualitätssicherung voraus. Im Rahmen eines von der WK initiierten Qualitätssicherungsprojekts sollen Beratung und Überprüfung von der Planung bis zur Bauausführung gewährleisten, dass die technischen Anforderungen des angestrebten KfW-40- bzw. Passivhaus-Standards auch tatsächlich erreicht werden.

FamilienStartDarlehen
Zinsverbilligung nach Familienerweiterung

Das seit Februar 2008 neu eingeführte FamilienStartDarlehen gewährt die WK allen jungen (Ehe-)Paaren, die noch ohne Kinder sind und in Hamburg Wohneigentum bilden möchten. Dieses Angebot eröffnet jungen Paaren ohne Kinder schon beim Bau bzw. Erwerb einer Immobilie die Perspektive, dass die Finanzierung auch bei einem geringeren Familienbudget nach Geburt eines Kindes erschwinglich bleibt.

Das FamilienStartDarlehen wird zunächst ohne Einkommensprüfung als nachrangiges Darlehen zu zinsgünstigen Konditionen gewährt. Es beträgt bei Neubauten und Gebrauchtimmobilien ab Baujahr 1984 70.000,– € und bei älteren Gebrauchtimmobilien (Baujahr vor 1984) 50.000,– €. Nach Familienerweiterung innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren und Einhaltung der dann in der Hamburger Eigentumsförderung gültigen Einkommensgrenzen erfolgt eine Zinssubvention über einen Zeitraum von maximal zehn Jahren. Die Zinsreduzierung beträgt abhängig vom Haushaltseinkommen bis zu 3 %.

Auch für Baugemeinschaften im individuellen Eigentum kann das FamilienStartDarlehen in Anspruch genommen werden. Die Gesamtkosten des Bauvorhabens bzw. des Kaufobjekts dürfen die vorgegebenen Obergrenzen nicht überschreiten.

Ergänzend zu diesem Darlehen, dessen Förderbedingungen im Einzelnen im „Merkblatt 10: FamilienStartDarlehen“ geregelt sind, können weitere Programme der WK oder der bundeseigenen KfW Förderbank in Anspruch genommen werden:

- WK-Energiezuschüsse
- KfW-Programm „Ökologisch Bauen“
- WK-Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“
- KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“
- KfW-Programm „CO_2-Gebäudesanierung“

Mit dem Programm „Energiesparendes Bauen“ (Merkblatt 9) gewährt die WK für den Neubau von Eigentumsobjekten, die den Standard eines KfW-Energiesparhauses 40 bzw. Passivhauses erfüllen, einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 160,– € (KfW-40-Standard) bzw. 200,– € (Passivhaus) je Quadratmeter Wohnfläche, maximal für 130 Quadratmeter.

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,– €.

Bei Ankauf eines Gebrauchtobjektes kann die WK im Rahmen des Programms „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ Zuschüsse für Wärmedämmmaßnahmen und Fenstererneuerung in Höhe von bis zu 35 % der Gesamtkosten gewähren.

Mit dem KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“ lassen sich für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnobjekten bis zu 100 % der Kosten mit zinsverbilligten Darlehen finanzieren.

Das besonders zinsgünstige KfW-Programm „CO_2-Gebäudesanierung“ eignet sich für umfangreichere energetische Maßnahmen an Wohngebäuden, die bis Ende 1994 fertiggestellt wurden.

KinderZimmerZulage
Wohnraum im Geschosswohnungsbau für Familien

Mit der KinderZimmerZulage werden Haushalte mit mindestens einem Kind unterstützt, die in Hamburg eine Neubaugeschosswohnung (Eigentumswohnung) zur Selbstnutzung kaufen oder bauen wollen. 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 Hamburger Eigentumsförderung liegen. Die Förderung besteht aus einem Zuschuss in Höhe von 100,– € je Quadratmeter Wohnfläche, maximal jedoch in Höhe von 10.000,– €.

Auch die KinderZimmerZulage kann bei Erfüllung der Voraussetzungen mit den WK-Energiezuschüssen und dem KfW-Programm „Ökologisch Bauen“ kombiniert werden.

Modernisierung von Wohneigentum

Wohnprojekt Greves Garten, Ensemble aus mehreren Gebäuden in Hamburg-Bergedorf, gefördert aus dem Förderungsprogrammm für Baugemeinschaften

Beratung bei Energieeinsparungsmaßnahmen
WK gewährt Zuschüsse für Beratungsangebote

Vor der Durchführung umfangreicherer Modernisierungsmaßnahmen benötigen viele Eigenheimer eine sachgerechte Beratung über sinnvolle Maßnahmen, die jeweils anfallenden Kosten und das Ausmaß der möglichen Energieeinsparung. Diese Dienstleistung bietet die WK in Zusammenarbeit mit qualifizierten Ingenieurbüros an. Eine derartige Beratung ist zum Teil Voraussetzung, um Zuschüsse für die Durchführung von Energieeinsparungsmaßnahmen zu erhalten. Aber auch ohne Förderung der Maßnahmen selbst unterstützt die WK bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Energieberatung.

Im Rahmen des Hamburger Klimaschutzprogramms stehen dem Eigenheimer drei unterschiedliche Beratungsangebote zur Verfügung: Der „Grob-Check“ zeigt überschlägig die Energieeinsparpotenziale 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 Energieeinsparpotenziale und die dafür notwendigen Maßnahmen. Die Beratung wird zu einem Preis von 185,– € angeboten. 40 % der Kosten werden auf Antrag von der WK bezuschusst.

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 100 lizenzierte Büros bieten den Energiepass zum Festpreis an. Die WK gewährt auch für den Hamburger Energiepass einen Kostenzuschuss in Höhe von 40 %.

Der Hamburger Energiepass wird auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs erstellt und entspricht damit den Anforderungen für bedarfsorientierte Energieausweise der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV), die am 1. Oktober 2007 in Kraft getreten ist. Die WK nimmt auch die Aufgaben als Zentralstelle für den Energiepass wahr: Sie beaufsichtigt die Arbeit der dezentralen Energieberater, um die Vollständigkeit und Vergleichbarkeit ihrer Aussagen und Empfehlungen zu gewährleisten.

Wärmeschutz im Gebäudebestand
Energieoptimierung schützt die Umwelt und senkt die Heizkosten

Wärmeschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden helfen, die durch steigende Energiepreise entstehenden Kosten zu reduzieren. Der Heizwärmebedarf kann dadurch um mehr als die Hälfte reduziert werden.

Mit dem im „Merkblatt 11: Wärmeschutz im Gebäudebestand“ geregelten Programm fördert die WK seit April 2008 Dämmmaßnahmen sowie den Einbau von Wärmeschutzfenstern in Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnanlagen von Wohnungseigentümergemeinschaften sowie Gebäuden sonstiger Nutzung. Die Förderung besteht aus pauschalierten Einmalzuschüssen. Beträgt der Zuschussbetrag mehr als 4.000,– €, muss vor Beginn der Maßnahme ein Hamburger Energiepass erstellt werden. Die Höhe des Zuschusses für die Energieeinsparmaßnahmen beträgt maximal 35 % der hierfür anfallenden Gesamtkosten.

Dieses Angebot wird ergänzt durch verschiedene Programme der KfW Förderbank, die zusätzlich zur Hamburger Förderung eingesetzt werden können.

Umbau zu barrierefreiem Wohnraum
Damit Wohnungen nicht behindern

Zunehmend benötigen ältere Menschen, aber auch Rollstuhlfahrer und Menschen mit sonstigen Behinderungen, die die Mobilität einschränken, Wohnraum, der ihnen ein von fremder Hilfe weitgehend unabhängiges Leben ermöglicht. Barrierefreiheit ist nicht zuletzt aber ebenso ein Kriterium für familiengerechtes Wohnen. Für Familien ist ein ausreichendes Angebot von Wohnungen wichtig, die auch mit Kinderwagen und „großem Einkauf“ noch problemlos zugänglich sind.

Mit dem Förderprogramm „Barrierefreies Wohnen“ unterstützt die WK die Umgestaltung von Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu barrierefreiem Wohnraum, um das Wohnungsangebot für die genannten Personengruppen zu verbes-

Wohnprojekt Greves Garten, Modernisierung eines Bestandsgebäudes aus dem Fördersegment „Baugemeinschaften in genossenschaftlichem Eigentum“

sern. Förderungsfähig sind alle baulichen und technischen Maßnahmen, durch die der Wohnraum für diese Zielgruppen umgestaltet wird. Gefördert wird durch Baukostenzuschüsse, die bis zu 15.000,– € je Wohnung betragen können. Die Förderrichtlinien hierzu sind im „Merkblatt 8: Barrierefreies Wohnen“ dargelegt.

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

Bis zu 100 % des Investitionsbetrags können finanziert werden. Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre bei höchstens fünf tilgungsfreien Anlaufjahren. Maßnahmen, die zum Klimaschutz beitragen, werden durch besonders zinsgünstige Kredite gefördert.

KfW-Programm zur CO_2-Gebäudesanierung
Darlehen für Investitionen in den Klimaschutz

Im Rahmen dieses Programms der KfW Förderbank werden Maßnahmen zum Zwecke der CO_2-Minderung und der Energieeinsparung mit zinsgünstigen Krediten oder (nur für Eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen) wahlweise auch mit Zuschüssen gefördert. Finanziert werden die energetische Sanierung von Wohngebäuden auf Neubauniveau nach EnEV oder besser sowie bestimmte Maßnahmenpakete zur Wärmedämmung und zur Erneuerung von Heizung und Fenstern.

Das CO_2-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.

Sonstige Förderprogramme

Neben den Programmen der Wohnraumförderung umfasst das Angebot der WK weitere Programme, die hauptsächlich Investitionen in den Umweltschutz und die Verbesserung der städtischen Infrastruktur fördern.

Klimaschutzkredit
Ressourcenschonung und Klimaschutz in Gewerbebetrieben

Seit Beginn des Jahres 2008 bietet die WK in Kooperation mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) für Hamburger Betriebe einen zinsverbilligten Klimaschutzkredit zur Finanzierung von Maßnahmen in den Ressourcen- und Klimaschutz an. Ziel ist insbesondere die Reduzierung der CO_2-Emission und die effiziente Verwendung von Heizenergie, elektrischem Strom, Wasser und Rohstoffen. Gefördert werden diesbezügliche Vorhaben kleiner und mittlerer Unternehmen (KMU) auf dem Hamburger Stadtgebiet.

Der Klimaschutzkredit ergänzt die bestehende Zuschussförderung der BSU (Projekt „Unternehmen für Ressourcenschutz“). Die BSU bestätigt auch die fachliche Förderfähigkeit der Maßnahme. Der Kredit ist begrenzt auf 100.000,– € und hat eine Laufzeit von längstens acht Jahren. Die Zinsverbilligung beträgt abhängig von der Laufzeit bis zu 2,5 %.

Innovationsquartiere
Aufwertung von Wohnstandorten in öffentlich-privater Partnerschaft

Seit Ende 2007 ist es in Hamburg möglich, den öffentlichen Raum von Wohnquartieren in Privatinitiative aufzuwerten (Housing Improvement Districts – HIDs bzw. Innovationsquartiere). Die betroffenen Grundeigentümer schließen sich zusammen und führen gemeinsam Verbesserungsmaßnahmen (Improvement) durch. Grundlage bildet das Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen. Damit wird angestrebt, in räumlich abgrenzbaren Wohnquartieren die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern, um eine Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität der Quartiere zu erreichen. Der WK ist gesetzlich die Aufgabe zugewiesen worden, die Geschäftsführung des für ein HID zu benennenden Aufgabenträgers zu überwachen. Dazu gehört auch die Prüfung der zweckentsprechenden Verwendung der Mittel.

Zur Finanzierung der Verbesserungsmaßnahmen sowohl für Housing Improvement Districts als auch für die bereits seit 2005 möglichen Business Improvement Districts (BIDs bzw. Innovationsbereiche) kann die WK Kreditfinanzierungen anbieten. Als Ausgleich für den Vorteil, der durch die Maßnahmen im Innovationsquartier entsteht, erhebt die Stadt bei den Grundstückseigentümern Abgaben, mit denen der entstehende Aufwand gedeckt wird.

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.

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 Biomasse-, Biogasanlagen und Anlagen zur Nutzung der Tiefengeothermie mit zinsgünstigen Darlehen der KfW 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.

Studentisches Wohnen auf den Elbinseln
Wohnraum für Studenten in Veddel und Wilhelmsburg

Die WK unterstützt mit diesem seit Mitte 2004 bestehenden Programm die Ansiedlung von in Hamburg immatrikulierten Studierenden 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 stadtnahen Wohnquartieren entwickeln. Gleichzeitig wird den Studierenden bedarfsgerechter und günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt. Bis Ende 2010 sollen rund 400 Studierende mit Wohnungen zu einem Preis von 178,– € pro Monat und Zimmer versorgt werden.

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 Studierende in Höhe von 178,– €. Die WK übernimmt dazu noch 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 netto kalt nicht übersteigt. Die WK leistet Zuschüsse in der Höhe, in der die Nettokaltmiete diese Mietobergrenze überschreitet. Im Berichtsjahr 2007 sind für insgesamt 1.700 Wohnungen Nachsubventionierungen im Gesamtumfang von rund 168.000,– € bewilligt worden.

Förderaktivitäten 2007

Die WK spricht mit ihren Förderprogrammen unterschiedliche Zielgruppen an. Von einzelnen Familien über freiberuflich Tätige bis zu großen Wohnungsunternehmen und Betrieben der gewerblichen Wirtschaft. Viele Akteure, die in Hamburg Wohnraum kaufen, bauen oder modernisieren sowie in den Umweltschutz investieren, konnten mit Hilfe der günstigen Förderangebote unterstützt werden. Dadurch wurden nicht zuletzt auch Arbeitsplätze geschaffen beziehungsweise erhalten. Die Grafiken und Tabellen auf den nächsten Seiten verdeutlichen, wie sich die Förderung der WK im Jahr 2007 in Zahlen niederschlägt. Eine ausführliche zahlenmäßige Aufbereitung der Fördertätigkeit der WK im Zweijahresvergleich ist dem Statistischen Anhang zu diesem Jahresbericht zu entnehmen.

Wohnprojekt Greves Garten, Neubau einer Hausgruppe aus dem Fördersegment „Baugemeinschaften in genossenschaftlichem Eigentum“

Mietwohnraumförderung

Förderzusagen für den Mietwohnungsneubau
Erneuter Anstieg der Nachfrage

Das Hamburger Programm für den Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen einschließlich Aus- und Umbau umfasste im Berichtsjahr 2007 insgesamt 1.290 Wohneinheiten. Die WK konnte innerhalb dieses Programmrahmens Fördermittel für insgesamt 725 Wohnungen (Vorjahr: 548) bewilligen. Dies bedeutet einen erneuten Anstieg der Nachfrage gegenüber dem Vorjahr. Er entspricht der allgemeinen Aufwärtsentwicklung der Bautätigkeit in Hamburg.

Die folgende Übersicht zeigt die Zielzahlen der einzelnen Programmsegmente im Vergleich zu den erfolgten Förderzusagen.

Förderzusagen im Mietwohnungsneubau

	Programm 2007	Bewilligungen 2007	Bewilligungen 2007	
	Wohnungen	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Betreute Altenwohnungen	100	115	7,1	1,7
Wohnungen für Rollstuhlbenutzer	50	37	4,1	1,0
Studierendenwohnungen	40*	-	-	-
Große Wohnungen für Haushalte mit mindestens 1 Kind	300	21	1,8	0,1
Umbau § 4 (2) HmbWoFG	100	1	0,5	0,2
Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung	100	264	27,2	1,2
Investitionszulage	500	50	-	0,6
Baugemeinschaften	100	41	1,0	3,1
WK/KfW-Energiedarlehen	-	(863)**/196	38,3	-
Gesamt	**1.290**	**725**	**79,9**	**7,9**

* umgerechnet 80 Heimplätze ** Insgesamt geförderte Wohneinheiten, die i. d. R. mit anderen WK-Programmen kombiniert werden. 196 Wohneinheiten wurden ausschließlich mit dem Energiedarlehen gefördert.

Ein deutliches Plus konnte bei der Bewilligung im Programmsegment „Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung“ verzeichnet werden: 264 Wohneinheiten gegenüber 22 im Jahr 2006. Dies spiegelt die gegenwärtige Bewilligungspraxis wider, wonach dem allgemeinen, nicht personenbezogenen Mietwohnungsbau wieder eine größere Bedeutung eingeräumt wird. Noch stärker als im Vorjahr wurde auch das WK/KfW-Energiedarlehen in Anspruch genommen. Von den insgesamt 863 Wohneinheiten waren 667 ansonsten frei finanzierte Wohnungen. 196 Wohnungen profitierten auch von anderen WK-Mitteln.

Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Mittel
Leichter Anstieg der Wohneinheiten

Auch im Geschäftsjahr 2007 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.

2007 sind für 53 Wirtschaftseinheiten mit 6.345 Mietwohnungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (1. Förderungsweg) die Förderdarlehen zurückgeflossen (Vorjahr: 5.726 Wohnungen).

Neubau von 49 Wohnungen in altengerechter Ausstattung in Hamburg-Hamm

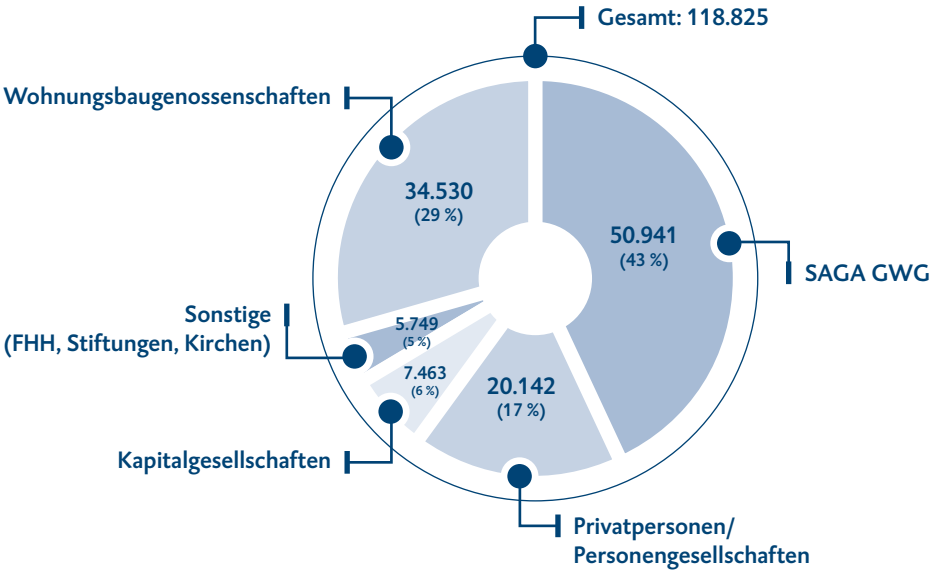
Bestand an gebundenen Mietwohnungen
Rückläufige Entwicklung

Zum Stichtag 1. Januar 2008 gab es in Hamburg insgesamt rund 119.000 Mietwohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterlagen (Vorjahr: 127.000 Wohnungen). Davon waren rund 110.000 (92 %) sogenannte Sozialwohnungen des 1. Förderwegs, die bis 2002 gefördert wurden.

Der größte Teil der gebundenen Mietwohnungen in Hamburg entfällt auf die städtischen Wohnungsunternehmen SAGA und GWG (43 %) sowie die Wohnungsbaugenossenschaften (29 %). Mit 17 % – fast ein Fünftel – sind aber auch private Hauseigentümer und Personengesellschaften beteiligt.

Die räumliche Verteilung des gebundenen Wohnungsbestands zeigt erwartungsgemäß geringe Bindungsanteile in den sehr teuren Stadtlagen sowie im ländlichen Raum im Südosten Hamburgs. 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 Mietwohnungen auf Eigentümergruppen
Stand: 1.1.2008



Verteilung der gebundenen Wohneinheiten über das Stadtgebiet

Anteil am Gesamtwohnungsbestand je Teilgebiet

- 0 bis < 2,5 %
- 2,5 bis < 10 %
- 10 bis < 20 %
- 20 bis < 30 %
- über 30 %

Stand: 2007

Förderzusagen für die Modernisierung von Mietwohnungen
Weiterhin gute Nachfrage

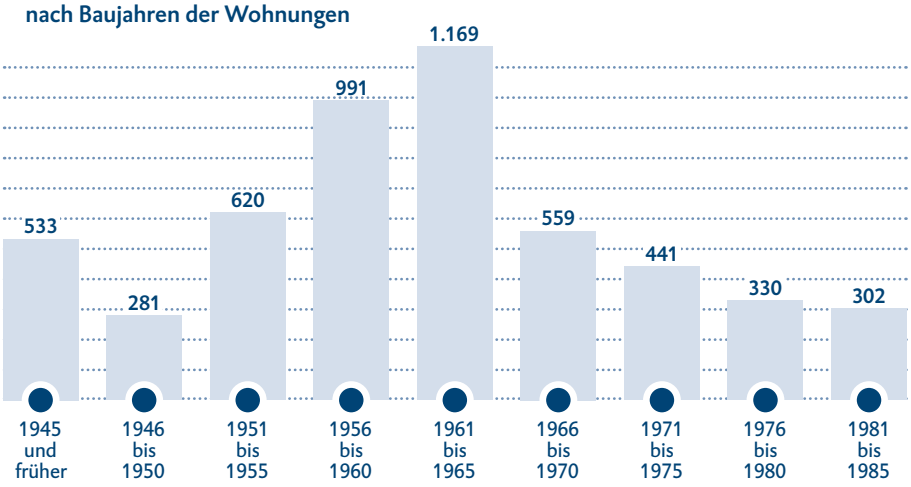
Die Förderprogramme für die Modernisierung von Mietwohnungen wurden auch im Berichtsjahr 2007 gut nachgefragt. Bei rund einem Drittel aller Anträge wurde die Hamburger Modernisierungsförderung mit den entsprechenden Programmen der KfW kombiniert. Die folgende Tabelle zeigt die Modernisierungsförderung über die Programme „Klimaschutzprogramm plus Bausteinförderung“ (A) und „Großes Modernisierungsprogramm“ (B). Die auf Dämmung sowie Fenster- und Heizungserneuerung gerichteten Maßnahmen haben zu Einsparungen beim Jahresheizwärmebedarf in Höhe von rund 22,7 Mio. kWh geführt. Dadurch konnte der Ausstoß von rund 8.800 Tonnen CO_2 pro Jahr vermieden werden.

Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen

Jahr	Anzahl Wohnungen	Zuschüsse	
		Gesamt Mio. €	Im Durchschnitt € je WE
2007*	5.224	34,5	6.604
2006	6.256	27,8	4.443

Eine Auswertung der geförderten Modernisierungen nach dem Baujahr der Gebäude zeigt, dass gegenwärtig schwerpunktmäßig Wohnanlagen modernisiert werden, die zwischen Mitte der 50er- und Mitte der 60er-Jahre errichtet worden sind.

Gliederung der geförderten Modernisierungsmaßnahmen nach Baujahren der Wohnungen



Verteilung der im Jahr 2007 bewilligten Modernisierungen
(nur Mietwohnungen mit Finanzierung aus dem Hamburgischen Landesprogramm, ohne KfW)

Anteil am Gesamtwohnungsbestand je Teilgebiet

- 0 bis 5 WE
- 6 bis 100 WE
- 101 bis 250 WE
- 251 bis 750 WE
- mehr als 750 WE

In den Hamburger Sanierungsgebieten und den Gebieten vorbereitender Untersuchung wurden im Berichtsjahr mit dem Programm „Modernisierung in Sanierungsgebieten“ (D) fast doppelt so viel Wohneinheiten gefördert wie im Vorjahr.

Kostenerstattungsbeträge für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten

Jahr	Anzahl Wohnungen	Kostenerstattungsbeträge	
		Gesamt Mio. €	Im Durchschnitt € je WE
2007	153	6,6	43.330
2006	82	4,2	51.422

Hamburger Energiepass
Basis für eine umfassende energetische Modernisierung

Die WK stellte in ihrer Funktion als Zentralstelle für den Hamburger Energiepass im Jahre 2007 in über 800 Fällen dieses ausführliche gebäudebezogene Zertifikat aus. Grundlage sind die Vor-Ort-Analysen und Berechnungen von lizenzierten Ingenieurbüros. Wie schon 2006 hat der Anteil der Energiepässe für das selbstgenutzte Wohneigentum zugenommen.

Fassadenvollwärmeschutz für eine Wohnanlage aus dem Jahr 1968 in Hamburg-Niendorf

Ausgestellte Energiepässe 2007

	Energiepässe	Wohnungen	Nutzfläche
Selbstgenutztes Wohneigentum	362	430	-
Mietwohnungen	385	9.524	-
Gewerbeeinrichtungen	63	-	83.359
Gesamt	**810**	**9.954**	**83.359**

Barrierefreie Wohnungen

Der demografischen Entwicklung folgend erhält die barrierefreie Gestaltung von Wohnungen eine zunehmende Bedeutung. Dies ist auch aus den Förderzusagen abzulesen.

Förderzusagen 2007

Fördersegment	Rollstuhlgerechte Wohnungen	Behinderten- und Altengerechte Wohnungen	Gesamt
Neubau Mietwohnungen	24	94	118
Neubau Eigentumsobjekte		1	1
Umbau Mietwohnungen		135	135
Umbau Eigentumsobjekte	5	1	6
Gesamt	**29**	**231**	**260**

Wohneigentumsförderung

Förderzusagen 2007
Deutliche Zunahme der Nachfrage

Im Berichtsjahr 2007 standen im Programm zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums Mittel für bis zu 1.000 Wohneinheiten zur Verfügung. Dieser Rahmen konnte mit 917 Bewilligungen (2006: 650 bewilligte Förderungen) nahezu ausgeschöpft werden. Diese Entwicklung zeigt, dass der Vorjahresrückgang der Nachfrage infolge der Anfang 2006 eingestellten Eigenheimzulage überwunden ist. Hilfreich war dabei, dass die WK Ende 2006 die Familienzuschläge zum Baudarlehen, die als Eigenkapitalersatz anerkannt werden, deutlich angehoben hat. Im Wesentlichen hierdurch konnten für die weniger gut verdienenden Haushalte die Voraussetzungen für den Eigenheimerwerb wieder entscheidend verbessert werden.

Der Anteil der gebrauchten Immobilien an den Förderzusagen ist 2007 auf rund 47 % angestiegen. Zugenommen hat auch der Anteil der Eigentumswohnungen an den Bewilligungen. Er liegt allerdings immer noch unter 10 %. Dieses Ergebnis ist ganz wesentlich durch die relativ teuren innerstädtischen Lagen vieler Projekte mit Eigentumswohnungen bedingt. Diese fallen dann nicht mehr in die Fördergrenzen der WK. Die folgende Übersicht stellt die Programmzahlen den ausgesprochenen Förderzusagen gegenüber.

Förderzusagen für selbstgenutztes Wohneigentum

	Programm 2007 Wohnungen	Bewilligungen 2007 Wohnungen	Bewilligungen 2007 Darlehen* Mio. €
Neubau Eigentumsmaßnahmen			
Ein- und Zweifamilienhäuser		414	41,4
Eigentumswohnungen		44	
Ankauf Gebrauchtobjekte			
Ein- und Zweifamilienhäuser		328	31,9
Eigentumswohnungen		103	
Baugemeinschaften im individuellen Eigentum, Neubau			
Ein- und Zweifamilienhäuser		-	2,4
Eigentumswohnungen		28	
Gesamt	1.000	917	75,7

* ohne Darlehen der KfW

Verteilung der im Jahr 2007 bewilligten Eigenheime

(alle Eigentumsmaßnahmen ohne Eigentumswohnungen)

Anzahl der Wohneinheiten (WE)

- 0 bis 1 WE
- 2 bis 15 WE
- 16 bis 50 WE
- 51 bis 100 WE
- mehr als 100 WE

Verteilung der im Jahr 2007 bewilligten Eigentumswohnungen

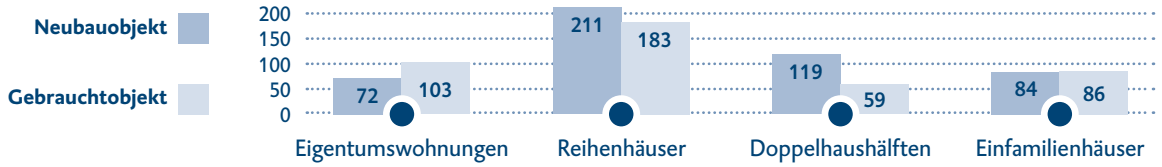
Anzahl der Wohneinheiten (WE)

- 0 bis 1 WE
- 2 bis 5 WE
- 6 bis 10 WE
- 11 bis 20 WE
- mehr als 20 WE

Struktur der Förderung
Bauform, Einkommen, Haushaltsgrößen und Finanzierungskosten

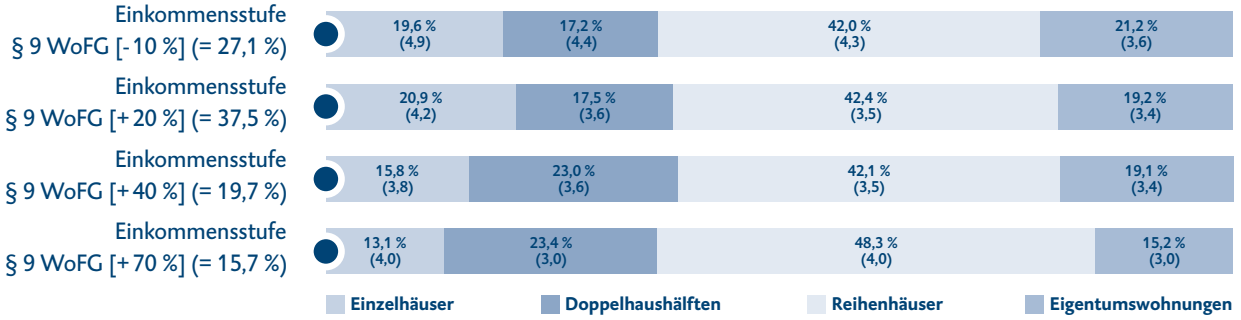
Entsprechend dem Gebot des flächensparenden Bauens, aber sicher auch aus Gründen der finanziellen Restriktion hat die Förderung nach wie vor ihren Schwerpunkt bei den Reihenhäusern. Das gilt sowohl für Neubauten als auch für Gebrauchtobjekte.

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



Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Förderungen auf Gebäudearten aufgeschlüsselt nach Einkommensgruppen. Die Zunahme der höchsten Einkommensgruppe von 8,3 % aller Förderzusagen im Jahr 2006 auf jetzt 15,7 % dürfte auch auf die Anhebung der Einkommensgrenze in dieser Stufe um zehn Prozentpunkte zu Beginn des Berichtsjahres zurückzuführen sein.

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

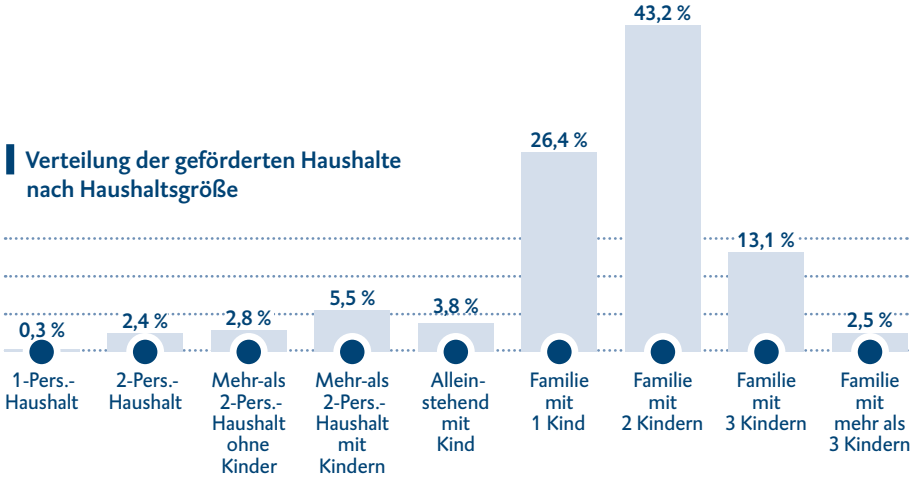


Die Förderkriterien – Einkommensgrenzen und Höhe der Förderung – begünstigen Haushalte mit Kindern. Dementsprechend lag bei den geförderten Haushalten der Schwerpunkt auf Familien mit einem (26,4 %) bis zwei (43,2 %) Kindern.

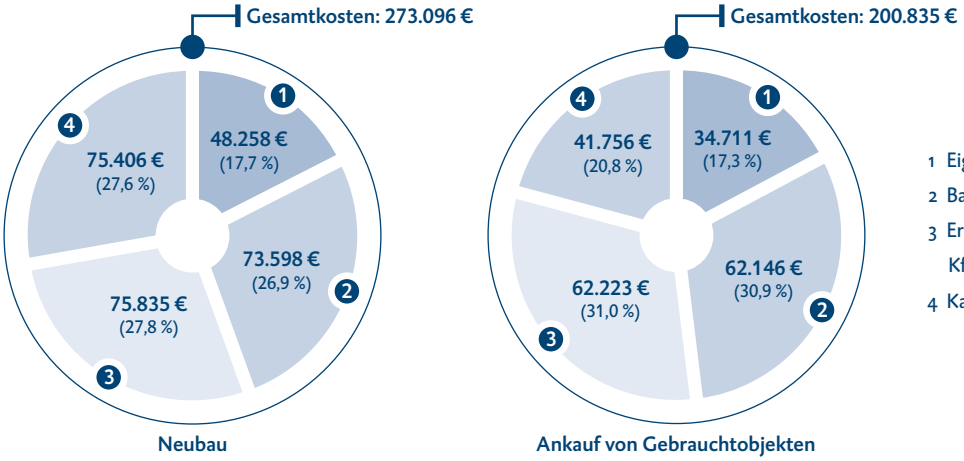
Die durchschnittlichen Gesamtkosten haben bei den geförderten Neubauobjekten gegenüber dem Vorjahr um knapp 5 % zugenommen. Bei den Gebrauchtobjekten sind dagegen um rund 3 % geringere Gesamtkosten zu verzeichnen.

Rund 50 % aller geförderten Eigentümer 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 der Eigentumsprojekte bei rund 55 % im Neubaubereich und rund 62 % bei den Gebrauchtobjekten. Der Anteil an Eigenkapital hat 2006 bei der Neubaufinanzierung leicht, beim Erwerb von Gebrauchtimmobilien deutlich zugenommen.

Verteilung der geförderten Haushalte nach Haushaltsgröße



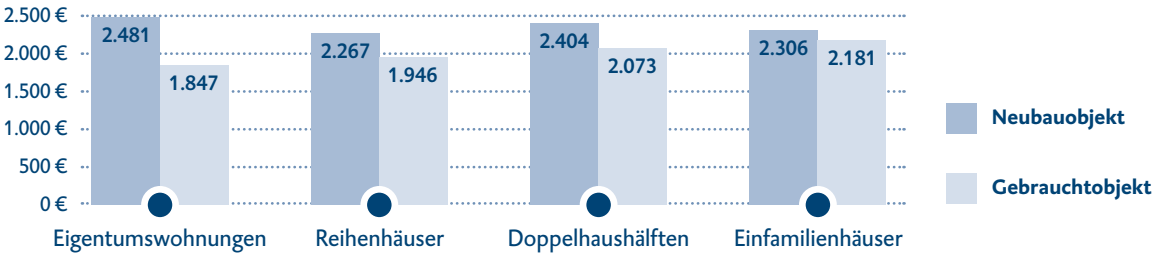
Durchschnittliche Finanzierung der Eigenheime 2007



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

Die auf die Quadratmeter umgerechneten Gesamtkosten haben sich 2007 gegenüber dem Vorjahr für Eigentumswohnungen (Neu- und Gebrauchtobjekte) deutlich erhöht. Für gebrauchte Reihen- und Doppelhäuser haben sie sich verringert.

Durchschnittliche Gesamtkosten in €/m² bezogen auf die Gebäudeart



Vorzeitige Rückzahlungen
Rückläufige Entwicklung erkennbar

Insgesamt 972 Darlehensnehmer haben die ihnen gewährten Baudarlehen beziehungsweise Aufwendungsdarlehen im Berichtsjahr vorzeitig zurückgezahlt. Das Rückzahlungsvolumen belief sich auf rund 13,7 Mio. € (Vorjahr: rund 13,5 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. Diese soll – wenn möglich – dabei helfen, die Finanzen der Betroffenen zu sanieren und eine Zwangsversteigerung zu verhindern. Im Berichtsjahr konnten 19 Eigentümer durch entsprechende Maßnahmen vor dem Verlust ihrer Immobilie bewahrt werden.

Durchleitung von KfW-Programmen

Die Durchleitung von Programmen der KfW hat im Volumen gegenüber dem Vorjahr um rund 9 Mio. € zugenommen. Die KfW-Kredite werden in der Regel in Kombination mit WK-Programmen gewährt. Mit Ausnahme der KfW-Wohneigentumsförderung sind die Förderprogramme auf den Umwelt- und Klimaschutz gerichtet.

Durchleitung von Programmen der KfW

Geschäftsjahr	Anzahl der Wohnungen	Sonstige Objekte	Darlehen gesamt Mio. €
KfW-Wohneigentumsförderung			
2007	65	-	2,69
2006	51	-	2,06
KfW-Programm „Ökologisch Bauen“			
2007	241	-	8,30
2006	141	1	6,46
KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“			
2007	1.088	3	17,53
2006	1.677	1	21,03
KfW-Programm „CO_2-Gebäudesanierung“			
2007	621	-	12,40
2006	267	-	4,00
KfW-Programm „Solarstrom Erzeugen“			
2007	-	1	0,02
2006	-	-	-
KfW-Programm „Sozial Investieren“			
2007	-	1	2,00
2006	-	-	-
Gesamt			
2007	2.015	5	42,94
2006	2.136	2	33,55

Nicht enthalten sind die kombinierten Angebote WK/KfW-Energiedarlehen und WK/KfW-Ergänzungsdarlehen

Lagebericht

Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk

Bericht des Verwaltungsrates

Organe und Ausschüsse

Organisationsplan

Lagebericht 2007

Aufgaben der WK

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 Umwelt- und Klimaschutzes. Die Gewährung der Fördermittel beschränkt sich auf Objekte und Maßnahmen innerhalb der Landesgrenzen von Hamburg.

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

Wechsel im Vorstand

Mit Wirkung zum 1. März 2007 wurde Herr Ralf Sommer in den Vorstand der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt berufen. Er trat die Nachfolge von Herrn Helmuth Ahrens an, der am 30. Juni 2007 aus dem Vorstand ausschied.

Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Wohnraumförderung in Hamburg

Bereits seit 2006 ist in Hamburg eine Aufwärtsentwicklung bei der Bautätigkeit zu verzeichnen. Mit insgesamt 4.278 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2006 wurde das Ergebnis des Vorjahres um 32 % übertroffen. Auch für die Jahre 2007 und 2008 können gute Fertigstellungsergebnisse erwartet werden, wie aus dem Vergleich der maßgeblichen Baugenehmigungszahlen herauszulesen ist. Die Zahl der Baugenehmigungen legte mit insgesamt 3.832 im Jahr 2006 genehmigten Wohnungen gegenüber 2005 um knapp 7 % zu. Mit in den ersten elf Monaten des Jahres 2007 erteilten 3.806 Baugenehmigungen ist gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (3.591 Genehmigungen) nochmals eine Steigerung auszumachen.

Die Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt war auch im Berichtsjahr durch ein weitgehend ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage gekennzeichnet. Der im November 2007 neu erstellte Hamburger Mietenspiegel weist einen Mietanstieg von durchschnittlich 4,3 % in den vergangenen zwei Jahren auf; mithin also im Jahresdurchschnitt um rund 2,2 %. Die Steigerungsrate der Nettokaltmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand liegt damit geringfügig über der Entwicklung der Verbraucherpreise, die im gleichen Zeitraum eine Steigerung um 3,7 % ausweist. Im Einzelnen belegt der Hamburger Mietenspiegel eine anhaltend hohe Nachfrage nach Altbauten, guten Wohnlagen und großen Wohnungen. In einzelnen anderen Segmenten sind hingegen sogar Rückgänge bei den Mieten zu beobachten. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,53 € pro m² liegt Hamburg weiterhin deutlich unter dem Mietpreisniveau anderer Großstädte. Der nächste Mietenspiegel wird voraussichtlich den energetischen Zustand der Wohnungen berücksichtigen. Damit wird der Bedeutung der Energiekosteneinsparung und des Klimaschutzes verstärkt Rechnung getragen.

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 für die weiterhin wachsende Stadt Hamburg strebt der Senat neben der Eigentumsbildung eine Verbesserung der Wohnraumsituation dieser Bevölkerungsgruppen an. Ergänzende Fördermaßnahmen richten sich auf die nachfragegerechte Anpassung der Wohnungsbestände über Modernisierungsmaßnahmen sowie die Verbesserung der energetischen Standards.

Förderungsprogramm 2007

Das Wohnraumförderungsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg umfasste in 2007 – im Wesentlichen unverändert gegenüber dem Vorjahr – die in der Tabelle auf der nächsten Seite 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	550
- allg. Neubau (Quartiersentwicklung)	100
- Investitionszulage/Energiedarlehen	500
- Aus- und Umbau	100
	1.250
Eigentumsmaßnahmen	
- Neubau- und Gebrauchtobjekte	1.000
Modernisierung von Mietwohnungen	3.000
Gesamt	**5.250***

* zuzüglich 80 Studentenheimplätzen

Die Förderungsangebote richten sich im Wesentlichen auf den Bau, die 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 gewährte 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 unterstützte Bauherren mit anfänglich zinslosen Baudarlehen, verbunden mit Aufwendungsdarlehen, die degressiv gestaffelt über einen Zeitraum von bis zu 16 Jahren ausgezahlt werden. Die Modernisierungsförderung erfolgte durch degressiv gestaffelte Zuschüsse.

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.

Im Rahmen des 2006 vom Senat beschlossenen und auf fünf Jahre befristeten Sonderprogramms „Familienfreundlicher Wohnungsbau“ wurden weiterhin zwei Programme zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens angeboten. Zum einen gewährte die WK mit der KinderZimmerZulage Familien mit Kindern, die in Hamburg eine Neubaugeschosswohnung zur Selbstnutzung kaufen oder bauen, einen Zuschuss in Höhe von bis zu 10.000,– €. Zum anderen konnten 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.

Auf der Grundlage von Globaldarlehensverträgen hat die WK in Kooperation mit der KfW Förderbank im Berichtsjahr weitere zinsgünstige Förderdarlehen angeboten. Das auf dem KfW-Wohneigentumsprogramm basierende Ergänzungsdarlehen ermöglichte den förderungsfähigen Kunden auf Wunsch eine Gesamtfinanzierung ihres Bauvorhabens durch die WK. Eine weitere Kooperation bestand mit dem Ende 2006 eingeführten Programm für energiesparendes Bauen im Mietwohnungsbau (Energiedarlehen). Das Angebot basiert auf dem KfW-Programm „Ökologisch Bauen“ und wurde mit Hamburger Mitteln zusätzlich verbilligt.

Das seit einigen Jahren bestehende Angebot an zinsgünstigen Weiterleitungskrediten der KfW vorwiegend im Bereich der Modernisierungs- und Umweltförderung wurde im Berichtsjahr um zwei weitere Programme ausgebaut. Damit können nunmehr sämtliche KfW-Programme für Wohnimmobilien in der Regel ergänzend zum Programmangebot der WK eingesetzt werden. Für Investitionen in die soziale Infrastruktur durch gemeinnützige Antragsteller bietet die WK seit 2007 das KfW-Programm „Sozial Investieren“ an.

Förderzusagen 2007

Die WK erteilte im Geschäftsjahr 2007 in den einzelnen Fördersegmenten die folgenden Förderzusagen:

Programmsegment	Wohnungen
Neubau Mietwohnungen	
- für best. Personengruppen	214
- allg. Neubau (Quartiersentwicklung)	264
- Investitionszulage/Energiedarlehen	246
- Aus- und Umbau	1
	725
Eigentumsmaßnahmen	
- Neubauobjekte	486
- Gebrauchtobjekte	431
	917
Modernisierung von Mietwohnungen	5.224
Gesamt	**6.866**

Für den Bau von Mietwohnungen wurden Fördermittel für insgesamt 725 Wohnungen (Vorjahr: 508) bewilligt. Das Programm wurde damit zu 58 % in Anspruch genommen.

Im Eigenheimbereich konnte mit insgesamt 917 geförderten Wohneinheiten das Ergebnis des Vorjahres (650 Wohnungen) deutlich übertroffen werden. Das Vorjahresergebnis war geprägt von einem erheblichen Rückgang der Nachfrage aufgrund der zu Beginn des Jahres eingestellten Eigenheimzulage. Bereits Ende 2006 hat der Senat mit einer deutlichen Anhebung der Familienzuschläge zum Baudarlehen der WK dieser Entwicklung gegengesteuert. Rund 48 % der Eigenheimer haben die zusammen mit der KfW ausgereichten Ergänzungsdarlehen und damit eine Gesamtfinanzierung ihres Objektes durch die WK in Anspruch genommen.

Wie bereits in den vergangenen Jahren stieß das Programm zur Energieeinsparung und Modernisierung von Mietwohnraum auf eine gute Resonanz bei den Investoren. Für 5.224 Wohneinheiten (Vorjahr: 6.256) konnten Fördermittel zugesagt werden.

Insgesamt wurden in den vorgenannten Segmenten Fördermittel im Barwert von 100,8 Mio. € (Vorjahr: 73,6 Mio. €) gewährt, das entspricht einer Auslastung von rd. 97 % des möglichen Subventionsvolumens von rund 104 Mio. €.

Das Programm zur Förderung des studentischen Wohnens auf der Veddel und in Wilhelmsburg wurde sehr gut in Anspruch genommen. Die für das abgelaufene Programmjahr vorgesehenen Mittel waren für Veddel ausgeschöpft. Für Wilhelmsburg wurden Förderungen in Höhe von rund der Hälfte des Mittelvolumens übernommen.

Im Rahmen des Sonderprogramms „Familienfreundlicher Wohnungsbau" konnten KinderZimmerZulagen für 23 Eigentumswohnungen und Büro- Umwandlungsprämien für 128 Wohnungen gewährt werden.

Für sämtliche von der WK angebotenen hamburgischen Programme wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von insgesamt 179,1 Mio. € (Vorjahr: 115,3 Mio. €) und Zuschüsse in Höhe von 52,4 Mio. € (Vorjahr: 54,3 Mio. €) bewilligt.

Die Förderdarlehen der KfW, die überwiegend auch in Kombination mit der Landesförderung beantragt werden können, wurden in Höhe von 70,4 Mio. € (Vorjahr: 58,7 Mio. €) vergeben.

Förderungsumstellung

Die in den Vorjahren bestehende Möglichkeit, für die im sogenannten 3. Förderungsweg (neu) bzw. 3. bis 5. Förderungsweg geförderten Mietwohnungen eine Umgestaltung der Förderung in Anspruch zu nehmen, wurde auf unbestimmte Zeit verlängert. Im Verlauf des Jahres 2007 konnte daher noch eine Förderung umgestellt werden, die ein Darlehensvolumen von 2,47 Mio. € betraf.

Im Berichtsjahr wurde auch den Darlehensnehmern im sogenannten 3. Förderungsweg (alt) eine Umstellung der Förderung angeboten. Diese Förderung bezieht sich auf Wohnungen, die gemäß § 88 d II. WoBauG durch Baudarlehen mit Annuitätshilfen gefördert werden. Die durch ersparte Zinsen ansteigenden Tilgungsbeträge des Baudarlehens wachsen – soweit sie aus Annuitätshilfen stammen – als Annuitätshilfedarlehen an. Die ursprüngliche Förderung sah im Zeitablauf Mieterhöhungen vor, deren Umsetzung gegenüber den Mietern vielfach nicht mehr möglich ist. In 113 Fällen, die ein Darlehensvolumen von ca. 218,8 Mio. € repräsentieren, wurde den Darlehensnehmern daher bei Verzicht auf die weitere Gewährung der Annuitätshilfe eine Umfinanzierung von Bau- und Annuitätshilfedarlehen angeboten. Bis zum Ende des Berichtsjahres wurde in 21 Fällen mit einem Darlehensvolumen von ca. 32,7 Mio. € die Förderung umgestellt.

Bilanz und Ertragslage

Bilanzvolumen

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2007 um 69,8 Mio. € (= 1,4 %) auf 4.979,0 Mio. € verringert. Unter Einbeziehung der Bürgschaften in Höhe von 178,0 Mio. €, die

sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 93,5 Mio. € verminderten, ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Minderung des Geschäftsvolumens um 163,3 Mio. € auf 5.157,0 Mio. €.

Die Kredite aus der Gewährung von Förderungsmitteln für den Wohnungsneubau, die Bestandsmodernisierung sowie den Erwerb von Gebrauchtimmobilien beliefen sich am 31. Dezember 2007 auf 4.272,3 Mio. €. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 78,7 Mio. € (= 1,9 %) gestiegen.

Der Anteil der ausgelegten Darlehen an der Aktivseite der Bilanz hat sich auf 85,8 % erhöht (Vorjahr: 83,1 %). Der größte Teil dieser Ausleihungen entfällt mit 71,7 % unverändert 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
- 5,3 Mio. € Fonds für allgemeine Bankrisiken,

sowie die langfristig fremdfinanzierten Darlehen, als da sind:

- 2.316,7 Mio. € Schuldscheindarlehen,
- 763,0 Mio. € KfW-Refinanzierungsdarlehen und
- 384,3 Mio. € KfW-Passivdarlehen.

Der Eigenkapitalanteil beträgt somit 15,0 % (Vorjahr: 14,8 %) und der Anteil der langfristigen Darlehen inklusive Zinsabgrenzungen 71,1 % (Vorjahr: 68,9 %) an der Bilanzsumme.

Zuschusszahlungen

Zuschüsse wurden in Höhe von 149,9 Mio. € (Vorjahr: 150,2 Mio. €) ausgezahlt, wobei allein 48,7 Mio. € (Vorjahr: 57,4 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 Förderungsprogramme ausgezahlt. Insbesondere für die zuletzt genannten Bestandsförderungsprogramme wurden der WK von der Freien und Hansestadt Hamburg 22,8 Mio. € (Vorjahr: 20,6 Mio. €) zur Verfügung gestellt.

Die WK hat 2007 die letzten regulären Verwaltungstätigkeiten bzgl. der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe, deren Abgabepflicht zum 30. Juni 2002 aufgehoben wurde, erbracht. Sämtliche Vorgänge wurden abschließend bearbeitet, uneinbringbare Forderungen niedergeschlagen bzw. abgeschrieben.

Die verbliebenen Wertberichtigungen wurden aufgelöst, so dass sich zusammen mit den Zahlungseingängen auf bereits wertberichtigte Forderungen ein Ertrag in Höhe von 50,7 T€ (Vorjahr: 86,0 T€) ergibt.

Finanzierung

Insgesamt über alle Förderbereiche betrachtet, wurden Darlehen in Höhe von 293,1 Mio. € (Vorjahr: 324,4 Mio. €) ausgezahlt.

Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich für langfristig gewährte Darlehen auf 116,2 Mio. € (Vorjahr: 111,6 Mio. €). Der leichte Anstieg des planmäßigen Tilgungsaufkommens erklärt sich aus der Zunahme des ausgereichten Darlehensbestandes sowie dessen planmäßiger Rückführung.

Sondertilgungen sind in Höhe von 97,2 Mio. € (Vorjahr: 147,9 Mio. €) erbracht worden. Das Niveau der Sondertilgungen ist 2007 deutlich gesunken. Trotz anhaltend niedriger Kapitalmarktzinsen zeigt sich, dass die Bereitschaft und Wirtschaftskraft der Darlehensnehmer der WK, vorzeitig Darlehen zurückzuzahlen, spürbar nachlässt.

Die Finanzierung des Aktivgeschäfts im Geschäftsjahr erfolgte überwiegend aus Darlehensrückflüssen in Höhe von 213,4 Mio. € (Vorjahr: 259,5 Mio. €) sowie aus Fremdmitteln.

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

Eine entsprechende Vereinbarung mit der KfW Förderbank hat die WK am 23. September 2003 bzw. 9. Februar 2007 getroffen. Es wurde ein Finanzierungsrahmen für das Jahr 2007 von 300,0 Mio. € vereinbart.

Die Neuaufnahme von KfW-Refinanzierungsdarlehen betrug 35,0 Mio. € (Vorjahr: 82,0 Mio. €). Der Bestand dieser Finanzierungsmittel zum 31. Dezember 2007 beträgt 763,0 Mio. € (Vorjahr: 735,0 Mio. €).

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007 wurden neben den KfW-Refinanzierungsdarlehen traditionelle Schuldscheindarlehen in Höhe von 60,0 Mio. € (Vorjahr: 45,0 Mio. €) aufgenommen. Die Gläubiger dieser Darlehen waren ausschließlich Kreditinstitute.

Im Hinblick auf die regelmäßig langfristigen Darlehenszusagen im Aktivgeschäft ist in der Vergangenheit für den überwiegenden Teil der Refinanzierungsdarlehen eine lange Laufzeit mit festen Zinssätzen gewählt worden.

Die Neuaufnahme von KfW-Weiterleitungsdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 103,8 Mio. € (Vorjahr: 60,7 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 83,7 Mio. € (Vorjahr: 176,4 Mio. €),
- KfW-Refinanzierungsdarlehen in Höhe von 7,0 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) und
- KfW-Weiterleitungsdarlehen in Höhe von 8,9 Mio. € (Vorjahr: 7,2 Mio. €).

Gläubiger des Gesamtbestandes der Refinanzierungsmittel in Höhe von 3.464,0 Mio. € (Vorjahr: 3.356,2 Mio. €) waren zum Ende des Geschäftsjahres zu 95,4 % (Vorjahr: 95,3 %) Kreditinstitute und zu 4,6 % (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 2007 auf 62,4 Mio. € (Vorjahr: 67,0 Mio. €). Das Zinsergebnis betrug nach Zinsausgleich 133,3 Mio. € (Vorjahr: 144,4 Mio. €).

Die von den Darlehensnehmern gezahlten Zinsen führten im Geschäftsjahr zu einer Durchschnittsverzinsung aller Darlehensforderungen von 4,2 % (Vorjahr: 4,3 %). Dem stand eine Durchschnittsverzinsung der Refinanzierungsmittel von 5,02 % (Vorjahr: 5,02 %) gegenüber. Wobei die Durchschnittsverzinsung aller aufgenommenen KfW-Refinanzierungsdarlehen 3,75 % (Vorjahr: 3,69 %) betrug.

Das Provisionsergebnis verringerte sich 2007 infolge der rückläufigen Darlehensauszahlungen sowie aufgrund der abnehmenden Treuhandbestände um 2,0 Mio. € auf 4,0 Mio. €.

Die Sachaufwendungen sanken ebenfalls um 1,7 Mio. € auf insgesamt 13,1 Mio. €. Den Hauptbetrag lieferte hierzu der Personalaufwand, der um 1,0 Mio. € auf 10,1 Mio. € (Vorjahr: 11,1 Mio. €) gesunken ist. Die Gehaltszahlungen betrugen 7,5 Mio. € (Vorjahr: 8,2 Mio. €), die sozialen Abgaben und die Aufwendungen für die Altersversorgung 2,6 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €).

Das Ergebnis vor Zuschüssen und Fehlförderungsabgaben beträgt 124,2 Mio. € (Vorjahr: 131,5 Mio. €).

Neben den um netto 2,4 Mio. € geringeren Zuschussaufwendungen betrug die allgemeine Zuweisung der Freien und Hansestadt Hamburg 4,0 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €).

Ausgewiesen wird ein Jahresüberschuss von 1,1 Mio. €, der die zweckgebundene Gewinnrücklage erhöht.

DV-Organisation und Projektaktivitäten

Die WK setzt wie im Vorjahr 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.

Auch im Jahr 2007 lag ein Schwerpunkt der Projektaktivitäten auf der Umsetzung der aufsichtsrechtlichen Themen Basel II, Solvabilitätsverordnung und MaRisk.

Umsetzung von Basel II und MaRisk

Die Regelungen zu Basel II/Brüssel-neu sind von der WK aufgrund des von ihr gewählten sogenannten KSA-Standardansatzes erst ab 2008 anzuwenden. Dieses Regelwerk wird im Wesentlichen durch die Solvabilitätsverordnung, die Ende Dezember 2006 veröffentlicht wurde, in deutsches Recht überführt. Ungeachtet des engen Zeitrahmens wird die WK die Umsetzung der neuen Anforderungen fristgerecht erfüllen.

Im Jahr 2007 sind die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Themen „Kreditrisiko“ und „Operationelles Risiko“ erfüllt worden. Die erforderlichen Beschlüsse zur Anwendung der Solvabilitätsverordnung wurden getroffen.

Die konzeptionellen Arbeiten zur Offenlegung bankinterner Daten zwecks Verbesserung der Marktdisziplin werden zeitgerecht abgeschlossen sein.

Die Ausarbeitungen zum Überprüfungsverfahren durch die Bankenaufsicht, deren Umsetzung in deutsches Recht durch die MaRisk abgedeckt wird, wurden im Geschäftsjahr 2007 abgeschlossen.

Optimierung der Refinanzierung

Anfang April wurde ein Folgeprojekt zur Optimierung der Refinanzierung mit dem Ziel gestartet, die Refinanzierung der WK insbesondere im Hinblick auf das Management der Zinsänderungs- sowie der Liquiditätsrisiken zu verbessern und in ein System der Gesamtbanksteuerung einzubinden. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos der WK wurden in einem ersten Schritt für den Schuldscheindarlehensbestand Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Konzernbilanz der FHH

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zum 31. Dezember 2007 ihre erste Konzernbilanz veröffentlichen. Die WK als 100%iges Tochterunternehmen wird zu diesem Stichtag die zur Vollkonsolidierung erforderlichen Daten für die Konzernrechnungslegung der Stadt bereitstellen.

Sowohl die organisatorischen als auch die DV-technischen Voraussetzungen zur Erfüllung dieser Aufgabe sind 2007 geschaffen worden.

Personalbericht

Unternehmensleitbild

Das neu gefasste Unternehmensleitbild der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt sowie die Handlungs- und Führungsgrundsätze sind für die WK ein verbindlicher Verhaltenskodex und gleichzeitig Maßstab für Führungsverhalten und Zusammenarbeit. Die darin beschriebenen kulturellen Werte sowie das unternehmerische Selbstverständnis sind integraler Bestandteil der personalwirtschaftlichen Instrumente geworden. Dieser Dialog zwischen Führungskraft und Mitarbeitern dient der Weiterentwicklung der Führungskultur sowie zur Förderung der internen Kommunikation und Zusammenarbeit. Seine Ergebnisse fließen in ein ab 2008 zur Anwendung kommendes Personalentwicklungsinstrument ein, mit dem neben einer auf den Handlungsgrundsätzen basierenden Leistungsbeurteilung erstmals Zielvereinbarungen und Vorgesetztenbeurteilungen die Grundlage der Zusammenarbeit bilden werden.

Personalbestand

Zum Jahresende 2007 beschäftigte die WK 171 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gegenüber 173 im Vorjahr. Die Zahl der Teilzeitbeschäftigten blieb mit 32 unverändert.

	31.12.2006	31.12.2007
Vollzeitbeschäftigte	131	128
Teilzeitbeschäftigte	32 (davon 11 in Altersteilzeit)	32 (davon 11 in Altersteilzeit)
Auszubildende	10	11
Gesamt	**173**	**171**

Qualifikation

Die Kompetenzen der Mitarbeiter kontinuierlich zu fördern zählt zu den wichtigsten Aufgaben der Zukunftssicherung. Folgerichtig nimmt die Personalentwicklung innerhalb der Unternehmenspolitik einen hohen Stellenwert ein. Die WK bietet ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein umfangreiches internes Fortbildungsprogramm mit Weiterbildungsangeboten in den Bereichen Fach-, Methoden-, Sozial- und Führungskompetenz an, das 2007 auch im großen Umfang in Anspruch genommen wurde. Ergänzt wird das Angebot durch spezifische externe Qualifizierungsveranstaltungen und Tagungen.

Ausbildung

Die Ausbildung in der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt genießt traditionell einen hohen Stellenwert. Als der Stadt Hamburg verpflichtetes Unternehmen wird der besonderen gesellschaftspolitischen Verantwortung gegenüber der jungen Generation Rechnung getragen und seit Jahren weit über den eigenen Bedarf hinaus ausgebildet. So wurde im Vorjahr die Zahl der Ausbildungsplätze auf elf erhöht. Neben der beruflichen Erstausbildung wurde zehn Praktikanten ein Einblick in den Berufsalltag gewährt.

Betriebliches Gesundheitsmanagement

Leistungsbereitschaft und berufliches Engagement seitens der Mitarbeiter werden durch die WK fürsorglich unterstützt. Die Verantwortung für die Gesundheit und das Wohlergehen der Mitarbeiter genießt seit Jahren in der Personalpolitik eine große Aufmerksamkeit. In Kooperation mit den Betriebsärzten werden regelmäßig verschiedene medizinische Vorsorgeuntersuchungen, Schutzimpfungen sowie Seminare und Vorträge zu diversen Themen wie Stressabbau, Ernährung und Raucherentwöhnung angeboten.

Darüber hinaus ist zu Beginn des letzten Jahres ein strukturiertes betriebliches Eingliederungsmanagement eingeführt worden, bei dem in Zusammenarbeit mit den betroffenen Mitarbeitern die Ursachen überdurchschnittlich hoher Fehlzeiten ermittelt und anschließend Maßnahmen zu deren Verringerung sowie ggf. zur Wiedereingliederung der Mitarbeiter erarbeitet werden. Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt unterstützt damit aktiv die Reintegration der betroffenen Mitarbeiter in den Arbeitsprozess.

Risikobericht

Das Risikomanagementsystem der WK entspricht den Ansprüchen des Kreditwesengesetzes (KWG) und des Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG). Im Geschäftsjahr 2007 wurde das System im Hinblick auf die Mindestanforderungen an das Risikomanagement

(MaRisk) weiterentwickelt. Es wurden ein Risikotragfähigkeitskonzept und eine Limitsystematik definiert. Das Risikotragfähigkeitskonzept wurde in die im Dezember 2007 beschlossene Geschäfts- und Risikostrategie für das Geschäftsjahr 2008 integriert.

Risikomanagementsystem

Innerhalb des Risikomanagementprozesses sind die Verantwortlichkeiten klar abgegrenzt und die erforderlichen Funktionstrennungen berücksichtigt.

Der Vorstand legt die Risikopolitik fest und definiert die Steuerungsvorgaben. Die Umsetzung der vorgegebenen Risikopolitik obliegt den Fachbereichen. Die Kreditrisikosteuerung erfolgt durch Limitierung auf der kreditnehmerbezogenen Ebene und eine umfassende Beurteilung aller risikorelevanten Aspekte durch die in den Votierungsprozess eingebundenen Abteilungen. Der Bereich Treasury ist für die Steuerung der Zinsänderungsrisiken und der Liquiditätsrisiken zuständig. Die Risikobeauftragten in den Fachabteilungen zeichnen im Rahmen ihrer Kompetenz für die dezentrale Steuerung der operationellen Risiken auf Abteilungsebene verantwortlich. Das Risikocontrolling überwacht die Einhaltung aller festgelegten Steuerungsvorgaben und berichtet dem Vorstand vierteljährlich über die aktuelle Risikosituation. Die Interne Revision als Bestandteil des internen Kontrollsystems führt regelmäßig Prüfungen des Risikomanagementsystems sowie aller wesentlichen Geschäftsaktivitäten und Prozesse durch. Der Verwaltungsrat wird vom Vorstand vierteljährlich über die Risikolage in Kenntnis gesetzt.

Im Risikohandbuch der WK sind alle organisatorischen Strukturen und Abläufe, die der Identifizierung, Beurteilung, Steuerung sowie Überwachung und Kommunikation der Risiken dienen, beschrieben. Es definiert weiterhin die Risikoarten, die bezüglich der Risikosteuerung in der WK unterschieden werden. 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 betrachtet.

Adressenausfallrisiken

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, die für die Senatsprogramme und für die mit der FHH abgestimmten Kreditangebote der WK bestehen, bzw. die Bedingungen der KfW sind für die zu finanzierenden Maßnahmen, die Höhe der Kredite und den Kreis der potenziellen Kreditnehmer maßgebend.

Wichtige Instrumente in der Steuerung und Überwachung der Adressenausfallrisiken im Kreditgeschäft sind die umfassende Prüfung aller risikorelevanten Aspekte vor Kreditgewährung und die Limitierung durch die Einzelbeschlüsse auf Kreditnehmerebene. In der Kreditweiterbearbeitung erfolgt eine regelmäßige Überprüfung der Kreditengagements ab 0,75 Mio. €. Integrierter Bestandteil der Kreditrisikobeurteilung sind die Risikoklassifizierungsverfahren der WK, die den Anforderungen der BaFin im Rahmen des aufsichtlichen Überprüfungsverfahrens bzw. der MaRisk gerecht werden.

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

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 Problemkreditbetreuung 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. Die allgemeine Risikovorsorge umfasste zum Jahresende 2007 insgesamt 5,3 Mio. € (Vorjahr: 4,3 Mio. €). Die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie die Rückstellungen für Bürgschaften erhöhten sich 2007 von 5,0 Mio. € auf 6,4 Mio. € und betrugen 1,2 ‰ des Bruttokreditvolumens. Dabei entfielen von den Einzelwertberichtigungen 3,9 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €) auf das Geschäftssegment Mietwohnungsbau, einschließlich Heimförderung, 1,8 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €) auf das Geschäftssegment Eigentumsförderung sowie 0,0 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) auf des Geschäftssegment sonstige Förderung.

Im Handelsgeschäft werden die Adressenausfallrisiken durch die Auswahl der Kontrahenten gesteuert. Darüber hinaus wird der Umfang der Geschäfte hinsichtlich der einzelnen Kontrahenten, der Ratingklassen der Kontrahenten sowie des Handelsvolumens der einzelnen Händler limitiert.

Die Überwachung der Limitauslastung wird durch das Risikocontrolling wahrgenommen und über das Berichtswesen monatlich bzw. vierteljährlich kommuniziert.

Marktpreisrisiken

Das Marktpreisrisiko besteht in der Gefahr potenzieller Verluste aufgrund nachteiliger Veränderung von Marktpreisen. Für die WK beschränkt sich das Marktpreisrisiko auf das Zinsänderungsrisiko.

Die WK ist ein Nichthandelsbuchinstitut. Die grundsätzliche Ausrichtung der WK in Bezug auf Handelsgeschäfte war im Geschäftsjahr 2007 in der Strategie für das Handelsgeschäft festgelegt. Zur Begrenzung der Marktpreisrisiken wurde ein umfangreiches Limitsystem eingerichtet, das den Umfang und das Risikopotenzial der Geschäfte begrenzt. Die Einhaltung der Limite wird laufend überwacht.

Zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos werden vom Treasury Mikrohedges und Makrohedges mit Derivaten eingesetzt. Die geplanten Maßnahmen werden jeweils vor Abschluss der Geschäfte hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Gesamtbankzinsänderungsrisiko simuliert. Die Überwachung und das Reporting der Marktpreisrisiken erfolgt durch das Risikocontrolling.

Im Geschäftsjahr wurden zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos Doppelswap-Geschäfte auf im Bestand befindliche Schuldscheindarlehen abgeschlossen. Es wurden keine offenen Positionen aus Derivatgeschäften eingegangen.

Liquiditätsrisiken

Unter dem Liquiditätsrisiko versteht die WK die Gefahr, fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht in vollem Umfang fristgerecht nachkommen zu können.

Die Liquiditätssteuerung erfolgt durch das Treasury auf der Basis von Ist- und Planzahlen aus dem bestandsführenden SAP-System. Die Daten werden auf Tagesbasis ermittelt und ausgewertet. Der Planungshorizont ist auf ein Jahr festgelegt.

Im Geschäftsjahr bestanden zu keiner Zeit Liquiditätsrisiken. Die in der Liquiditätsverordnung festgelegte Kennziffer wurde zu jedem Meldezeitpunkt eingehalten.

Operationelle Risiken

Gemäß der Definition der Solvabilitätsverordnung ist operationelles Risiko die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Systemen und Menschen oder infolge externer Ereignisse auftreten. Diese Definition schließt Rechtsrisiken ein.

Die Identifizierung, Begrenzung und Überwachung der operationellen Risiken wird in der WK durch eine selbst entwickelte und in das bestehende SAP-System integrierte DV-Anwendung unterstützt. Zum Ende eines jeden Quartals erfolgt durch die Risikobeauftragten der Abteilungen eine umfassende Risikoeinschätzung über standardisierte Meldebögen.

Die Risikosteuerung erfolgt grundsätzlich dezentral auf der Ebene der Fachabteilungen, die die Umsetzung der Maßnahmen zur Risikovorsorge und -minderung verfolgen. Das Risikocontrolling hat eine koordinierende und beratende Funktion in diesem Prozess.

Ein Element des Frühwarnsystems der WK ist die Ad-hoc-Meldung für wesentliche operationelle Risiken, die auf eine möglichst frühzeitige Einleitung geeigneter Maßnahmen abzielt.

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.

Die Ausdehnung des Kredit- oder Handelsgeschäftes auf neue Produkte ist vom Beschluss des Vorstandes und ggf. des Aufsichtsgremiums der WK abhängig. Im Organisationshandbuch sind Richtlinien für die Einführung neuer Produkte dargelegt.

Versicherbare Gefahrenpotenziale werden durch Versicherungsverträge in banküblichem Umfang begrenzt.

Eine Schadensfalldatenbank befindet sich zurzeit im Aufbau.

Ausblick auf die Geschäftstätigkeit 2008

In Fortsetzung der 2006 gestarteten Wohnungsbauoffensive wird die Freie und Hansestadt Hamburg erneut mit zwei wohnwirtschaftlichen Verbänden Verträge über die vergünstigte Bereitstellung städtischer Grundstücksflächen für den Geschosswohnungsbau

schließen. Wiederum soll hierdurch kurzfristig der Bau von rund 1.000 Wohneinheiten durch die in den Verbänden zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen ermöglicht werden. Ebenso sind weitere 1.000 Einheiten auf privaten Grundstücken zu errichten. Mit dem Bau muss bis Ende 2009 begonnen werden. Für die WK eröffnen sich mit den Vereinbarungen wiederum Chancen auf einen erhöhten Einsatz von Fördermitteln, zumal vorwiegend familienfreundliche Geschosswohnungen mit einem über dem Standard liegenden baulichen Wärmeschutz zu errichten sind.

Senat und Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg haben mit ihrer Entscheidung über den Doppelhaushalt 2007/2008 ein für beide Jahre identisches Wohnraumförderungsprogramm im Umfang von jeweils rund 5.250 Wohneinheiten mit einem Subventionsbarwertvolumen von rund 104 Mio. € beschlossen. Die Gesamtwohnungszahl wie auch die Zielzahlen der einzelnen Fördersegmente sind – wie in den Vorjahren – Richtwerte, da die Programmsteuerung über Subventionsbarwerte erfolgt.

Im Rahmen des Hamburger Klimaschutzkonzepts 2007–2012 wird die WK über den bestehenden Aufgabenumfang hinaus 2008 weitere Förderaufgaben übernehmen:

Im Wohnungsneubau wird bei Umsetzung erhöhter energetischer Anforderungen (KfW-Energiesparhaus 40 oder Passivhaus) eine neue Förderung (Energiesparendes Bauen) angeboten, die das bisherige auf den Mietwohnungsbau beschränkte Energiedarlehen ablöst. Zur Kompensation der mit den erhöhten Energiestandards verbundenen Mehraufwendungen wird Bauherren ein laufender bzw. einmaliger Zuschuss gewährt. Das Angebot besteht zunächst für Bauherren von WK-geförderten Mietwohnungen sowie für Bauherren frei finanzierter und WK-geförderter Eigenheime. Eine Ausdehnung der Förderung auch auf den frei finanzierten Mietwohnungsbau sowie auf von Bauträgern errichtete Kaufeigenheime ist beabsichtigt. Für den mit sonstigen WK-Mitteln geförderten Wohnungsneubau werden die neuen Anforderungen zum Wärmeschutz unter Berücksichtigung von Übergangsregelungen zum Pflichtstandard erhoben.

Alle energetisch geförderten Neubauvorhaben werden in ein Qualitätssicherungsverfahren der WK einbezogen. Dabei steht die Beratung im Vorfeld der Planung sowie bei der Bauausführung im Vordergrund. Für eine allgemeine energetische Bauberatung von potenziellen privaten und gewerblichen Investoren sowie Handwerkern und Architekten wird durch die Handwerkskammer Hamburg in Kooperation mit der WK eine Beratungsstelle eingerichtet. In dieser Beratungsstelle, die im 2. Quartal 2008 in den Räumen des ELBCAMPUS in Harburg ihre Arbeit aufnehmen soll, wird die WK parallel zur energetischen Beratung auch Finanzierungsberatungen anbieten.

Die auf den Mietwohnraum gerichtete Modernisierungsförderung der WK wird bei ausschließlich energetischer Modernisierung durch Aufhebung der bislang nach Durchführung der Maßnahmen geltenden Mietpreis-Obergrenze erweitert. Rund 2.000 Wohneinheiten im gesamten Hamburger Stadtgebiet können somit zusätzlich gefördert werden.

Darüber hinaus wird die WK die Durchführung des Programms „Wärmeschutz im Wohnungsbestand“ der Initiative Arbeit und Klimaschutz übernehmen. Mit diesem Programm

können Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden von privaten Hausbesitzern, Wohneigentümergemeinschaften und Gewerbetreibenden mit Zuschüssen gefördert werden. Privaten Hauseigentümern wird somit unter Einbeziehung von KfW-Krediten eine Förderung aus einer Hand geboten.

In Kooperation mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Projekt „Unternehmen für Ressourcenschutz“) wird die WK für Hamburger Gewerbebetriebe ein Programm zur Finanzierung von Ressourcen schonenden technischen Investitionen auflegen. Der zinsgünstige Klimaschutzkredit in Höhe von max. 100.000,– € zielt auf kleine und mittlere Unternehmen im Sinne der EU-Kriterien. Für 2008 und 2009 können jeweils bis zu rund 2 Mio. € Kreditmittel über Zuschüsse verbilligt werden.

Außerhalb der Förderaktivitäten zum Klimaschutz wird das Programmangebot der WK 2008 durch die Übernahme von Aufgaben in sogenannten Innovationsquartieren erweitert. Mit dem „Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ wurde die Möglichkeit geschaffen, räumlich abgegrenzte Wohnquartiere (Innovationsquartiere) festzulegen, in denen in eigener Organisation und Finanzverantwortung der Anlieger Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität ergriffen werden können. Für die Finanzierung solcher Investitionen wird die WK geeignete Finanzierungsangebote entwickeln. Daneben übernimmt die WK auch die Aufgaben der Kontrollfunktion hinsichtlich der Geschäftsführung des Aufgabenträgers.

Die WK geht für das Jahr 2008 in Anbetracht der in Hamburg guten baukonjunkturellen Entwicklung und des erweiterten und in Teilen verbesserten Förderangebots insgesamt von einem weiteren Anstieg der Geschäftstätigkeit aus. Im Bereich der Neubauförderung werden trotz der erhöhten energetischen Anforderungen – insbesondere aufgrund der Kompensationswirkung der Subvention – keine dämpfenden Einflüsse auf die Fördermittelnachfrage erwartet. Durch eine weitere Verstärkung der Marketingaktivitäten soll der Bekanntheitsgrad des Förderangebots gesteigert und um neue Kundenkreise geworben werden.

Die im Zusammenhang mit dem Hamburger Klimaschutzkonzept übernommenen Förderaktivitäten werden außerhalb des Senatsprogramms für den Wohnungsbau durchgeführt und somit nicht durch das hierfür maximal zur Verfügung stehende Subventionsbarwertvolumen von 104 Mio. € begrenzt.

Hamburg, den 4. März 2008

Der Vorstand

Qualmann Sommer

Gewinn-und-Verlust-Rechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	€	€	Vorjahr T€
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	298.733.141,13		308.990
2. Zinsaufwendungen	165.406.047,46		164.577
		133.327.093,67	144.413
3. Provisionserträge	4.260.331,92		6.154
4. Provisionsaufwendungen	226.958,97		137
		4.033.372,95	6.017
5. Sonstige betriebliche Erträge		1.275.110,33	1.232
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	7.525.373,48		8.204
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.581.176,64		2.894
darunter:	10.106.550,12		11.098
für Altersversorgung € 1.161.557,60 (Vorjahr: T€ 1.156)			
b) andere Verwaltungsaufwendungen	3.029.504,47		3.658
		13.136.054,59	14.756
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		178.330,95	197
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		74.413,18	3.317
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen		71.555,14	77
10. Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken		1.000.000,00	1.800
11. Ergebnis vor Fehlförderungsabgaben und Zuschüssen		124.175.223,09	131.515
12. Fehlförderungsabgabe		50.678,72	86
13. Zuschüsse			
a) Aufwendungen für Förderungsmaßnahmen	149.858.273,12		150.186
b) Erträge aus Zuweisungen der Freien und Hansestadt Hamburg	26.732.371,31		20.585
		123.125.901,81	129.601
14. Jahresüberschuss		1.100.000,00	2.000
15. Einstellungen in zweckgebundene Rücklagen		1.100.000,00	2.000
16. Bilanzgewinn/-verlust		0,00	0

Aktivseite

		Bilanz zum 31. Dezember 2007		Vorjahr
		€	€	T€
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		2.061,20		3
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		28.518,75		3
darunter:				
bei der Deutschen Bundesbank	€ 28.518,75			
	(Vorjahr: T€ 3)		30.579,95	6
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) Hypothekendarlehen		10.580,54		478
b) Kommunalkredite		0,00		0
c) andere Forderungen		73.744.923,71		125.953
darunter:			73.755.504,25	126.431
täglich fällig	€ 49.667.473,72			
	(Vorjahr: T€ 125.953)			
3. Forderungen an Kunden				
a) Hypothekendarlehen		3.805.350.280,11		3.697.462
b) Kommunalkredite		443.996.099,46		442.421
c) andere Forderungen		22.912.686,00		53.198
			4.272.259.065,57	4.193.081
4. Treuhandvermögen			614.589.205,98	707.359
darunter:				
Treuhandkredite	€ 614.587.993,13			
	(Vorjahr: T€ 707.358)			
5. Immaterielle Anlagewerte			0,00	3
6. Sachanlagen			4.951.900,24	4.835
7. Sonstige Vermögensgegenstände			10.122.182,00	14.928
8. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		2.572.278,94		1.292
b) andere		754.437,84		893
			3.326.716,78	2.185
Summe der Aktiva			**4.979.035.154,77**	**5.048.828**

Passivseite

	Bilanz zum 31. Dezember 2007		Vorjahr
	€	€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
andere Verbindlichkeiten		3.398.225.711,28	3.362.204
darunter:			
täglich fällig **€ 19.169.660,51** (Vorjahr: T€ **46.837**)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
andere Verbindlichkeiten		168.736.741,49	176.102
darunter:			
täglich fällig **€ 5.997.823,73** (Vorjahr: T€ **13.362**)			
3. Treuhandverbindlichkeiten		614.589.205,98	707.359
darunter:			
Treuhandkredite **€ 614.587.993,13** (Vorjahr: T€ **707.358**)			
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg	23.202.080,87		28.689
b) andere	582.080,46		614
		23.784.161,33	29.303
5. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	2.794.617,42		1.550
b) andere	1.422.006,68		916
		4.216.624,10	2.466
6. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.747.034,00		15.251
b) andere Rückstellungen	3.969.453,71		7.477
		18.716.487,71	22.728
7. Fonds für allgemeine Bankrisiken		5.300.000,00	4.300
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	3.100.000,00		2.000
		745.466.222,88	744.366
Summe der Passiva		**4.979.035.154,77**	**5.048.828**
1. Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		178.022.200,33	271.557
2. Andere Verpflichtungen			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		787.333.174,65	841.259

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2007

I. Angaben zur Bilanz

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde im Vergleich zu den Vorjahren grundsätzlich beibehalten. Sie erfolgt nach den Vorschriften der §§ 252 ff. und §§ 340 ff. HGB.

Soweit bei Darlehen und anderen Forderungen Unterschiedsbeträge zwischen Nennbeträgen und Auszahlungsbeträgen bestehen, die Zins- oder Provisionscharakter haben, werden gem. § 340e Abs. 2 HGB Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

In den Forderungen sind Darlehen enthalten, die gemäß dem besonderen Förderungsauftrag der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (§ 3 Gesetz über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt) von den Darlehensnehmern nicht marktüblich verzinst werden. Mit dem Inkrafttreten des Vertrages zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt über die Übernahme eines Zinsausgleiches durch die Freie und Hansestadt Hamburg zum 31. Dezember 1997, der durch die Nachträge vom 27. Dezember 2004 und 22. März 2007 ergänzt wird, wurde die Unterverzinslichkeit dieser Darlehen aufgehoben und ihre Vollwertigkeit erreicht.

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 trotz des Tilgungsverkaufs unverändert fortbestehen, so dass auch im Sinne der Bilanzkontinuität dieser Ansatz gewählt wurde.

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 Han-

sestadt Hamburg direkt. Sie werden unmittelbar mit dem hierfür zur Verfügung stehenden Reservefonds verrechnet.

Die Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelt und mit dem steuerlich zulässigen Teilwert der Verpflichtungen für Pensionszahlungen und Pensionsanwartschaften mit einem Zinssatz von 6,0 % bewertet. Es kommen die Richttafeln 2005 G von K. Heubeck zur Anwendung.

Für vertraglich geregelte Altersteilzeitverpflichtungen besteht eine angemessene Rückstellung.

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.

II. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Die nachfolgenden Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Bilanz erfolgen entsprechend der Reihenfolge der Ausweispositionen.

Forderungen an Kreditinstitute mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist

	31.12.2007	31.12.2006
Hypothekendarlehen	T€	T€
• bis drei Monate	0,0	0,5
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	0,0	1,5
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0,0	20,6
• mehr als fünf Jahre	10,6	455,7
Andere Forderungen		
• bis 3 Monate	22.081,6	0,0
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.995,8	0,0

Forderungen an Kunden mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist

	31.12.2007	31.12.2006
Hypothekendarlehen	T€	T€
• bis drei Monate	39.065,3	6.783,8
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	80.108,3	68.384,3
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	490.054,8	433.035,3
• mehr als fünf Jahre	3.196.121,9	3.189.259,3

	31.12.2007	31.12.2006
Kommunalkredite	**T€**	**T€**
• bis drei Monate	25.087,8	22.821,7
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	15.783,2	13.714,1
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	72.103,3	63.262,1
• mehr als fünf Jahre	331.021,8	342.623,0
Andere Forderungen		
• bis drei Monate	1.227,1	761,8
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	528,2	997,5
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	4.156,8	7.090,9
• mehr als fünf Jahre	17.000,6	44.347,7

Das Treuhandvermögen besteht mit 31.056,2 T€ aus Hypothekendarlehen und mit 17.115,2 T€ aus den anderen Forderungen. Außerdem sind dem Treuhandvermögen aus den Forderungsverkäufen (2004 sowie 2005) 566.417,82 T€ zugeordnet, die durch die Freie und Hansestadt Hamburg garantiert sind.

Die Treuhandverbindlichkeiten bestehen in Höhe von 571.112,0 T€ gegenüber Kreditinstituten und in Höhe von 43.477,2 T€ gegenüber anderen Treugebern; darunter sind täglich fällig 17.393,3 T€.

Entwicklung des Anlagevermögens (in T€)

	Immaterielle Anlagewerte	Sachanlagen
Anschaffungskosten 01.01.2007	1.455,4	15.553,1
Zugänge	0,0	293,4
Abgänge	598,2	609,6
Abschreibungen kumuliert	857,2	10.285,0
Restbuchwert 31.12.2007	0,0	4.951,9
Anschaffungskosten 31.12.2007	857,2	15.236,9
Abschreibungen des Geschäftsjahres	2,6	175,8

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Fremderstellte 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 4.641,5 T€; die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 310,4 T€ bilanziert.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind 2007 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.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (in T€)

	31.12.2007	31.12.2006
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		
• bis drei Monate	89.594,6	65.274,5
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	83.432,7	133.786,2
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	957.765,7	910.275,5
• mehr als fünf Jahre	2.248.263,1	2.206.031,4

Verbindlichkeiten gegenüber Kunden (in T€)

	31.12.2007	31.12.2006
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		
• bis drei Monate	991,7	991,7
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	5.743,6	3.187,8
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	79.761,5	66.979,2
• mehr als fünf Jahre	76.242,1	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 2007 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 gemäß § 10 KWG in voller Höhe haftendes Eigenkapital.

Die im Vorjahr gebildete zweckgebundene Rücklage für Erneuerungen am Bürogebäude der WK wurde zum 31. Dezember 2007 um 1.100,0 T€ auf 3.100,0 T€ erhöht. Sie entspricht dem vom Verwaltungsrat der Bank genehmigten Kostenrahmen der geplanten Baumaßnahmen.

Die Rücklage wird gemäß § 10 KWG nicht dem haftenden Eigenkapital 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 (3.100,0 T€)	84.093,5 T€
d)	abzgl. immaterieller Anlagewerte	0,0 T€
e)	zzgl. Fonds für allgemeine Bankrisiken	5.300,0 T€
		747.666,2 T€

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

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.

III. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ordnet die Zinsaufwendungen für die Bereitstellung von KfW-Weiterleitungskrediten in Höhe von 221,9 T€ den Provisionsaufwendungen zu. Mit dieser Darstellungsweise werden die von den Darlehensnehmern vereinnahmten Bereitstellungsprovisionen denen von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gezahlten Provisionen in einer Gewinn-und-Verlust-Rechnungsposition 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, deren Abgabepflicht durch Gesetzesentscheid seit dem 1. Juli 2007 erloschen ist, übertragen worden. 2007 wurden die letzten mit der Abgabe verbundenen regulären Verwaltungstätigkeiten durchgeführt. Sämtliche Vorgänge wurden abschließend bearbeitet, uneinbringbare Forderungen wurden abgeschrieben, die bestehende Wertberichtigung vollständig aufgelöst

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ist von den Ertragssteuern befreit.

Derivative Geschäfte

Die WK hat im Berichtsjahr nach Abschluss eines Pilotgeschäftes das Derivategeschäft aufgenommen. Um einerseits das Zinsänderungsrisiko sowie den Zinsaufwand der Bank zu reduzieren und andererseits das aktuelle Zinsniveau für zukünftige Geschäfte zu sichern, wurden Zinstauschvereinbarungen (Zinsswaps) abgeschlossen. Sämtliche Geschäfte wurden mit Banken mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen.

Die Ergebnisse aus den Zinsswaps werden brutto in den Zinserträgen und Zinsaufwendungen ausgewiesen. Zum Jahresende hat die Bank Zinsswaps mit einem Nominalvolumen von 317.001,0 T€ im Bestand. Zinsswaps in Höhe von 158.500,0 T€ haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Nach der Laufzeitmethode (§ 11 Grundsatz I) entspricht dem Nominalvolumen ein Kreditäquivalent von 39.740,0 T€. Die Bewertung zum Jahresende nach der Mark-to-market-Methode hat für diesen Bestand einen positiven Marktwert in Höhe von 2.894,0 T€ ergeben. Der Marktwert kann sich durch Marktpreisschwankungen und durch andere Faktoren kurzfristig ändern.

IV. 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 307,9 T€ aus dem Förderprogramm studentisches Wohnen auf der Veddel und in Wilhelmsburg. Für diese Bürgschaften sind Rückstellungen in Höhe von 172,4 T€ gebildet worden.

Von den unwiderruflichen Kreditzusagen entfallen 558.103,0 T€ auf Darlehen, die als Annuitätshilfedarlehen über eine Dauer von bis zu 24 Jahren anwachsen.

Weitere Verpflichtungen bestehen aus zugesagten Zuschüssen in Höhe von 1.599.177,0 T€. Davon sind als Teil der Annuitätshilfe 169.491,0 T€ über eine Dauer von bis zu 24 Jahren und Aufwendungszuschüsse nach dem Fördersystem ab 1995 in Höhe von 1.223.871,0 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.

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

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

	2007			2006		
	Männlich	Weiblich	Gesamt	Männlich	Weiblich	Gesamt
Vollzeitbeschäftigte	62	67	129	65	66	131
Teilzeitbeschäftigte	0	21	21	0	21	21
Mitarbeiter in Altersteilzeit	8	3	11	7	4	11
	70	91	161	72	91	163
Auszubildende	6	5	11	5	5	10
Gesamt	76	96	172	77	96	173

Organe und Ausschüsse

Gesamtbezüge:

Vorstand	300.528,93 €
Verwaltungsrat	900,00 €
Ausschüsse	960,00 €

Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen betrugen 191.899,84 €. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber diesem Personenkreis sind 1.664.188,00 € zurückgestellt.

Vorschüsse und Kredite:

Vorstand:	0,00 €
Verwaltungsrat:	460,50 €

Organe

VERWALTUNGSRAT

Vom Senat berufene Mitglieder

Axel Gedaschko, Vorsitzer
Senator, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
der Freien und Hansestadt Hamburg
Dr. Michael Freytag, Stellv. Vorsitzer
Senator, Präses der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg
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

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
Ralf Sommer (ab dem 1. März 2007)
Helmuth Ahrens (bis zum 30. Juni 2007)

STAATSAUFSICHT

Senat der Freien und Hansestadt Hamburg

Hamburg, den 4. März 2008
Vorstand

Qualmann Sommer

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt – rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts –, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007 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 4. März 2008

BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.	Rohardt Wirtschaftsprüfer	Dylong Wirtschaftsprüfer

Bericht des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat und die Ausschüsse haben sich im Berichtsjahr in mehreren Sitzungen in Wahrnehmung ihrer gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben über die Geschäftsentwicklung der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt informiert, die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 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 22. Mai 2007

Die Vorsitzende des Verwaltungsrates

gez. Anja Hajduk
(Senatorin)

Organe und Ausschüsse

(Stand: Mai 2008)

Verwaltungsrat

Vom Senat berufene Mitglieder

ANJA HAJDUK
Vorsitzende
Senatorin
Behörde für Stadtentwicklung
und Umwelt

DR. MICHAEL FREYTAG
Stellv. Vorsitzender
Senator
Finanzbehörde

MICHAEL HEINRICH
Leitender Regierungsdirektor
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

MICHAEL HEINRICH
Vorsitzender
Leitender Regierungsdirektor
Finanzbehörde

HELMUTH AHRENS
Prokurist
HSH Nordbank AG

HOLGER KOWALSKI
Vorstandsvorsitzender
Altonaer Spar- und Bauverein

BEATE MALCZYK
Verwaltungsangestellte
Hamburgische Wohnungsbau-
kreditanstalt

WILLI RICKERT
Senatsdirektor
Behörde für Stadtentwicklung
und Umwelt

KLAUS SKULIMMA
Abteilungsleiter
Finanzbehörde

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

MICHAEL HEINRICH
Leitender Regierungsdirektor
Finanzbehörde

WILLI RICKERT
Senatsdirektor
Behörde für Stadtentwicklung
und Umwelt

Vorstand

UWE QUALMANN
Vorsitzender

RALF SOMMER

Organisationsplan

Vorstand

Uwe Qualmann Vorsitzender	Ralf Sommer

Grundsatzreferat

Referenten:	Hans-Ulrich Kell	(-310)
	Sabine Libuda	(-311)

Kreditreferat

Leitung:	Andrea Harjes	(-399)

Kreditabteilung

Leitung:	Frank Razum	(-360)
	Manfred Schröder	(-363)

Juristische Abteilung

Leitung:	Fritz-Joachim Fischer	(-240)
	Jutta Verfürden	(-249)

Darlehensverwaltung

Leitung:	Hans-Hermann Gerke	(-420)

Finanz- und Rechnungswesen**

Leitung:	Ute Hirsch	(-320)

Verwaltung und Personal

Leitung:	Peter Wiechert	(-390)
	Gerd Persyn	(-395)

Controlling

Leitung:	Werner Bender	(-160)

Interne Revision*

Leitung:	Michael Rogalski	(-421)
	Heidemarie Hackel-Eschenhagen	(-423)

Organisation

Leitung:	Robert van der Steen	(-410)
	Doris Voßhage	(-412)

* dem Gesamtvorstand zugeordnet
** Die Mitarbeiter des Treasury sind dem Marktvorstand (Uwe Qualmann) unterstellt.

Telefon: 040 / 248 46 - (Durchwahl)
Stand: Mai 2008

Statistischer Anhang

Inhalt

Tabelle

Neubaumaßnahmen

Geförderte Wohnungen, gegliedert nach Bezirksamtsbereichen 1

Geförderte Wohnungen, gegliedert nach Zahl der Zimmer, durchschnittliche Wohnungsgröße 2

Geförderte Mietwohnungen nach Bauherrengruppen 3

Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau ..... 4 a

Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumsmaßnahmen ..... 4 b

Entwicklung der Kosten und Anfangsmieten je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau 2001–2007 5

Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigenheimen 2001–2007 6

Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumswohnungen 2001–2007 7

Kosten und Finanzierung von Umbau, Ausbau und Modernisierung nach WoFG je Quadratmeter Wohnfläche 8

Tabelle

Modernisierung und Instandsetzung

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden 9

Gliederung der geförderten Modernisierungsmaßnahmen nach Baujahr der Wohnungen 10

Kosten und Kostenerstattungsbeträge für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten 11

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

	Gebäudeart	Bezirke							Gesamt
		Hamburg-Mitte	Altona	Eims-büttel	Hamburg-Nord	Wands-bek	Berge-dorf	Harburg	
	Neubau								
2007	Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	239	117	40	34	141	72	81	724
2007	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	3	12	6	19	27	-	5	72
2007	Einfamilienhäuser	37	37	41	28	140	59	67	409
2007	Zweifamilienhäuser	-	2	1	-	-	2	-	5
2007	Summe	279	168	88	81	308	133	153	1.210
	Ankauf von Gebrauchtobjekten								
2007	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	10	11	16	10	34	10	12	103
2007	Einfamilienhäuser	15	28	28	29	105	54	69	328
2007	Zweifamilienhäuser	-	-	-	-	-	-	-	-
2007	Summe	25	39	44	39	139	64	81	431
	Neubau								
2006	Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	98	44	-	119	103	-	122	486
2006	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	8	7	13	5	26	4	3	66
2006	Einfamilienhäuser	59	23	33	7	94	56	95	367
2006	Zweifamilienhäuser	-	-	-	-	-	1	-	1
2006	Summe	165	74	46	131	223	61	220	920
	Ankauf von Gebrauchtobjekten								
2006	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	2	8	12	3	13	4	3	45
2006	Einfamilienhäuser	13	16	14	18	47	28	33	169
2006	Zweifamilienhäuser	-	-	-	-	-	1	1	2
2006	Summe	15	24	26	21	60	33	37	216

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. m²
		1	1,5	2	2,5	3	4	5 und mehr		
	Neubau									
2007	Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	14	38	156	17	121	106	26	478	72,2
2007	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	-	-	3	-	17	39	13	72	84,2
2007	Einfamilienhäuser	-	-	-	-	2	237	170	409	91,0
2007	Zweifamilienhäuser	-	-	-	-	1	2	2	5	93,3
	Ankauf von Gebrauchtobjekten									
2007	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	-	-	2	-	48	43	10	103	82,6
2007	Einfamilienhäuser	-	-	2	-	51	166	109	328	88,4
2007	Zweifamilienhäuser	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau									
2006	Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	26	102	151	11	53	51	11	405	63,5
2006	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	-	-	3	-	22	-	41	66	80,7
2006	Einfamilienhäuser	-	-	-	-	3	223	141	367	91,5
2006	Zweifamilienhäuser	-	-	-	-	1	-	-	1	70,0
	Ankauf von Gebrauchtobjekten									
2006	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	-	-	-	-	23	20	2	45	80,4
2006	Einfamilienhäuser	-	-	-	-	25	86	58	169	88,4
2006	Zweifamilienhäuser	-	-	-	-		1	1	2	90,0

Geförderte Mietwohnungen nach Bauherrengruppen
(ohne Wohnheimplätze und ohne Wohnungen durch Um- und Ausbau)

Geschäfts-jahr	Rechtsform	Privatpersonen und Personen-gesellschaften	Kapital-gesellschaften	Sonstige Bauherren	Wohnungsbau-genossenschaften	Städtische Gesellschaften	Gesamt
2007	Neubau	132	-	219	259	114	724
2006	Neubau	197	-	63	226	-	486

Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau
(ohne Wohnheimplätze, Investitionszulage, Wohnungen durch Um- und Ausbau und WK/KfW-Energiedarlehen)
(Der Förderung wurden überwiegend pauschalierte Gesamtkosten zugrunde gelegt.)

Geschäfts-jahr	Rechtsform	Grundstück	Wohnungs-größe i. D.	Kosten			Finanzierung	
				Grund-stücks-erwerbs- und -erschl.-kosten	Bau- und Bau-neben-kosten	Gesamt	Baudarlehen der WK	Rest-finanzierung
			m²	€	€	€	€	€
2007	Miet-wohnungen	Eigentum	72,0	240	1.964	2.204	1.314	890
		Erbbau	66,6	-	2.049	2.049	950	1.099
2006	Miet-wohnungen	Eigentum	63,0	446	1.896	2.342	1.174	1.168
		Erbbau	76,7	576	1.961	2.537	1.585	952

Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumsmaßnahmen

	Rechtsform	Grundstück	Wohnungsgröße i. D. m²	Kosten: Grundstückserwerbs- und -erschl.-kosten €	Kosten: Bau- und Baunebenkosten €	Kosten: Gesamt €	Finanzierung: Vorrangige Kapitalmarktmittel €	Finanzierung: Baudarlehen der WK €	Finanzierung: Ergänzungsdarlehen/ KfW-Wohneigentumsförderung €	Finanzierung: Restfinanzierung €
Neubau inkl. Baugemeinschaften										
2007	Eigenheime	Eigentum	119,3	445	1.856	2.301	671	621	650	359
		Erbbau	113,8	728	1.855	2.583	609	715	357	903
	Wohnungseigentum	Eigentum	97,4	211	2.256	2.467	711	690	524	542
		Erbbau	98,9	81	1.628	1.709	305	488	458	458
Ankauf von Gebrauchtobjekten										
2007	Eigenheime	Eigentum	104,4	99	1.917	2.016	481	638	595	302
		Erbbau	93,0	51	1.142	1.194	0	626	0	568
	Wohnungseigentum	Eigentum	89,2	87	1.759	1.846	277	667	574	327
		Erbbau	88,0	88	1.302	1.390	0	552	686	152
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 Gebrauchtobjekten										
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

Entwicklung der Kosten und Anfangsmieten je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau 2001–2007
(ohne Investitionszulage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	Förderung nach II. WoBauG		Förderung nach WoFG				
Mietwohnungsbau							
Mietwohnungen	929	983	508	965	286	428	674
Wohnungsgröße in m² i. D.	72,5	70,1	63,0	60,5	71,8	63,7	75,6
Kosten gesamt Durchschnittswert in € je m² Wohnfläche	1.733	1.734	1.903	1.979	1.546	2.268	2.118
Anfangsmiete des jeweiligen Wohnungsbauförderungsprogramms in € je m² Wohnfläche monatlich	5,06	5,06	5,10/5,40	5,10/5,40	5,30/6,50	5,40/6,50	5,50/6,60
3. Förderungsweg monatlich für							
Fallgruppe 1	6,08	6,08	-	-	-	-	-
Fallgruppe 2	6,60	6,60	-	-	-	-	-
Fallgruppe 3	7,11	7,11	-	-	-	-	-

Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigenheimen 2001–2007

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

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	Förderung nach II. WoBauG		Förderung nach WoFG				
Neubau inkl. Baugemeinschaften							
Anzahl Wohnungen	731	671	627	574	645	367	414
Wohnungsgröße in m² i. D.	116,1	119,0	115,4	114,5	116,4	118,5	119,3
Kosten gesamt Durchschnittswert in € je m² Wohnfläche	2.247	2.254	2.292	2.298	2.256	2.241	2.301
Belastung* in € je m² Wohnfläche monatlich im Durchschnitt	7,39	7,36	7,24	7,25	6,73	6,82	7,75
Ankauf von Gebrauchtobjekten							
Anzahl Wohnungen	41	132	251	235	261	172	328
Wohnungsgröße in m² i. D.	127,9	116,7	113,3	110,4	112,3	110,0	104,6
Kosten gesamt Durchschnittswert in € je m² Wohnfläche	1.880	1.980	1.994	1.973	2.001	2.030	2.036
Belastung* in € je m² Wohnfläche monatlich im Durchschnitt	5,70	6,45	6,47	6,41	6,58	6,26	6,89

* 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 2001–2007

(Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	Förderung nach II. WoBauG		Förderung nach WoFG				
Neubau inkl. Baugemeinschaften							
Anzahl Wohnungen	126	118	73	85	58	67	72
Wohnungsgröße in m² i. D.	86,3	89,6	92,2	92,8	94,1	95,4	99,2
Kosten gesamt in € je m² Wohnfläche	2.216	2.280	2.240	2.333	2.327	2.331	2.437
Belastung in € je m² Wohnfläche monatlich	6,89	7,02	6,77	6,93	6,60	7,04	7,49
Ankauf von Gebrauchtobjekten							
Anzahl Wohnungen	1	23	70	88	116	44	103
Wohnungsgröße in m² i. D.	85,0	101,4	90,6	88,4	88,0	87,6	89,3
Kosten gesamt in € je m² Wohnfläche	1.434	1.631	1.807	1.765	1.743	1.713	1.837
Belastung in € je m² Wohnfläche monatlich	3,49	5,98	5,49	5,50	5,82	5,58	6,08

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

Geschäftsjahr	Rechtsform	Wohnungen	Wohnungsgröße i. D. m²	Kosten €	Finanzierung	
					Baudarlehen der WK €	Restfinanzierung €
Umbau und Ausbau						
2007	Mietwohnungen	1	390*	2.015	1.583	432
2006	Mietwohnungen	22	64,4	2.182	1.320	862

* Großwohnung für eine Behindertenwohngruppe

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden

Geschäftsjahr	Wohnungen	Anerkannte Kosten	Zuschüsse für die Laufzeit von 6 bzw. 9 Jahren	
			In Höhe von €	Im Durchschnitt je Wohnung €
Klimaschutz plus Bausteinförderung (Programm A)				
2007	2.560	2.216.100	9.295.300	3.631
Großes Modernisierungsprogramm (Programm B)				
2007	1.724	57.532.259	20.506.530	11.895
Modernisierungsprogramm (Programm G)				
2007	940	870.350	4.680.000	4.979
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

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	1981–1985
Klimaschutz plus Bausteinförderung (Programm A)										
2007	2.560	303	-	311	538	505	193	252	330	128
2006	5.390	393	33	375	1.419	858	1.514	442	356	-
Großes Modernisierungsprogramm (Programm B)										
2007	1.724	230	281	309	202	664	-	38	-	-
2006	866	189	54	320	45	250	8	-	-	-
Modernisierungsprogramm (Programm G)										
2007	940	-	-	-	251	-	366	149	-	174

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					
2007	153	10.907.797	71.293	6.623.847	43.293
2006	82	4.089.010	49.866	4.216.568	51.422

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg
Postfach 10 28 09 · 20019 Hamburg
Telefon 040 / 248 46 - 0
Telefax 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)
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Seite 3)
fotostudio zeko (Seite 5)
www.strandperle.biz (Titel, Seite 45)
Achim van Gerven (Seite 24, 25, 26, 27, 55)

Litho: PreMEDIA, Elmshorn

Druck: Druckerei Heinrich Siepmann

Auflage: 1.000

Stand: Mai 2008

Ansprechpartner

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

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: Mai 2008)

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

Öffentlichkeitsarbeit

Hans-Ulrich Kell ..... Tel.: 248 46 - 310 Fax: - 56 - 310 h-u.kell@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
Andreas Hinsch ..... Tel.: 248 46 - 316 Fax: - 56 - 316 a.hinsch@wk-hamburg.de

Darlehensverwaltung Mietwohnungen

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 · Telefax 040 / 248 46 - 432
info@wk-hamburg.de · www.wk-hamburg.de