



# Jahresbericht 2008

Im Fokus: Umwelt- und Klimaschutz im Wohnungsbestand

*Wir fördern Hamburgs Zukunft*



## Auf einen Blick

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

**Rechtsgrundlage:** Gesetz über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt 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.

		2008	2007
Mio. €	Bilanzsumme	5.096,8	4.979,0
	Forderungen an Kunden	4.378,8	4.272,3
	Forderungen an Kreditinstitute	219,7	73,8
	Treuhandvermögen	481,3	614,6
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.656,1	3.398,2
	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	165,1	168,7
	Haftendes Eigenkapital gem. § 10 KWG	747,7	747,7
	Bewilligte		
	• Darlehen	255,8	251,2
	• Zuschüsse	84,4	52,4
Anzahl	Geförderte Wohnungen*		
	• Neubau Mietwohnungen	1.213	725
	• Eigentumsmaßnahmen	966	917
	• Modernisierung, Instandsetzung**	6.742	5.224
	Mitarbeiter (Stand am 31.12.)	176	171

\* allgemeines Wohnraumförderungsprogramm der FHH

\*\* inkl. Klimaschutzprogramm

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

Auf einen Blick 

## In Klima und Lebensqualität investieren

### Liebe Leserin, lieber Leser!

Hamburg will beim Klimaschutz eine führende Rolle übernehmen. Wir haben uns das Ziel gesetzt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß Hamburgs gegenüber 1990 bis 2020 um 40 Prozent zu reduzieren, bis 2050 um 80 Prozent. Für unsere Klimaschutzstrategie ist der Gebäudesektor ein entscheidendes Handlungsfeld. Heute tragen die Gebäude noch mit rund zwei Fünfteln zur Hamburger CO<sub>2</sub>-Bilanz bei. Für Neubauten gibt die neue Hamburgische Klimaschutzverordnung seit Juli 2008 die anspruchsvollsten Energiestandards in Deutschland vor. Um unsere Klimaziele zu erreichen, müssen wir aber auch die energetische Qualität des Gebäudebestands drastisch verbessern. Mit der Neufassung des Klimaschutzgesetzes werden wir dafür langfristig klare Rahmenbedingungen setzen.

Mithilfe der Förderprogramme der Wohnungsbaukreditanstalt und mit Mitteln aus dem Klimaschutzprogramm konnten wir im vergangenen Jahr die Zahl der energetischen Sanierungen von Mietwohnungen auf weit über 6.000 steigern, gegenüber rund 5.000 im Jahr zuvor. 2009 werden wir die Marke von 7.000 erreichen, und für die Folgejahre streben wir weitere Steigerungen um jährlich 1.000 Wohnungen an. Neben dem Gewinn für das Klima bedeutet die energetische Sanierung für die Nutzer einen Zuwachs an Wohnkomfort und die Entlastung von Energiekosten, die für viele Hamburger Haushalte nur noch schwer zu tragen sind. Die WK reduziert mit ihren Finanzierungsangeboten den Kostendruck für Investoren; sie sorgt dafür, dass wir bei der Modernisierung das erforderliche Tempo erreichen und sie sozialverträglich gestalten können. Die Förderprogramme der WK werden darum auch zukünftig ein wichtiges Instrument zur Verwirklichung der Hamburger Klimaziele sein.

Energetische Sanierung, architektonische Qualität und Stadtgestalt stehen in einem Spannungsverhältnis, aber nicht im Widerspruch zueinander. Um den Gebäudebestand zu bewahren, müssen wir ihn zuallererst nutzbar erhalten. Die energetische Qualität ist dafür ein entscheidender Faktor, der umso wichtiger werden wird, je stärker die Energiekosten steigen. Der Senat lässt darum einen Leitfaden für Planer und Immobilieneigentümer zu den Möglichkeiten der energetischen Modernisierung von Backsteinfassaden erarbeiten. Zusätzlich wird sich ein vom Senat initiiertes Expertenforum des Themas annehmen. In der Kombination aus Energieeffizienz, moderner Wohnqualität und Weiterentwicklung der bedeutenden hanseatischen Bautraditionen liegt unsere Chance, Lösungen mit Modellcharakter zu entwickeln.

Anja Hajduk

Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg  
Vorsitzende des Verwaltungsrates der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt



Senatorin Anja Hajduk



## Hamburg geht im Wohnungsbau in die Offensive



Uwe Qualmann und  
Ralf Sommer

### Liebe Leserin, lieber Leser!

Im Rahmen der Hamburger Konjunkturoffensive setzt der Senat auch auf die Wohnungsbauförderung. Dazu hat er den Subventionsbarwert, der uns als städtischer Förderbank jährlich zur Verfügung steht, von bisher 103,5 Mio. € auf 120 Mio. € erhöht. Die zusätzlichen Mittel werden zur Aufstockung des Mietwohnungsneubaus verwendet. Damit kann die WK in den Jahren 2009 und 2010 jeweils den Neubau von 1.000 statt bisher 650 Mietwohnungen fördern. Auch bei der Modernisierung von Bestandswohnungen können wir noch aktiver werden: Die Zielzahl in unserem Förderprogramm wurde um 1.000 auf 7.000 Wohneinheiten angehoben.

Dieser Mittelzuwachs freut uns umso mehr, als wir 2008 das bisherige Fördervolumen voll ausschöpfen und das beste Förderergebnis seit fünf Jahren erzielen konnten. Mit dazu beigetragen hat, dass die WK einerseits in den vergangenen drei Jahren eine Reihe neuer Förderprodukte erfolgreich im Markt eingeführt hat. Zu nennen ist hier beispielsweise das FamilienStartDarlehen, mit dem wir junge Paare noch ohne Kinder auf dem Weg zum Eigenheim fördern. Andererseits konnten wir die Marktgängigkeit der bestehenden Angebote fortlaufend verbessern. Um die soziale Wohnraumförderung weiter zu flexibilisieren, hat die WK 2008 und 2009 die Fördersystematik weitgehend vereinheitlicht.

In der Eigentumsförderung ist unsere Förderung des Erwerbs von Gebrauchtimmobilien seit Jahresbeginn stärker am energetischen Zustand der Immobilie ausgerichtet. Damit setzen wir Anreize für eine energetische Modernisierung und unterstützen die Klimaschutzziele des Senats. Wegen ihrer herausragenden Bedeutung für diese Ziele ist die Bestandsmodernisierung – von Wohneigentum wie von Mietwohngebäuden – auch das Schwerpunktthema dieses Jahresberichts.

Im Laufe des Jahres werden wir unsere Angebotspalette weiter ausbauen. Neben dem Schallschutzprogramm für Wohngebäude stehen die Stichworte „Bindungsankauf von Mietwohnungen“ und „Förder-Immamente“ für eine Erweiterung unserer Tätigkeit über die bestehenden Programme hinaus. Die Förder-Immamente soll älteren Hauseigentümern den Verbleib in ihrem Wohneigentum finanziell ermöglichen. Die Grundlagen für dieses neue Förderprodukt wurden von der WK und weiteren vier Landesförderbanken im vergangenen Jahr entwickelt. Mit der Beteiligung an Konsortialfinanzierungen und der Gewährung von Globaldarlehen an Hausbanken zum Zwecke der Refinanzierung von Einzelengagements werden wir unsere Kreditfinanzierung auf eine breitere Grundlage stellen. Die Förderung in diesen Bereichen wird sich schwerpunktmäßig auf Objekte der Infrastruktur bzw. des Umweltschutzes richten.

Die WK kann als städtische Förderbank auch und gerade in der gegenwärtigen Finanzkrise zinsgünstige Kredite im erforderlichen Umfang anbieten. Trotz der schlechten Konjunkturprognosen haben wir die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die WK auch im kommenden Jahr sehr gute Förderergebnisse erreichen kann.

Der Vorstand

**I Inhalt**



Umwelt- und Klimaschutz im Wohnungsbestand .....	9
Förderprogramme für den Wohnungsbestand im Aufwind .....	9
Klimaschutz und Stadtgestalt .....	12
Eine Woche für den Klimaschutz .....	20
Gelungener Start des EnergieBauZentrums .....	22
Ein Gründerzeitgebäude als Energiesparhaus .....	24
Hamburger Energiepass – eine Erfolgsgeschichte setzt sich fort .....	28
Aktuelle Förderprogramme .....	31
Mietwohnungsneubau .....	31
Modernisierung von Mietwohnungen .....	39
Wohneigentumsförderung .....	45
Modernisierung von Wohneigentum .....	51
Sonstige Förderprogramme .....	54
Förderaktivitäten 2008 .....	59
Mietwohnraumförderung .....	59
Wohneigentumsförderung .....	67
Durchleitung von KfW-Programmen .....	72
Lagebericht .....	74
Jahresabschluss .....	91
Bestätigungsvermerk .....	102
Bericht des Verwaltungsrates .....	103
Organe und Ausschüsse .....	104
Organisationsplan .....	106
Förderstatistik .....	107
Impressum .....	118
Ansprechpartner .....	119
So erreichen Sie uns .....	121



## **| Förderprogramme für den Wohnungsbestand weiterhin im Aufwind**

### **Neue Impulse für 2009 durch veränderte Normen und Qualitätsanforderungen**

Im Rahmen der Hamburger Modernisierungsförderprogramme ist die energetische Modernisierung bereits in den vergangenen Jahren ein bedeutendes wohnungspolitisches Ziel gewesen.

Während in den zurückliegenden Jahrzehnten die Ausstattungsmodernisierung auch hinsichtlich der finanziellen Volumina einen großen Teil der Bestandsförderung ausmachte, gewinnen in diesem Jahrzehnt die Förderungsangebote für eine energetische Modernisierung vorhandenen Wohnraums immer mehr Bedeutung. Dies lässt sich nicht nur an der absoluten Zahl der Wohnungen ablesen. Zum Teil werden wegen der diesbezüglich gestiegenen Anforderungen umfassendere und vollständigere Konzepte verwirklicht, so dass der Aufwand für die energetische Modernisierung pro Wohnung ansteigt und damit auch die Einsparung an Energie und CO<sub>2</sub>-Emissionen.

2008 wurde die Planzahl der energetischen Modernisierungen im Mietwohnungsbestand mit ca. 4.000 Wohnungen in den Hamburgischen Modernisierungsprogrammen A und B und zusätzlich 2.000 Wohnungen im Klimaschutzprogramm noch einmal deutlich gesteigert. Für 2009 ist eine weitere Erhöhung der Mittelansätze für die energetische Modernisierung geplant. Die angestrebte Zielzahl für 2009 liegt bei 7.000 Mietwohnungen, die mit Finanzhilfen der WK modernisiert werden können.

Neben den Förderangeboten für Mietwohngebäude werden im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ auch Zuschüsse für die energetische Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum und gewerblichen Objekten gewährt.

Ergänzend zur Zuschussförderung sind wie bisher über die WK die günstigen Förderdarlehen der KfW Förderbank verfügbar, so dass für WK-Kunden weiterhin ein umfassendes Finanzierungspaket „aus einer Hand“ möglich ist.

Auch wenn der bisher gute Abruf der Fördermittel nahelegt, die Förderungsbedingungen unverändert fortzuführen, ergeben sich durch verschiedene Änderungen bei den technischen Rahmennormen und im Gesetzesumfeld Fortschreibungserfordernisse für die Förderung.

In Anwendung des Europäischen Beihilferechts waren ab 2009 z. B. einige Änderungen im Programm „Mod A“ (Klimaschutzprogramm) erforderlich. Hier werden – anders als bisher – nur noch energetisch wirksame Maßnahmen gefördert. Die Höhe der Subvention wird entsprechend der EU-Vorgaben begrenzt.

Im Programm „Mod B“ (Großes Modernisierungsprogramm) werden weiterhin umfassende Energiespar- und Ausstattungsmodernisierungen unterstützt. Allerdings werden damit – ebenfalls in Umsetzung der EU-Vorgaben – für die modernisierten Wohnun-

gen zukünftig zehnjährige Miet- und Belegungsbindungen nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz verbunden. Als Kompensation wird die Förderungshöhe nochmals angehoben, so dass jetzt Zuschussquoten bis zu 50 % möglich sind.

Das Klimaschutzkonzept des Hamburger Senats wurde 2008 mit der ehrgeizigen Strategie fortgeschrieben, bis zum Jahr 2012 eine Reduzierung der jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen in Hamburg um 2 Mio. Tonnen gegenüber dem Jahr 2007 und bis zum Jahr 2020 eine 40%ige Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gegenüber dem Basisjahr 1990 zu erreichen. Der Bereich der Wohngebäude spielt dabei eine bedeutende Rolle. Die geplante Neufassung des Hamburger Klimaschutzgesetzes wird langfristige weitere Rahmenbedingungen für den energetischen Umbau des Gebäudebestandes schaffen. Im Bereich der Modernisierungsförderung sind folgende zukünftige bautechnische Veränderungen absehbar:

- Anpassung des Hamburger Förderstandards an die Systematik (EnEV-Bezug) der KfW Förderbank (Effizienzhaus 100/70/55).
- Einführung eines Qualitätssicherungssystems für die Modernisierungsprogramme der WK – entsprechend dem bereits in der Neubauförderung praktizierten Verfahren.

Auch wenn das Bauen im Bestand manch einen Kompromiss verlangt, werden die energetischen Standards inzwischen wesentlich höher definiert als noch vor wenigen Jahren, was die inhaltlichen Kompromiss-Spielräume in dieser Hinsicht einschränkt.

Diese Tendenz spiegelt sich auch in der Förderung: Die Zielvorstellungen gehen zu ganzheitlichen Lösungen bei der Gebäudehülle, der Neubaustandard wird immer mehr zur Orientierungsgröße für die Verbesserung des Bestandes. Die Teilmodernisierung ist daher zunehmend auf dem Rückzug, u. a. auch deswegen, weil die bautechnischen Anschlüsse zwischen den mit hohem Standard erneuerten Hüllflächen und den verbleibenden unmodernisierten Bestandshüllflächen immer schlechter beherrschbar sind.

Die neuen an dem Leitbild der Vollständigkeit orientierten Konzepte verursachen höhere Kosten, die letztlich die Berechtigung und Notwendigkeit der Förderungsprogramme belegen.

Auch das neue KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ dient mit der nochmals erhöhten Obergrenze der zinsgünstigen Darlehen von 75.000,- € pro Wohnung der langfristigen Finanzierung von besonders umfangreichen Investitionen zur CO<sub>2</sub>-Minderung. Zwar hat der Energiepreishöchststand des letzten Jahres schon einmal schlaglichtartig deutlich gemacht, wie schnell die Energiesparinvestitionen in den Bereich der fortgeschrittenen Wirtschaftlichkeit kommen können, dennoch ist im Bereich der Mietwohnungen ein gewisses „Investoren-Nutzer-Dilemma“ nicht zu leugnen, da die Träger der Investition nicht die Nutznießer derselben sind. Hier bleibt abzuwarten, ob dieses Problem mit der Neuauflage des Mietenspiegels 2009 in Hamburg dadurch gemildert werden kann, dass der energetische Zustand des Gebäudes in den Mietspiegelfeldern abgebildet wird.



Neuzeitliche Fernwärme-Versorgungsanlagentechnik in einem voll modernisierten Förderobjekt im Sanierungsgebiet St. Pauli S5

Auch auf der Seite der Planer und Architekten entwickelt sich eine größere Bereitschaft, auf die Frage der ökologischen Auswirkung der Bauproduktion noch verantwortungsvoller einzugehen. In dem von den namhaften Kammern verabschiedeten „Klima-Manifest“ wird die Zielvorstellung formuliert, „mit der Planung und Gestaltung unserer Städte und Bauwerke eine ökologische Wende zu erreichen, indem wir den Einsatz von Energie, Material und Boden um ein Vielfaches verringern“.

Mit der stärkeren Hinwendung der Gestaltungsexperten zu diesem Thema dürfte auch die von verschiedenen Kritikern beklagte „Tristesse des Dämmens“ der Vergangenheit angehören. Mehr zu dieser Thematik lesen Sie im sich anschließenden Beitrag „Klimaschutz und Stadtgestalt“ (Seite 12).

## Klimaschutz und Stadtgestalt

### Wärmedämmung und Stadtbilderhaltung als Zielkonflikt



**Prof. Hans-Günther Burkhardt,** Freier Architekt und em. Professor für Städtebau an der Hochschule für bildende Künste (HfbK) in Hamburg. Nach dem Studium der Architektur und Stadtplanung 1969 Mitarbeit, seit 1988 Partner und von 1995 bis 2007 Geschäftsführender Gesellschafter in der Planungsgruppe Prof. Laage (PPL). Derzeit ist Prof. Burkhardt u. a. als Vorsitzender der Fritz-Schumacher-Gesellschaft e. V., Vereinigung zur Förderung der Baukultur, tätig. Die Gesellschaft bemüht sich um die Bewahrung und Pflege des baukulturellen Erbes, insbesondere aus der von neuen Ideen und Reformen gekennzeichneten Epoche nach 1900.



„Klima schützen“ oder „Stadtbild retten“ – vor dieser Frage steht manch ein verantwortungsbewusster Bauherr oder Verwalter in der Wohnungswirtschaft, wenn es darum geht, Wärmeschutzinvestitionen für ein Bestandsgebäude zu disponieren.

Sehr unterschiedlich und z. T. widersprüchlich sind die Stimmen in den Medien und in der Fachöffentlichkeit. Soll man die „Backsteinfassade“ dämmen oder nicht, soll die Fassade dem Original nachempfunden oder neuzeitlich interpretiert werden? Welche Baubestände sind besonders schutzwürdig, welche gestalterischen Kompromisse noch hinnehmbar?

Bezugsobjekt für eine Auseinandersetzung mit diesen Fragestellungen ist der diesjährige Preisträger im Wettbewerb „Zukunft im Bestand“ der Initiative Arbeit und Klimaschutz. Das Projekt „Wohnquartier Altenhagener Weg“ in Hamburg-Rahlstedt (Umbau-

planung: Springer Architekten, Berlin; siehe Fotos Seite 8, 12–19) beschreitet einen sehr eigenständigen Lösungsweg für eine Siedlung der 50er-Jahre, wobei die ursprüngliche Siedlungsgestaltung durch Aufstockung und Fassadenumgestaltung vollständig überformt wurde. Die „architektonische Weiterentwicklung“ wurde hierbei hoch gelobt und damit gleichzeitig auch die Abkehr von der kleinteiligen Stadtbildbewahrung als neuzeitliche Lösungsmöglichkeit herausgestellt.

Die WK hat zu diesem Themenkomplex sechs Fragen an zwei langjährig tätige hamburgische Architekten gestellt, denen an dieser Stelle für ihre Mitwirkung und ihre kompetenten Antworten ausdrücklich gedankt wird. Es ist davon auszugehen, dass die Diskussion um den richtigen Weg in naher Zukunft noch intensiv weitergeführt werden wird. Auch die Maßstäbe für die Förderung von bestandsorientierten Baumaßnahmen werden hierin einbezogen sein.

Der „Architektur Preis 2008 – Zukunft im Bestand“ wurde an das Projekt „Altenhager Weg 1–5 und 2–6“ verliehen. Die Jury hebt hervor, dass „... eine beinahe einmalig zu nennende Lösung und somit ein Referenzprojekt für diese Aufgabenstellung ...“ gelungen sei. „Die bestehenden, aus den 1950er Jahren stammenden sehr eigenständigen Gebäudeausprägungen sind in eine neue Gestalt überführt worden. Ein neuer Architekturtypus wurde entwickelt, der die implizite Aufforderung der Bestandsarchitektur nach differenzierter Architekturweiterentwicklung perfekt aufgenommen hat, ohne dabei auf energetische Qualitäten zu verzichten.“ Tatsächlich ist für den außen stehenden Betrachter das Ursprungsbauwerk hinter den neuen Fassaden kaum mehr wiederzuerkennen.

**1. Frage: Ist angesichts der Feststellungen des Preisgerichts zu erwarten, dass wir mit dem Einsatz zeitgemäßer Klimaschutzfassaden im Gebäudebestand von der vorhandenen Gestaltung der Stadt in größerem Umfang Abschied nehmen müssen, da eine „Weiterentwicklung der Bestandsarchitektur“ auch optisch in Erscheinung treten soll?**

**Prof. Hans-Günther Burkhardt:** Die Ausgangsarchitektur des preisgekrönten Projektes gehört eher zu der Kategorie der architektonisch mittelmäßigen 50er-Jahre-Bauten. In diesen Bereichen sind kräftigere Eingriffe städtebaulich dann akzeptabel, wenn, wie in diesem Fall, erstens die Architektur besser wird, zweitens die Wohnqualität den heutigen Bedürfnissen angepasst wird und vor allem, wenn drittens das vor Ort dominierende städtebauliche Material – hier ein lebhafter sandfarbener Klinker – materialgerecht eingesetzt wird.

Die benachbarten Nachbesserungen konnten im Übrigen die vorgenannten Anforderungen nicht so recht erfüllen, so dass hier ein überzeugendes städtebauliches Beispiel von gelungener und misslungener energetischer Nachbesserung – beides wohl öffentlich gefördert – vorliegt.

**Joachim Reinig:** Jede lebendige Stadt befindet sich in einem ständigen Wandel: Neue Wohnqualitäten, neue Arbeitsplätze, neue Verkehrswege modernisieren die Stadt immer wieder und lassen sie wachsen. Von den ehemals vorherrschenden Fachwerk-



**Joachim Reinig,**

Inhaber des gleichnamigen Architekturbüros, saniert zurzeit den Hamburger Michel und plant Passivhäuser und Gebäude mit hohen energetischen Standards. Seit seiner Ausbildung an der Hochschule für bildende Künste (HfbK) in Hamburg engagiert er sich für den Denkmalschutz und die gründerzeitliche Stadt. Er ist beteiligt an dem Aufbau intermediärer Organisationen, der Entwicklung von Baugemeinschaften und genossenschaftlichem Wohnungsbau in Hamburg.

häusern in Hamburg sind heute nur noch Reste vorhanden. Nach dem großen Brand wurde der Stadtgrundriss völlig verändert. Mit den Klimaschutzzielen und der Energiepolitik wird sich Stadt ebenfalls deutlich verändern. Wir sind mitten in diesem Prozess.

Die gebaute Stadt ist aber auch Manifestation ihrer Geschichte. Diese Geschichte muss ablesbar bleiben. Deshalb ist die Diskussion insbesondere um den Backstein in Hamburg wichtig.



Vollmodernisierung und Nachverdichtung der Wohnanlage „Altenhagener Weg“. Dieses Projekt gewann den 1. Preis beim „Architektur Preis 2008 – Zukunft im Bestand“ (siehe auch Seite 8, 12–19).

**Mit der Verjüngung des Quartiers „Altenhagener Weg“ beschreitet der Projektentwickler einen Weg, der sich von herkömmlichen Modellen der eher behutsam disponierten Energiesparmaßnahmen unterscheidet. Die Häuser bekommen nicht nur eine neue, energetisch optimierte Hülle, sondern mit voller Absicht eine neue, anspruchsvolle „Gestalt“. Am Projekt „Altenhagener Weg“ wird dabei jedoch bewusst die Sichtmauerwerksfassade und die Farbgebung der Wiederaufbauzeit nachempfunden.**

**2. Frage: Was macht ein Stadtmilieu erhaltenswert? Sind es das Material und die Gebäudeproportion, oder ist es die Authentizität des Fassadendetails in der baualtersbezogenen handwerklichen Ausführung?**

**Prof. Hans-Günther Burkhardt:** Beides. Denn beides zusammen ergibt erst das, was man eine gute Architektur nennen kann. Das gilt erst recht, wenn die Wohnqualität heutigen Ansprüchen nahekommt, was bei den meisten 50er-Jahre-Bauten oder den wieder aufgebauten Häusern der 20er-Jahre nicht mehr der Fall ist.

**Joachim Reinig:** Hamburg lebt von einer sehr unterschiedlichen Ausprägung seiner Quartiere. Einige haben mehr Putzfassaden, andere einen dunkelroten Backstein, einige Nachkriegsquartiere den leichten gelben Ziegel. Damit gilt es bewusst umzugehen. Hierfür gibt es keine Patentrezepte. Manchmal ist es ratsam, Proportionen zu erhalten, manchmal ist eine Verdichtung besser. Viele alte Bauweisen begeistern uns in ihre Solidität. Aber manche alten Details sind technisch und gestalterisch schlecht, und auch das Bauhandwerk hat viel dazugelernt.

**Eine Grundregel des baulichen Wärmeschutzes ist es, Wärmedämmschichten außen anzubringen. Dies hat bei gestalterisch schützenswerten Fassaden einen Zielkonflikt zur Folge.**

**3. Frage: Wie hoch schätzen Sie den Anteil der besonders schutzwürdigen Wohnungsbaufassaden am Gesamtbestand? Sollten gestalterisch schützenswerte Fassaden „nachgebildet“ oder von Wärmeschutzverbesserungen gänzlich ausgespart werden?**

**Prof. Hans-Günther Burkhardt:** Eine Schätzung ist schwierig, da es nirgendwo eine zusammenfassende Erhebung gibt. In dem Bestand der 20er-Jahre, der mit ca. 100.000 WE rund 12 % des Hamburger Bestandes ausmacht, aber aufgrund seiner städtebaulichen Präsenz sehr viel bedeutender wirkt, ist zwar durch dilettantisches Renovieren bereits viel verhunzt worden, große Teile könnten aber noch hergerichtet werden.

Dieser Bestand ist aufgrund seiner städtebaulichen Kompaktheit gegenüber allen Siedlungen der unmittelbaren Nachkriegszeit energetisch so begünstigt, dass in den meisten Fällen – bei trockenen Fassaden und dem Einsatz moderner Haustechnik – zumindest auf eine straßenseitige Dämmung der Fassaden verzichtet werden kann. Für derartige Fallkonstellationen sollte auch die reine Wiederherstellung regendichter Fassaden als Fördertatbestand anerkannt werden.

**Joachim Reinig:** Die bisherigen Klassifizierungen der Gebäude nach Baualter helfen hier nicht richtig weiter. Sie machen lediglich sichtbar, dass der absolute Anteil der Gründerzeit und der 20er-Jahre relativ gering ist und der Anteil der energetisch kritischen Gebäude nach dem Zweiten Weltkrieg bis Ende der 70er-Jahre relativ hoch ist.

Der tatsächliche Anteil „besonders schützenswerter“ Fassaden (die nicht nur den Wohnungsbau betreffen!) ist keine feste Größe. Über Fassadenqualitäten gilt es immer wieder auch im Einzelnen zu diskutieren, sie zu dokumentieren und einen Konsens zur Erhaltung zu finden.

Dann kann es sinnvoll sein, die Fassade von Wärmeschutzmaßnahmen auszusparen und den bauhistorischen Urzustand zu zeigen. Wenn der Zustand der Gebäude jedoch so schlecht ist, dass ein Abriss in Erwägung gezogen wird, sollten auch architektonisch gut gestaltete Überformungen ausgelotet werden können.



Die preisgekrönte Wohnanlage vor der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen

Wenn man unterstellt, dass es einen gewissen Anteil an schützenswerten Wohngebäudefassaden in Hamburg gibt, stellt sich die Frage nach den Instrumenten der Stadt, um diese Schutzziele zu definieren.

**4. Frage: Durch Denkmalschutzgesetze und Bauleitplanung stehen bereits jetzt Möglichkeiten zum Schutz der Gestaltung zur Verfügung. Soll der Schutz noch weiter rechtlich normiert werden? Sollen die Schutzinstrumente für Einzelbauwerke oder grundstücksübergreifend und quartiersbezogen zur Anwendung kommen?**

**Prof. Hans-Günther Burkhardt:** In der Regel sind aus der Sicht der Stadtgestalt, also eines der wichtigsten Image prägenden Aspekte, stadtteil- und quartiersbezogene Festlegungen notwendig.

Die Denkmallisten erreichen gerade mal 20–30 % der 20er-Jahre-Quartiere. Gestaltungssetzungen sind als Instrument in Hamburg wenig durchgreifend tradiert. Hier wird es vielmehr auf einen Meinungswandel in Teilen der Wohnungswirtschaft ankommen, der ganz wesentlich von der Überzeugung motiviert sein könnte, dass die sorgfältige Architekturfürsorge sich auf Dauer auch in einer stabilen Mieterschaft niederschlägt.

Zwei Beispiele: Kein vernünftiger Hausbesitzer wird – wie in den 60er-Jahren – Gründerzeitfassaden abschlagen und stilllos billig verblenden. Der Mehraufwand für eine sorgfältige Renovierung, das weiß er inzwischen, lohnt sich.

Und ganz aktuell: Die sorgfältige Renovierung der 20er-Jahre-Siedlungen in Berlin hat diese nicht nur zum Welterbe, sondern auf dem schwierigen Berliner Vermietermarkt auch zu bevorzugten Adressen werden lassen. Bei einigen Hamburger Genossenschaften und freien Wohnungsbauunternehmen hat sich eine solche Auffassung bereits durchgesetzt.

**Joachim Reinig:** Die besonders schützenswerten Gebäude und Ensembles sind in Hamburg in der Denkmalschutzliste und in der Liste erkannter Denkmale erfasst. Darunter befinden sich energetisch relativ unkritische oder leicht zu dämmende Gebäude und sehr kritische Gebäude wie z.B. Laubenganghäuser oder einige Nachkriegsbauten mit schlechter Bausubstanz. Deren Anteil ist jedoch verhältnismäßig gering und für die Klimaschutzdiskussion ohne tief greifende Bedeutung.

Das gilt natürlich nur unter der Voraussetzung, dass alle anderen Gebäude nach und nach energetisch optimiert werden und im Neubau höchste Standards zugrunde gelegt werden. Die meisten Wohngebäude haben ja eine eher durchschnittliche Architektur und sind daher gut energetisch und gestalterisch weiterzuentwickeln. Die Bebauung am Altenhagener Weg gibt dafür wertvolle Hinweise. Für die Stadtteile ist dabei wichtig, dass typische Elemente aufgegriffen werden und dem Stadtteil das eigene Gesicht erhalten bleibt oder es sogar noch stärker profiliert wird.

Hierzu bedarf es gründlicher Informationsvermittlung und intensiver Diskussionen mit den Wohnungseigentümern und Stadtteilbewohnern. Neue rechtliche Instru-



mente sind nicht erforderlich. Mit dem Denkmalschutzgesetz und den Möglichkeiten z. B. der Erhaltungssatzungen gibt es genug Regelungsmöglichkeiten.

Allerdings müssen das Denkmalschutzamt und die Stadtplanungsabteilungen auch genügend und entsprechend qualifizierte Mitarbeiter haben. Das ist heute noch nicht der Fall. Für Planer und Architekten ist eine gründliche Ausbildung erforderlich: in der Baugeschichte, im Denkmalschutz und in der energetischen Planung.

Neuere Normentwürfe und Fachveröffentlichungen zielen auf eine immer weitergehende Optimierung auch bei energetischen Modernisierungen. Die Vorteile dabei werden nicht nur in der erhöhten Energieeinsparung und der weiter verminderten CO<sub>2</sub>-Emission gesehen, sondern auch in den verbesserten bauphysikalischen Eigenschaften. Damit soll der Entstehung von Wärmebrücken und der Schimmelbildung an kalten Innenwandflächen vorgebeugt werden.

5. Frage: Wie weit darf ein Kompromiss bei der Energieeinsparung im Wohnungsbestand zugunsten der Gebäudegestalt gehen? Sind energetische Teilmodernisierungen noch sinnvoll?

**Prof. Hans-Günther Burkhardt:** Gute Kompromisse sind immer akzeptabel, wenn die Funktionalität und die Architekturqualität sich nicht verschlechtern. Wenn man aber z. B. eine wertvolle Klinkerfassade dämmt und nicht die Optimierung der Heiztechnik betreibt, Keller und Dächer nicht optimal dämmt, handelt es sich um einen schlechten Kompromiss, besonders dann, wenn gleichzeitig versäumt wird, die Wohnungstypologie auf ein zukunftsfähiges Niveau zu entwickeln.

**Joachim Reinig:** Der Wohnkomfort wird durch hohe ökologische Standards wie bei Passivhäusern deutlich verbessert. Kalte Wände, zugige Fenster, überhitzte Heizkörper, schlechte Luft und mangelnder Schallschutz gehören hoffentlich bald der Vergangenheit an.

Halbherzige Modernisierungen helfen da nicht viel. Die meisten Häuser können nicht auf einmal grunderneuert werden. Hier ist es wichtig, in den normalen Renovierungszyklen ein Gesamtkonzept zu verfolgen: Wenn die Fassade dran ist, dann mindestens 20 Zentimeter Dämmung, wenn die Fenster erneuert werden müssen, dann gleich mit Dreifachverglasung. Im Laufe der nächsten 50 Jahre können so nachhaltige Standards überall realisiert werden.

Wenn dann der engagierte Architekt oder Historiker in einem zugigen stilvollen Bauhaus-Gebäude wohnen möchte, ist das auch in Ordnung, solange er die Heizkosten bezahlen kann und er eventuell etwas Schimmel toleriert. In Einzelfällen stört das das Weltklima nicht.



Mit den jetzt zum Standard gewordenen Gebäudeenergieausweisen wird in absehbarer Zeit für die Marktteilnehmer mehr Transparenz in Hinsicht auf den energetischen Zustand der Gebäude entstehen.

**6. Frage:** Wird damit auch ein spürbarer merkantiler Mehrwert für das energetisch optimierte Gebäude im Sinne von höheren Kaufpreisen oder Mietpreisen erzielbar sein? Wie lange kann der „charmante“, aber energetisch ineffiziente Altbau gegen den technisch optimierten Neubau am Markt noch bestehen?

**Prof. Hans-Günther Burkhardt:** Die Frage stellt sich so nicht oder vielleicht nur in Einzelfällen. Im Bereich der 20er-Jahre-Bauten gibt es, wie schon gesagt, bereits durch die kompakte Bauweise erhebliche energetische Vorteile gegenüber allen anderen Bauperioden.



Die modernisierten Fassaden im Wechselspiel mit nicht modernisierten Nachbargebäuden gleichen Bualters

Die Eingriffe in die 50er- und 60er-Jahre-Gebiete könnten – mit Ausnahmen – einschneidender sein als anderswo, die Einsparpotenziale sind hier weitaus größer. Viel bedeutender wird es dann noch, wenn diese Eingriffe mit einer radikalen Veränderung des Wohnungsangebotes einhergehen, das kann eben auch mal ein kompletter Abriss und Neubau mit entsprechender Verdichtung sein, wenn es denn in einem gesamtstädtischen Wirkungszusammenhang geschieht.

Man darf nicht vergessen, dass Hamburg im Bundesvergleich die mit Abstand kleinsten Wohnungen in der Nachkriegszeit gebaut hat. Eine damalige Wohnung für eine vierköpfige Familie ist heute höchstens für einen Einpersonenhaushalt geeignet.

Die energetische Ertüchtigung des Hamburger Wohnungsbestandes sollte daher dringend mit einer zielgerichteten Bestandserneuerung gekoppelt werden, wo immer es geht.

**Joachim Reinig:** Der Wohnungsmarkt wird sich weiter ausdifferenzieren. Bei drastisch erhöhten Energiekosten werden die hochpreisigen Wohnungen auch die höheren energetischen Standards und das bessere Wohnklima haben.

Es ist zu befürchten, dass in den schlechteren Lagen und in den energetisch ineffizienten Wohnungen die ärmeren Menschen wohnen und hohe Nebenkosten für eine warme Wohnung aufbringen müssen. Es droht eine energetische Segregation der Stadt, wenn eine Modernisierung der günstigen Bestände nicht gefördert wird.

## ■ Eine Woche für den Klimaschutz

„Energie sparen + Kosten senken“ – unter diesem Motto stand die erste WK-Klimaschutzwoche vom 2. bis 6. Juni 2008. In Fachvorträgen, Rundfahrten und Einzelberatungen ging es um die Themen Klimawandel und Hausbau der Zukunft. Das erfolgreiche Konzept wird 2009 fortgeführt. Die WK setzt damit ein inhaltliches Zeichen in einem Bereich, der auch für ihre Förderpraxis immer wichtiger wird.

Der renommierte Klimaforscher Prof. Mojib Latif machte 2008 auf der Abschlussveranstaltung in den Räumen der Patriotischen Gesellschaft deutlich, dass Energiesparen ein gesellschaftliches Handlungsziel sein muss. Sein Fazit: Der Klimawandel kommt,



aber wir können das Ausmaß der Folgen reduzieren, wenn wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in den nächsten Jahrzehnten massiv senken. Dazu kann die Energiebilanz von Wohngebäuden entscheidend beitragen. Dementsprechend warnte Christian Maaß, Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: „Wir müssen aufpassen, dass die Energiestandards der heute gebauten Wohngebäude in 20 Jahren nicht schon wieder überholt sind!“



Gebäudedämmung zum Anfassen:  
Im Zentrum für zukunftsorientiertes  
Bauen erläuterte Dipl.-Ing. Jens  
Schwarz den Besuchern der Klima-  
schutzwoche die bautechnischen  
Möglichkeiten.

Welche Materialien für eine zukunftstaugliche Wärmedämmung heute zur Verfügung stehen, erfuhren Besucher der WK-Klimaschutzwoche anschaulich im Zentrum für zukunftsorientiertes Bauen in Steilshoop. An Modellen von Häuserfronten in Originalgröße konnten sie verschiedene Dämmtechniken sehen und anfassen. Drei Tage war das Zentrum Ziel einer Bustour, bei der schon die Anfahrt umweltverträglich erfolgte. Die Hamburger Hochbahn hatte hierfür einen Brennstoffzellenbus zur Verfügung gestellt, dessen Abgase aus reinem Wasserdampf bestehen.

Detailfragen zur Gebäudemodernisierung konnten interessierte Immobilienbesitzer bei den Fachvorträgen in den Räumen der WK am Besenbinderhof klären. So wurden Fragen zum Energieausweis, zum Einsatz von erneuerbaren Energien oder zur Verhinderung von Schimmelbildung beantwortet. Wie Energieoptimierungen bei Alt- und Neubauten zu finanzieren sind, darüber gaben die Berater der WK in individuellen Gesprächen Auskunft.

Diese Mischung aus Beratung zu konkreten Themen und übergreifender Fachdiskussion wird es auch bei der zweiten WK-Klimaschutzwoche vom 2. bis 6. November 2009 geben. Über das genaue Programm informiert die WK im Vorfeld im Internet unter:

[www.wk-klimaschutzwoche.de](http://www.wk-klimaschutzwoche.de)



## | Gelungener Start des EnergieBauZentrums

Am 1. April 2008 hat das EnergieBauZentrum als Kooperationsprojekt der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, der Handwerkskammer Hamburg und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt seine Arbeit im Harburger ELBCAMPUS aufgenommen. Die Kooperation basiert auf einer engen Zusammenarbeit von Energieberatern der Handwerkskammer und Finanzierungsfachleuten der WK.

### EnergieBauZentrum Hamburg

ELBCAMPUS

Zum Handwerkszentrum 1

21079 Hamburg

Tel. 040 / 35 905 822

Fax 040 / 35 905 44 822

energiebauzentrum@elbcampus.de

www.energiebauzentrum.de

**ENERGIE | BAU | ZENTRUM**  
Hamburgs unabhängige Energieberatung.

Das EnergieBauZentrum befindet sich im ELBCAMPUS, dem Kompetenzzentrum der Handwerkskammer Hamburg. Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Harburg ist es sehr gut erreichbar, ein großes Parkdeck ist vorhanden.

Die Arbeit des EnergieBauZentrums soll das Bewusstsein für den Klimaschutz stärken und notwendiges Know-how im Bereich der gebäudebezogenen Energieeinsparung vermitteln.

Die WK ist im EnergieBauZentrum mit eigenem Personal präsent, um den Besuchern auch in förderungsspezifischen Fragen Auskunft geben zu können. Auf diese Weise kann die Förderung der WK durch ein zusätzliches Beratungsangebot und einen fundierten fachlichen Diskurs sinnvoll ergänzt werden. Ein weiterer Schritt, um die Ziele des Hamburger Klimaschutzkonzepts zu erreichen.

Das Expertenteam vor Ort schlägt den Bogen vom ökologisch Wünschenswertesten über das bauphysikalisch Notwendige bis hin zum wirtschaftlich Möglichen. Dabei erwartet den interessierten Besucher des EnergieBauZentrums ein breites Spektrum an Informationsmöglichkeiten:

- Eine Fachausstellung zu energieeffizienter Gebäudetechnik, mit anschaulichen bau- und heizungstechnischen Modellen, diversen Dämmstoffmustern sowie umfangreichem Informationsmaterial.
- Kostenlose individuelle Beratung zu technischen Themen, zu verfügbaren Fördermitteln sowie zu möglichen Finanzierungsmodellen.
- Regelmäßige Seminare zu energetischen Themen, die meist kostenfrei angeboten werden und sich bereits großer Beliebtheit erfreuen.

Zu den Zielgruppen des EnergieBauZentrums gehören sowohl Eigentümer von selbstgenutzten Wohnimmobilien und private Bauherren als auch Bau-Fachleute wie Architekten, Energieberater, Handwerksbetriebe und Vertreter der Immobilienwirtschaft.



Nicola Beck, die Leiterin des EnergieBauZentrums



Das Zentrum geht deshalb mit seinem Angebot auf den entsprechend unterschiedlichen Informationsbedarf dieser Gruppen ein. So werden für Nichtfachleute wie Immobilieneigentümer und Bauherren zielgruppenspezifische Informationsveranstaltungen rund um die selbstgenutzte Immobilie angeboten.

Die Ausstellung des EnergieBauZentrums zeigt verschiedene Dämmtechniken sowie moderne Heizungs- und Anlagentechnik.

Für Bauprofis gibt es Fachvorträge zu aktuellen Themen mit der Gelegenheit zum gegenseitigen Austausch. Darüber hinaus können sie die Ausstellung auch zur Beratung ihrer eigenen Kunden anhand der Modelle nutzen.

Das EnergieBauZentrum ist eine Kooperation von:

Die intensive Öffentlichkeitsarbeit des EnergieBauZentrums und seiner drei Kooperationspartner hat bereits im ersten Jahr ein reges Interesse hervorgerufen, was die Zahl von rund 2.000 durchgeführten Beratungen im Jahr 2008 eindrucksvoll belegt.

Hamburgische **WK**  
Wohnungsbaukreditanstalt

Nach dem gelungenen Start im Jahr 2008 ist für 2009 geplant, die Bemühungen um die energetische Optimierung im Bausektor nochmals zu verstärken. In vielen Bereichen der Bautechnik, der Fachgesetzgebung und der Förderungsvorgaben verändern sich die Maßstäbe für die Energieeinsparung mit großer Dynamik.

Initiative  
ARBEIT UND KLIMASCHUTZ

Für die Beratungsstelle im EnergieBauZentrum entsteht hiermit die Aufgabe, diese neuen Sachverhalte für die am Bau Beteiligten zeitnah, praxisorientiert und verständlich aufzubereiten. Die WK ist der Auffassung, dass dies dem jungen Team weiterhin gut gelingen wird, und will sich im Rahmen der Kooperation nach Kräften daran beteiligen.

**ZEWU**  
ZENTRUM FÜR ENERGIE-,  
WASSER- UND UMWELTECHNIK

## Ein Gründerzeitgebäude als Energiesparhaus

### Altbau in der Simon-von-Utrecht-Straße 17–19 komplett saniert

Noch Ende 2006 sah das Wohnhaus in der Simon-von-Utrecht-Straße mit Baujahr 1900 so gut wie abbruchreif aus. An der ungestrichenen Fassade bröckelte es, die Strom- und Wasserleitungen waren vollkommen veraltet. In den über 50 Wohnungen gab es gerade noch 20 Mietparteien. Seit Frühjahr 2008 ist das Haus komplett saniert, voll vermietet und die Gründerzeitfassade wieder ein Schmuckstück. Mehr als das: Durch konsequente Dämmung der Gebäudehülle in Kombination mit Fernwärme hat es einen Energiestandard erreicht, der sich mit Neubauten messen lassen kann.



Die Fenster der sanierten Straßenfassade haben eine Doppelverglasung und aufgesetzte Sprossen. Auf dem Dach nutzt eine Solarthermie-Anlage das Sonnenlicht.

Am Anfang stand die energetische Analyse des gesamten Gebäudekomplexes. Experten untersuchten das Ensemble aus Vorderhaus und zwei Hinterhäusern, die auch als Mathilden-Passage bekannt sind. In einem Hamburger Energiepass führten sie die Einsparpotenziale auf. Ergebnis: In der Summe sollten sich 81 % der Primärenergie für Heizung und Warmwasser einsparen lassen. Eine attraktive Aussicht und gleichzeitig eine große Herausforderung für den neuen Besitzer, die Reffinghaus & Röllinghoff Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, die das Haus zum Jahresbeginn 2006 gekauft hatte. „Ein Gebäude mit so einem hohen Sanierungsbedarf ist in Hamburg selten zu finden. Das Haus war zu großen Teilen unbewohnbar“, erinnert sich Geschäftsführer Michael

Huggle. Die Geschossdecken mussten ertüchtigt, die gesamte Haustechnik mit allen Steigeleitungen erneuert werden. Der Dachstuhl auf dem Haupthaus wurde saniert, bei den Hinterhäusern hatte der Vorbesitzer immerhin ein paar Jahre vorher das Dach neu eingedeckt. Eigentlich blieb bei der Vollsanierung nur der Rohbau stehen. „Wir haben Hunderte von Containern mit Schutt herausgefahren“, erzählt Huggle.

Von Vorteil war, dass das Wohnhaus in einem Sanierungsgebiet lag. So konnte das entsprechende WK-Förderprogramm „Modernisierung in Sanierungsgebieten“ greifen. Denn Abriss und Neubau standen nicht zur Debatte. Das wäre auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorteilhaft gewesen. Nach aktuellem Baurecht hätte das Grundstück nicht wieder mit gleicher Dichte bebaut werden dürfen. Jedoch stellte die Zufahrt zur Mathilden-Passage ein Problem bei der Erneuerung dar. In dreimonatiger Arbeit wurde hier eine Hauswand um 50 Zentimeter versetzt. Die Tordurchfahrt musste verbreitert werden, damit die Feuerwehr durchkommt.

### Sanierung der Gebäudehülle: Gründerzeitfassade erhalten

Das Hauptaugenmerk bei der Sanierung lag auf einer konsequenten Dämmung der gesamten Gebäudehülle von der Dachfläche bis zur Kellerdecke. Eine Ausnahme bildete die schützenswerte Gründerzeitfassade. Während die Außenwände auf der Hofseite mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt und verputzt wurden, tauschte man zur Straßenseite nur die Fenster aus. Eine extra starke Dämmung der übrigen Gebäudehülle mit Mineralwolle gleicht das wieder aus und bringt das Objekt in die energetische Größenordnung eines KfW-Energiesparhauses 60.

Auch innen wurden die Wohnungen auf heutigen Baustandard gebracht. Im Vorderhaus konnten die Grundrisse beibehalten werden. In den Hinterhäusern gab es aber noch Wohnungen mit Duschkabinen in den Küchen, hier wurden 1-Zimmer-Wohnungen zu größeren Wohneinheiten zusammengelegt. Im obersten Stockwerk und dem neu ausgebauten Dachgeschoss entstanden Maisonettewohnungen.

### Mischkalkulation auf zehn Jahre angelegt

Insgesamt gibt es nun 51 geförderte Wohnungen und drei frei finanzierte neue Dachgeschosswohnungen im Vorderhaus. Ohne Fördermittel finanziert sind auch die drei Gewerbeeinheiten im Souterrain, die heute ein Friseurgeschäft und zwei Läden beherbergen. Die Wohnungsgrößen reichen von rund 37 bis 78 Quadratmetern in den Hinterhäusern und von 44 bis 94 Quadratmetern im Vorderhaus.

Die Finanzierung eines solchen Projektes erfordert eine komplexe Kalkulation. Huggle: „Bis der Umbau sich trägt, dauert es zehn Jahre.“ Die WK-Förderung bestand in einem Baukostenzuschuss und einem Mietkostenzuschuss, dazu gab es ein Darlehen der KfW Förderbank. Zusätzlich sind steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten zu berücksichtigen. Die Mieter profitieren von einer mit der Förderung verbundenen moderaten Mietentwicklung: Die Anfangsmiete darf 5,43 € pro Quadratmeter nicht übersteigen. In den großen Wohnungen wohnen heute Familien mit Kindern, an der Mathilden-Passage meist Alleinstehende.



Fotografin Beatrice Hermann genießt durch die neuen Fenster das urbane Flair St. Paulis. Sie kam nach der Sanierung zurück in ihre Wohnung. Die Zentralheizung ersetzte bei ihr drei Kohleöfen.



Setzt auf Solarthermie als Haustechnik der Zukunft: Geschäftsführer Michael Huggle.

Auch die Hinterhäuser an der Mathilden-Passage entsprechen jetzt einem modernen Wohnstandard.



Die unterste Geschossdecke wurde als Teil der Gebäudehülle mit Mineralwolle gedämmt.



### Jährlich eingespart: 137.000 Kilogramm CO<sub>2</sub>

Neben der Wärmedämmung ist die moderne Heizanlage ein Kernstück für die prognostizierte Einsparung von 81 % der Primärenergie, die eine Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emission von 137.000 Kilogramm pro Jahr bedeutet. Die Zentralheizung wird nun durch Fernwärme aus effizienter Kraft-Wärme-Kopplung gespeist. Vorher gab es im Haus einen Mix aus Kohleöfen, Gasheizungen und Nachtspeichergeräten. Auch wenn die ersten Erfahrungen aus der Praxis noch ausstehen: Die Endenergie, die letztlich bezahlt werden muss, soll sich um 59 % verringern. Das sind 231.000 Kilowattstunden pro Jahr weniger in der Abrechnung.

„Ich gehe davon aus, dass die ‚zweite Miete‘ spätestens in zehn Jahren eine große Rolle bei der Vermietbarkeit spielen wird“, erklärt Geschäftsführer Huggle. Deswegen nutzte

er das Sanierungsprojekt auch, um Erfahrung mit einer Solarthermie-Anlage zu sammeln. Sie umfasst 60 Quadratmeter auf dem Dach des Vorderhauses und dient der Warmwasserbereitung. Wie effizient die Solarthermie-Anlage arbeitet, soll genau überprüft werden. Dazu hat Refflinghaus & Röllinghoff einen Monitoring-Vertrag mit dem Solarzentrum Hamburg abgeschlossen. Das Satteldach zumindest ist ideal: 45 Grad geneigt, nach Süden ausgerichtet und nicht verschattet.

Die Erfahrungen fließen in neue Projekte des Immobilienentwicklers ein. Ein weiteres Projekt, ebenfalls in einem Sanierungsgebiet, ist schon in Planung.



<b>Sanierungsobjekt</b>	Hamburg-St. Pauli, Simon-von-Utrecht-Straße 17–19 Modernisierung von 54 Wohnungen (davon 3 frei finanziert) und 3 Gewerbeeinheiten (frei finanziert)
<b>Bauherr</b>	Refflinghaus & Röllinghoff Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG
<b>Planung/Ausführung</b>	Bauwerk Hamburg Immobilien- und Beteiligungs GmbH & Co. KG
<b>Modernisierung</b>	Komplette energetische Modernisierung der Außenbauteile, Dacherneuerung, Sanierung der haustechnischen Anlagen und Wohnungen, Abdichtung der Kelleraußenwände, Verbreiterung der Tordurchfahrt, Solaranlage
<b>Geförderte Wohnfläche</b>	2.924 m <sup>2</sup>
<b>Bindungsdauer</b>	21 Jahre
<b>Anfangsmiete</b>	5,43 €/m <sup>2</sup>
<b>Planung/Bauzeit</b>	2007–2008

**Vorher-nachher-Effekt:**  
Während die Hofseite mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet wurde, blieb die Hauptfassade erhalten.

## Hamburger Energiepass – eine Erfolgsgeschichte setzt sich fort

### Zehn Jahre Hamburger Energiepass

Bereits seit über zehn Jahren gibt es den Hamburger Energiepass als besonderes Beratungsinstrument für bestehende Gebäude im Hamburger Stadtgebiet.

Was zunächst als übersichtlicher Vorher-nachher-Vergleich für Dämmmaßnahmen begann, hat sich im Laufe der Zeit zu einer fachlich anspruchsvollen energetischen Gebäudeanalyse entwickelt, die dem heutigen Anspruch an die Qualität einer fundierten Energieberatung Rechnung trägt. Daten des Hamburger Energiepasses werden im Rahmen verschiedener Modernisierungsprogramme der WK als Bemessungsgrundlage für die Höhe der Förderung herangezogen.

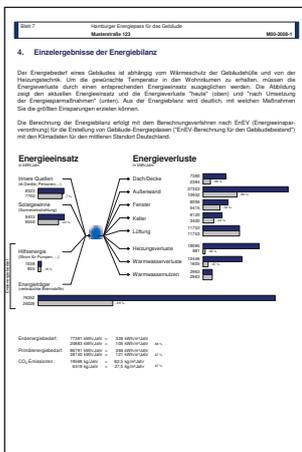
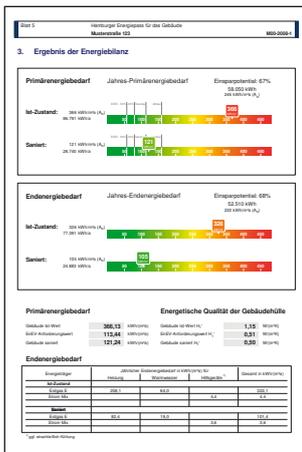
Insgesamt wurden in den vergangenen zehn Jahren über 8.000 Energiepässe für rund 110.000 Wohnungen ausgefertigt. Die positive Entwicklung der Nachfrage in diesem Zeitraum wird durch eine näherungsweise Verdopplung der jährlich ausgefertigten Hamburger Energiepässe eindrucksvoll belegt.

### Zentralstelle für den Hamburger Energiepass in der WK

Die WK hat als Zentralstelle von Anfang an Aufgaben der konzeptionellen Weiterentwicklung sowie der Qualitätssicherung für das „Produkt“ Energiepass wahrgenommen und war gleichzeitig als zentraler Ansprechpartner für die Koordination und Unterstützung der Energiepassbüros zuständig. Jeder einzelne Energiepass wird von den Mitarbeiterinnen der Zentralstelle auf Vollständigkeit und Plausibilität hin geprüft. Schließlich soll unabhängig vom ausstellenden Büro ein einheitlicher Qualitätsstandard gewährleistet werden. Nach erfolgter Prüfung wird der Hamburger Energiepass ausgefertigt und über den Energieberater an den Eigentümer versandt.

Im Jahr 2008 wurde mit 1.200 ausgefertigten Hamburger Energiepässen für ca. 14.000 Wohnungen ein neuer Rekord aufgestellt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 50 %. Die Gründe liegen zum einen in dem gestiegenen Beratungsbedarf derjenigen Hauseigentümer, die aufgrund steigender Heizkosten eine Modernisierung ihres Gebäudes in Erwägung ziehen. Zum anderen wird die Einführung der gesetzlichen Energieausweispflicht für Bestandsgebäude eine maßgebliche Rolle gespielt haben. Im Berichtsjahr hat die Zentralstelle in enger Zusammenarbeit mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt an der Optimierung der verwendeten Software gearbeitet. Im Ergebnis steht inzwischen allen Energiepassbüros die aktuelle Energieberatungsoftware einschließlich laufender Updates zur Verfügung.

Auch in der Zukunft wird die enge Betreuung der Energiepassbüros eine wesentliche Aufgabe der Zentralstelle sein. Es sollen nicht nur Informationsveranstaltungen rund um die Förderprodukte der WK angeboten werden, sondern auch Fortbildungsmaßnahmen zur Aktualisierung des spezifischen Know-hows vor dem Hintergrund gesetzlicher und technischer Neuerungen.



Der Hamburger Energiepass listet die Details der Energiebilanz auf.

Die administrativen Verfahrensschritte zwischen den Energiepassbüros und der Zentralstelle in der WK werden zukünftig durch eine eigens dafür entwickelte Internetanwendung – das **WK.energie@ss** – für alle Beteiligten deutlich leichter und effizienter zu bewältigen sein.

#### **IBA-Kampagne: „Prima Klima-Anlage“**

Als Partner der Internationalen Bauausstellung Hamburg unterstützt die WK die aktuelle IBA-Kampagne „Prima Klima-Anlage“, in deren Verlauf 100 spezielle Hamburger Energiepässe mit der Bezeichnung „IBA-Exzellenz“ ausgestellt werden.



Die Sanierung von älteren Wohngebäuden bietet enormes Potenzial, um Energie zu sparen und etwas für das Klima zu tun. Der „IBA-Exzellenz-Sanierungsstandard“ setzt dabei ein besonderes Zeichen. Das Energiesparpotenzial bei diesem hocheffizienten Sanierungsstandard ist ambitionierter als in der Hamburger Klimaschutzverordnung gefordert.

Mit den speziell auf diesen hohen Standard ausgerichteten Hamburger Energiepässen erhalten im Rahmen der Kampagne viele Eigentümer fundierte Informationen über das optimale Energiesparpotenzial ihres Hauses. Damit wird eine wichtige Voraussetzung für Investitionen in energetische Modernisierungsmaßnahmen auf der Elbinsel geschaffen.



## Aktuelle Förderprogramme

Die Förderprogramme der WK bleiben weiterhin maßgeblich bestimmt durch das Hamburgische Klimaschutzkonzept 2007–2012 sowie die ergänzenden Beschlüsse in der Koalitionsvereinbarung der beiden Regierungsparteien. Seit Jahresbeginn 2009 richtet sich der Fokus verstärkt auf die Bestandswohnungen. So hat der Hamburger Senat die Zielzahl in der Modernisierungsförderung um weitere 1.000 Wohneinheiten angehoben. Damit können nunmehr bis zu 7.000 Mietwohnungen pro Jahr mit WK-Förderung modernisiert werden.

Einen Anreiz zur Modernisierung bietet auch die neu geregelte Eigentumsförderung beim Erwerb von Gebrauchtimmobilien: Die Höhe der Förderung richtet sich stärker nach dem energetischen Standard der Immobilie.

Des Weiteren wurde die Bedeutung des Mietwohnungsneubaus gestärkt. Der Senat hat unter Anhebung des zur Verfügung stehenden Subventionsvolumens die Programmzahl von bisher 600 Wohneinheiten auf 1.000 Wohneinheiten pro Jahr aufgestockt.

Um den Mietwohnungsneubau noch besser zu unterstützen, hat die WK außerdem die Förderbedingungen im Sinne einer besseren Kombinierbarkeit der einzelnen Segmente weiter flexibilisiert. Mit dem neuen Segment „Mietwohnungen“ besteht wieder ein Förderbaustein für den allgemeinen Mietwohnungsneubau.



Neubau von Mietreihenhäusern in Hamburg-Billstedt als Ersatzbau für eine nicht mehr zeitgemäße Wohnbebauung der 30er-Jahre

## Mietwohnungsneubau

### Hamburger Neubauförderung Deutliche Ausweitung des Förderangebots

Unverändert haben in Hamburg bestimmte Personengruppen Schwierigkeiten, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden. Das betrifft vor allem weniger gut verdienende Haushalte, kinderreiche Familien, Schwerbehinderte sowie ältere Menschen. Diesen Gruppen gilt deshalb eine erhöhte Aufmerksamkeit bei der Mietwohnungsbauförderung in Hamburg.

Das Mietwohnungsbauprogramm 2009 der WK, dessen Förderbedingungen in der „Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau“ enthalten sind, unterstützt Investoren mit Subventionen in Höhe von bis zu 40 Mio. € (Subventionsbarwert). Das Angebot besteht aus sechs Programmsegmenten (zuzüglich eines Segments für Baugemeinschaften), deren Kombinationsmöglichkeit durch Vereinheitlichung der Fördersätze und Konditionen weiter verbessert wurde. Die Regelförderung besteht aus zinsvergünstigten Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen. Für besondere bauliche Maßnahmen, wie z. B. die barrierefreie Ausgestaltung von Wohnungen und den Einbau von Fahrstühlen, vergibt die WK in den meisten Programmsegmenten zusätzlich Baukostenzuschüsse.



Die Hamburger Neubauförderung umfasst folgende Programmsegmente:

Programmsegment	Wohnungen	Anfangsmiete	Bindungszeit
1. Mietwohnungen	485	5,60 €	15 Jahre
2. Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung	65	5,60 €	30 Jahre
3. Seniorenwohnungen	175	5,60 €	15 Jahre
4. Wohnungen für Rollstuhlbenutzer	45	5,60 €	30 Jahre
5. Studierendenwohnseinrichtungen	70 Plätze	Richtsatz	15 Jahre
6. Änderung oder Erweiterung nach § 4 (2) HmbWoFG	80	5,60 €	15 Jahre
außerdem			
Baugemeinschaften	150	5,60 € bis max. 6,80 €	20 Jahre
Büro-Umwandlungsprämie	Zuschussförderung ohne Mietpreis- und Belegungsbindung		

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

Seit Beginn des Jahres 2008 wurden in der Hamburger Neubauförderung (mit Mietpreis- und Belegungsbindungen) die energetischen Standards angehoben. Neubauten müssen entweder den Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 (frühere Bezeichnung: KfW-Energiesparhaus 40) erfüllen und zusätzlich eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung aufweisen oder den Passivhaus-Standard erreichen. Um die hiermit verbundenen Mehrkosten abzudecken, gewährt die WK zusätzlich zu der hier dargestellten Förderung Energiezuschüsse (siehe „Energiezuschüsse“, Seite 35). Anträge für die Neubau- und Modernisierungsförderung können direkt bei der WK gestellt werden. Ein gesonderter Antrag bei der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zum Zwecke der

Aufnahme in das Hamburger Wohnungsbauprogramm ist nur bei der Förderung von Baugemeinschaften erforderlich.

Im Programmsegment „Mietwohnungen“ fördert die WK die Errichtung von großen Wohnungen (mind. drei Zimmer) für Haushalte mit mindestens einem Kind sowie junge (Ehe-)Paare auch ohne Kind. Der Anteil der großen Wohnungen am geförderten Bauvorhaben muss mindestens 50 % betragen. Daneben können kleine Wohnungen, in geeigneten Lagen vorzugsweise für 1-Personen-Haushalte, gefördert werden. Förderungsfähig sind auch Mietreihenhauszeilen.



Neubau von Genossenschaftswohnungen in Hamburg-Poppenbüttel mit einem ambitionierten energetischen Konzept, finanziert mit Förderdarlehen der KfW. Neben der ausgezeichneten Wärmedämmung verfügt das Objekt über Erdwärmenutzung und Wärmerückgewinnung in der Lüftungsanlage.

Ziel des Programmsegments „Besondere Quartiersbedeutung“ ist die Förderung von Neubauvorhaben, die zur Stabilisierung oder Aufwertung des betreffenden Quartiers beitragen. Gefördert werden Bauvorhaben sowie Baulückenschließungen auf innerstädtischen Flächen in Sanierungsgebieten, in Gebieten der Aktiven Stadtteilentwicklung und in Gebieten mit vergleichbaren Lagen.

Der schwierigen Vermietungssituation in diesen Gebieten wird abweichend von der Regelförderung mit einer verlängerten Förderdauer von 30 Jahren und einem geringerm Förderabbau Rechnung getragen.



Als „Seniorenwohnungen“ 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 Wohnungen können auch als einzelne eingestreute Seniorenwohnungen im Geschosswohnungsneubau gefördert 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. Die Anforderungen der DIN 18 025 Teil 1 müssen eingehalten werden. In Ausnahmefällen können im Zusammenhang mit Rollstuhlbenutzerwohnungen auch barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 2 gefördert werden bzw. Wohnungen für sonstige Behinderte, die keine barrierefreie Wohnung benötigen.

Das Ziel des Programmsegments „Studierendenwohnrichtungen“ 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 Wohnrichtungen. Für die Aufnahme von Bauvorhaben in dieses Programmsegment ist die Zustimmung der Behörde für Wissenschaft und Forschung erforderlich.

Zu den Maßnahmen im Segment „Änderung oder Erweiterung“ von bestehenden Gebäuden zählt der Umbau von Wohnungen, auch durch Zusammenlegung, unter Berücksichtigung der Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Auch die Erweiterung von Gebäuden durch Anbau und Ausbau ist möglich. In diesem Fördersegment werden in der Regel ältere Wohnungsbestände heutigen Wohnstandards angepasst und dadurch ihre Marktgängigkeit gesichert.

Zur Unterstützung des generationenübergreifenden Wohnens und der Integration von älteren und behinderten Menschen können die Programmsegmente 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 Wohnpflgeeinrichtungen gewähren.

Die Vergabe der Mittel ist im Allgemeinen an eine Mietpreis- und Belegungsbindung gekoppelt. Die Dauer der Bindung beträgt in der Regel 15 Jahre. 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, bei Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung um 0,10 € pro Quadratmeter.

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 Seniorenwohnungen um bis zu 50 %) überschritten werden.

### Energiezuschüsse Klimaschutz ist Hamburg wichtig

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 Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 erfüllen und zusätzliche eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung aufweisen oder den Passivhaus-Standard erreichen. Zur Abdeckung der hiermit verbundenen Mehrkos-



Neubau von 53 betreuten Altenwohnungen im Kern von Hamburg-Harburg als Ersatzbau für ein altes Kino

ten gewährt die WK zusätzlich zur regulären Neubauförderung Zuschüsse in Höhe von 190,- € (KfW-Effizienzhaus 55) bzw. 240,- € (Passivhaus) je Quadratmeter Wohnfläche. Der Zuschuss wird über zehn Jahre ausgezahlt. Diese Zusatzförderung, die auch für ansonsten frei finanzierte Bauvorhaben – also solche ohne weitere WK-Förderung – gewährt wird, ist in der „Förderrichtlinie Energiesparendes Bauen“ geregelt. Im frei finanzierten Mietwohnungsbau können ergänzend zu den Energiezuschüssen Darlehen aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ eingesetzt werden.

Bei einer Förderung mit Energiezuschüssen ist in jedem Fall eine baubegleitende Qualitätssicherung durchzuführen. 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 Effizienzstandards ohne Einschränkungen erreicht werden.

### **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





Neubau von Genossenschaftswohnungen in Hamburg-Eilbek aus dem Fördersegment „Baugemeinschaft mit genossenschaftlichem Eigentum“. Das Objekt ist unter dem Dach einer eingeführten Bestands-genossenschaft angesiedelt.

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 Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz umgewandelt.

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

geeignete Baugrundstücke angeboten werden. Bei der WK gelten für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum sowie für die Zwischenfinanzierung für Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum besondere Förderungsgrundsätze, die in der „Förderrichtlinie Baugemeinschaften“ dargelegt sind. Für Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum gelten ansonsten die Regelungen der „Förderrichtlinie Eigenheim“. 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.

### **Büro-Umwandlungsprämie**

#### **Wohnraum für Familien in innerstädtischen Bereichen**

Um einen Anreiz für den Umbau leer stehender innerstädtischer Gewerbeflächen zu familiengerechten Geschosswohnungen zu schaffen, fördert die WK seit Februar 2006 entsprechende Investitionen mit der „Büro-Umwandlungsprämie“. 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. Bei den geförderten Objekten soll nach Möglichkeit ein Anteil von mindestens 50 % an familiengerechten Wohnungen erreicht 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 Der Hamburger Energiepass hilft weiter

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 Energiesparpotenziale des Gebäudes auf. Er steht als kostenlose interaktive Software im Internet unter [www.arbeitundklimaschutz.de](http://www.arbeitundklimaschutz.de) zur Verfügung. Beim „Beratungs-Check“ erläutern Experten aus den Energiepassbüros vor Ort die Energiesparpotenziale und die dafür notwendigen Maßnahmen. Diese Beratung wird zu einem Preis von 185,- € angeboten.



Energetische Modernisierung von Genossenschaftswohnungen aus den 70er-Jahren in Hamburg-Billstedt

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

Der Hamburger Energiepass wird auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs erstellt und entspricht damit den Anforderungen für bedarfsorientierte Energieausweise der Energieeinsparverordnung (EnEV). 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<sub>2</sub>-Ausstoßes in Hamburg. Aus wohnungspolitischer Sicht ist dabei von Bedeutung, dass die Erhöhung des Wohnwertes bei gedämpfter Mietpreisentwicklung die Vermietbarkeit der Wohnungen sichert. Die Regelungen der WK in diesem Programmbereich sind in der „Förderrichtlinie Modernisierung von Mietwohnungen“ dargestellt.

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

### **A**

#### **Klimaschutzprogramm** **Zuschüsse für Investitionen in den Klimaschutz**

Mit diesem Programm unterstützt die WK Wärmeschutzmaßnahmen an Mietwohngebäuden einschließlich Mietreihenhausanlagen. Eine Förderung ist ebenso möglich bei der Modernisierung von abgeschlossenen Altenwohnungen bzw. Apartments, für die Mietverträge als Wohnraum, der die eigenständige Lebensführung älterer Menschen ermöglicht, abgeschlossen wurden. Parallel zum Antrag auf Modernisierungsförderung ist ein Hamburger Energiepass vorzulegen. Dieser wird bei bewilligten Modernisierungsmaßnahmen mit 40 % seiner Kosten bezuschusst.

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



Ausstattungs- und Energiesparmodernisierung einer Kleinwohnungsanlage der 20er-Jahre in Hamburg-Barmbek unter besonderer Berücksichtigung des altengerechten Wohnens. Die Hauptgestaltungsaufgabe lag in der Erhaltung des milieugerechten, baualterstypischen Fassadenbildes mit offenen Laubengängen.

ist. Das Ausmaß dieser Einsparung ist durch einen Hamburger Energiepass nachzuweisen. Für jede Kilowattstunde, um die sich der Jahresheizwärmebedarf pro Quadratmeter vermindert, wird ein Zuschuss von maximal 0,50 € gewährt.

Darüber hinaus werden sonstige energetische Modernisierungsmaßnahmen wie zum Beispiel die Erneuerung der Heizungsanlage und der Einbau von Lüftungsanlagen sowie die Wiederherrichtung von Klinkerfassaden mit pauschalen Zuschussbeträgen unterstützt (Bausteinförderung). Auch diese Zuschüsse werden über einen Zeitraum von sechs Jahren ausbezahlt.

In diesem Programm gibt es keine Mietpreis- und Belegungsbindungen. Eine Kombination mit Förderprogrammen der KfW ist möglich.

**B**

**Großes Modernisierungsprogramm  
Mietwohnraum an aktuelle Standards anpassen**

In diesem Programm gewährt die WK Zuschüsse für umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden und Mietreihenhausanlagen, 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. Die WK stellt im Bewilligungsverfahren die förderungsfähigen Kosten fest.

Die Förderung besteht in laufenden Zuschüssen über einen Zeitraum von neun Jahren. Über den Gesamtzeitraum beträgt der Zuschuss 50 % der förderungsfähigen Kosten, maximal 350,-€ je Quadratmeter Wohnfläche.



Die Wohnungen bleiben vorrangig den bisherigen Mietern vorbehalten. Bei Neuvermietungen innerhalb eines zehnjährigen Bindungszeitraums sind in der Regel nur Personen bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 HmbWoFG oder vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind. Die einzuhaltende Einkommensgrenze entspricht der in § 8 HmbWoFG geregelten Grenze zuzüglich 30 %.

Auch dieses Programm lässt sich mit den Programmen der KfW kombinieren.

**C** **Änderung oder Erweiterung von Gebäuden**  
**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, Grundrissveränderungen oder Wohnungszusammenlegung. Die Finanzierungsstruktur und die weiteren Fördervoraussetzungen entsprechen denen im allgemeinen Mietwohnungsneubau. Daher wird das Programm in der „Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau“ ausführlich dargestellt.

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

Im Mittelpunkt dieses Programms stehen 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 nach Fertigstellung des Bauvorhabens abgezinst und in einer Summe ausgezahlt wird. Der Mietzuschuss begrenzt die Anfangsmiete in der Regel 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.

**Umbau zu barrierefreiem Wohnraum**  
**Ohne Barrieren leben**

Die demografische Entwicklung vergrößert die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen. Aber auch weitere 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 „Barrierefreier Umbau“ 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



Energetische Modernisierung einer Siedlung von 1959 im Stadtteil Neugraben-Fischbek

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. Das Regelwerk hierzu ist in der „Förderrichtlinie Barrierefreier Umbau“ 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. Unterstützt wird auch der barriere-reduzierende oder -freie Umbau von Wohnungen. Bei Mehrfamilienhäusern ist darüber hinaus die Verbesserung des Wohnumfeldes (z. B. der Grünanlagen und Spielplätze) förderungsfähig.

Bis zu 100 % der förderungsfähigen Kosten können aus dem Programm finanziert werden. Der Kredithöchstbetrag beträgt 100.000,- € (STANDARD) bzw. 50.000,- € (ALTERSGERECHT UMBAUEN) pro Wohneinheit. Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre bei höchstens fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.

#### **KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“** **Darlehen für Investitionen in den Klimaschutz**

Im Rahmen dieses Programms der KfW Förderbank werden Maßnahmen zum Zwecke der CO<sub>2</sub>-Minderung und der Energieeinsparung an selbstgenutzten oder vermieteten Wohngebäuden mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Finanziert werden die energetische Sanierung von Wohngebäuden zum KfW-Effizienzhaus 70 oder 100 sowie bestimmte Einzelmaßnahmen wie Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Einbau einer Lüftungsanlage oder Austausch der Heizung bzw. Kombinationen aus diesen Maßnahmen.

Das Programm „Energieeffizient Sanieren“ kommt für Investitionen in Wohngebäuden in Betracht, für die vor 1995 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde. Bis zu 100 % der förderungsfähigen Kosten (maximal 75.000,- € je Wohneinheit) können finanziert werden, wobei die maximale Kreditlaufzeit 30 Jahre bei höchstens fünf tilgungsfreien Anlaufjahren beträgt. Bei der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus wird ein Teil der Darlehensschuld erlassen (Tilgungszuschuss).



## 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 bei Einhaltung der dann gültigen Einkommensgrenzen
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

Für das Jahr 2009 stellt der Hamburger Senat Mittel für die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Höhe von 42 Mio. € (Subventionsbarwert) zur Verfügung. Damit kann die WK bis zu rund 900 Haushalte dabei unterstützen, eine eigene Immobilie in Hamburg zu bauen oder zu erwerben. Die Antragsteller dürfen 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 69.400,- € 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 360.000,- € nicht überschreiten. Daneben muss der Bauherr oder Erwerber eine ausreichende Eigenleistung erbringen können, die mindestens 15 % der Gesamtkosten betragen sollte. Die Mindesteigenleistung beträgt 6 % der anerkannten Gesamtkosten und muss in Form von eigenen Geldmitteln aufgebracht werden.



Neubau von Kaufeigenheimen  
als Bauträgermaßnahme in  
Hamburg-Marienthal (siehe auch  
Abbildung vorherige Seite)



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 mit Wärmerückgewinnung gefordert. Seit Juli 2008 werden in der Neubauförderung nur noch Eigentumsobjekte gefördert, die den Standards KfW-Effizienzhaus 55 oder Passivhaus entsprechen. Die mit diesem erhöhten energetischen Standard verbundenen Mehrkosten werden durch eine Zusatzförderung ausgeglichen (siehe „Energiezuschüsse“, Seite 49).

Die Basisförderung der WK im Bereich Wohneigentum besteht aus einem WK-Darlehen, für das in den ersten fünf Jahren ein Nominalzins in Höhe von 0,6 % erhoben wird, 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. In gleicher Weise können Eigentumsmaßnahmen im Rahmen von Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum gefördert werden.

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 770,- € je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche. Ehepaare sowie Familien mit Kindern erhalten darüber hinaus Familienzuschläge, die pro Haushaltsmitglied mindestens 5.000,- € betragen.

Neubau einer individuellen Eigentumswohnungsanlage für eine Baugemeinschaft in Hamburg-Eilbek

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

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



- KfW-Wohneigentumsförderung
- WK/KfW-Ergänzungsdarlehen
- WK-Energiezuschüsse
- KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“
- WK-Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“
- KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“
- KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“

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.

Für den Neubau von Eigentumsobjekten gewährt die WK mit dem Programm „Energiesparendes Bauen“ zusätzlich zu den Bau- und Aufwendungsdarlehen Zuschüsse in Höhe von 190,- € je Quadratmeter Wohnfläche (bis maximal 130 m<sup>2</sup>) für die Erreichung des Standards KfW-Effizienzhaus 55 bzw. 240,- € je Quadratmeter Wohnfläche für ein Passivhaus. Der Zuschuss wird in gleichen Raten über einen Zeitraum von zehn Jahren ausgezahlt.

Mit dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ fördert die WK den Neubau von Energiesparhäusern einschließlich Passivhäusern mit zinsgünstigen Darlehen in Höhe von bis zu 50.000,- €.

Bei Ankauf eines Gebrauchtoobjektes 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 bestehenden Wohnobjekten bis zu 100 % der Kosten mit zinsverbilligten Darlehen finanzieren.



Neubau von Kaufeigenheimen als Bauträgermaßnahme in Hamburg-Marienthal (siehe auch Abbildung nachfolgende Seite)

Das besonders zinsgünstige KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ eignet sich für größere energetische Maßnahmen an Wohngebäuden, für die vor 1995 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde.



### **Energiezuschüsse** **Auch für frei finanzierte Objekte**

Mit dem Ziel der Energieeinsparung und zum Schutz des Klimas gilt seit Juli 2008 in der Hamburger Eigentumsförderung ein neuer energetischer Baustandard. Gefördert werden nur Neubauten, die den Status KfW-Effizienzhaus 55 oder Passivhaus erreichen. Zur Abdeckung der hiermit verbundenen Mehrkosten gewährt die WK zusätzlich zu der regulären Neubauförderung Zuschüsse in Höhe von 190,- € (KfW-Effizienzhaus 55) bzw. 240,- € (Passivhaus) je Quadratmeter Wohnfläche (bis max. 130 m<sup>2</sup>). Der Zuschuss wird verteilt über zehn Jahre ausgezahlt.

Mit den Energiezuschüssen in gleicher Höhe werden auch Neubauvorhaben gefördert, die ohne sonstige WK-Förderung realisiert werden.

Die Förderung mit Energiezuschüssen ist in der „Förderrichtlinie Energiesparendes Bauen“ geregelt. Sie setzt auch für den ansonsten frei finanzierten Wohnungsbau 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-Effizienzhaus- 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 2003 70.000,- € und bei älteren Gebrauchtimmobilien (Baujahr vor 2003) 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 in der „Förderrichtlinie FamilienStartDarlehen“ geregelt sind, können wie bei der Hamburger Eigentumsförderung (siehe Seite 48) folgende weitere Programme der WK oder der KfW Förderbank in Anspruch genommen werden:

- WK-Energiezuschüsse
- KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“
- WK-Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“
- KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“
- KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“

### **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 „Energieeffizient Bauen“ kombiniert werden.



## | Modernisierung von Wohneigentum

### Beratung bei Energiesparmaßnahmen 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 Energiesparmaßnahmen 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 Energiesparpotenziale des Gebäudes auf. Er steht als kostenlose interaktive Software im Internet unter [www.arbeitundklimaschutz.de](http://www.arbeitundklimaschutz.de) zur Verfügung. Beim „Beratungs-Check“ erläutern Experten aus den Energiepassbüros vor Ort die Energiesparpotenziale und die dafür notwendigen Maßnahmen. Die Beratung wird zu einem Preis von 185,- € angeboten. 40 % der Kosten werden auf Antrag von der WK bezuschusst.



Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes zu Eigentumswohnungen in Hamburg St. Georg

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 Einsparung. Mehr als 100 lizenzierte Büros bieten den Energiepass zum Festpreis an. Die WK gewährt auch hierfür 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 Energieeinsparverordnung (EnEV). 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 Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ fördert die WK seit April 2008 Dämmmaßnahmen sowie den Einbau von Wärmeschutzfenstern in Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnanlagen von Wohnungseigentümergeinschaften sowie Gebäuden sonstiger Nutzung. Die Förderung besteht aus pauschalisierten Einmalzuschüssen. Beträgt der Zuschussbetrag mehr als 4.000,- €, muss vor Beginn der Maßnahme ein Hamburger Energiepass erstellt werden. Die Höhe des Zuschusses für die Energiesparmaßnahmen 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, Rollstuhlfahrer und Menschen mit anderen Behinderungen, die die Mobilität einschränken, Wohnraum, der ihnen ein von fremder Hilfe weitgehend unabhängiges Leben ermöglicht. Barrierefreiheit ist nicht zuletzt aber auch ein Kriterium für familiengerechtes Wohnen. Familien mit Kindern schätzen Wohnraum mit problemloser Zugänglichkeit und ausreichender Bewegungsfreiheit.

Mit dem Förderprogramm „Barrierefreier Umbau“ unterstützt die WK den Umbau nicht nur von Mietwohnungen, sondern auch von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu barrierefreiem Wohnraum. Förderungsfähig sind alle baulichen und technischen Maßnahmen, durch die der Wohnraum zielgruppengemäß barrierefrei oder rollstuhlgerecht umgestaltet wird. Gefördert wird durch Baukostenzuschüsse, die bis zu 15.000,- € je Wohnung betragen können. Die Fördergrundsätze hierzu sind in der „Förderrichtlinie Barrierefreier Umbau“ dargelegt.

### **KfW-Programme „Wohnraum Modernisieren“ und „Energieeffizient Sanieren“ Zinsgünstige Darlehen für Investitionen in die Modernisierung und den Klimaschutz**

Diese beiden bereits bei der Mietwohnungsbauförderung (siehe Seite 44) dargestellten KfW-Programme gelten gleichermaßen auch für Maßnahmen im selbstgenutzten Wohneigentum.



## **| 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.

### **Schallschutzprogramm**

#### **Wohnkomfort auch an viel befahrenen Straßen**

Im Rahmen dieses im Juni 2009 aufgelegten Programms fördert die WK den Einbau von schalldämmenden Fenstern, Außentüren und Lüftungsanlagen in bestehenden Wohngebäuden. Voraussetzung ist, dass die Wohnungen an kommunalen Straßen liegen, die als besonders lärmbelastet gelten. Die Höhe des Zuschusses beträgt im Rahmen bestimmter Höchstbeträge 75 % der Kosten.

Antragsberechtigt sind Vermieter bzw. bei selbstgenutzten Wohneigentum die Eigentümer. Das aus dem Konjunkturprogramm des Bundes stammende Förderprogramm gilt befristet für die Jahre 2009 und 2010.

### **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<sub>2</sub>-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 Förderungsfähigkeit 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. Die betroffenen Grundeigentümer schließen sich zu „Housing Improvement Districts“ (HIDs bzw. Innovationsquartieren) zusammen und führen gemeinsam Verbesserungsmaßnahmen (Improvements) durch. Die 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 zur Förderung erneuerbarer Energien** Für eine zukunftsfähige und nachhaltige Energieversorgung



Installation einer solarthermischen Anlage in Verbindung mit einem Dachausbau in Hamburg-St. Pauli



Mit dem KfW-Programm „Erneuerbare Energien“ bietet die WK aus Mitteln der KfW Förderbank eine zinsgünstige Finanzierung bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Im Programmteil „Standard“ wird die Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Strom bzw. Strom und Wärme in Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gefördert, z. B. Windkraft- oder Photovoltaik-Anlagen. Antragsberechtigt sind insbesondere gewerbliche Unternehmen, freiberuflich Tätige, natürliche Personen und gemeinnützige Antragsteller, die den erzeugten Strom bzw. die erzeugte Wärme einspeisen.

Besonders förderungswürdige größere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmenutzung werden im Programmteil „Premium“ gefördert, z. B. große Solarkollektoranlagen oder Biomasseanlagen zur Verbrennung fester Biomasse. Zusätzlich zum zinsgünstigen Darlehen wird in diesem Programmteil ein Tilgungszuschuss aus Bundesmitteln gewährt. Antragsberechtigt sind hier insbesondere natürliche und gemeinnützige Antragsteller, die die erzeugte Wärme und/oder den erzeugten Strom ausschließlich für den Eigenbedarf nutzen, freiberuflich Tätige, Land- und Forstwirte,

kleine und mittlere private gewerbliche Unternehmen (KMU), welche die KMU-Kriterien der EU-Kommission erfüllen, und – bei besonders förderungswürdigen Maßnahmen der Solarthermie, Tiefengeothermie, Wärmespeicher und Wärmenetze – auch Großunternehmen.

Bis zu 100 % der förderungsfähigen Nettoinvestitionskosten mit einem Kredithöchstbetrag von in der Regel maximal 10 Mio. € können gefördert werden.

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

Die WK unterstützt mit diesem seit Mitte 2004 bestehendem Programm die Ansiedlung von in Hamburg immatrikulierten 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 Studenten bedarfsgerechter und günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt. Das Programm für Veddel wurde Anfang 2009 unter Aufstockung der Mittel bis 30. Juni 2014 verlängert. Für Wilhelmsburg sind noch Förderungen bis Ende 2010 möglich.

Die WK fördert das Vorhaben durch laufende Zuschüsse an die Vermieter. Sie errechnen sich aus der Differenz zwischen der vertraglich geschuldeten Miete und der angestrebten Zahllast des Studenten in Höhe von 178,- €. Die WK übernimmt dazu 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 Beitrag zur Stabilisierung der Situation in den großräumigen Wohngebieten. Dabei werden gezielt Sozialwohnungen in ausgewiesenen Großsiedlungen durch Mietzuschüsse zusätzlich subventioniert. Im Berichtsjahr 2008 sind für insgesamt rund 1.300 Wohnungen Nachsubventionierungen im Gesamtvolumen von rund 154.000,- € bewilligt worden.



## | Förderaktivitäten 2008

Die WK hat im Berichtsjahr über 20 Förderprogramme für unterschiedliche Zielgruppen angeboten. Die Fördermittel wurden dabei in fast allen Programmen ausgeschöpft. Profitiert haben davon viele Akteure, die in Hamburg Wohnraum kaufen, bauen oder modernisieren sowie in den Umweltschutz investieren – angefangen bei Privatpersonen bis hin zu Wohnungsunternehmen und Betrieben der gewerblichen Wirtschaft. Dadurch wurden erhebliche Investitionen ausgelöst und nicht zuletzt auch Arbeitsplätze geschaffen oder erhalten sowie CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart.

Die Grafiken und Tabellen auf den nächsten Seiten verdeutlichen, wie sich die Förderung der WK im Jahr 2008 in Zahlen niederschlägt. Eine ausführliche zahlenmäßige Aufbereitung der Fördertätigkeit der WK im Zweijahresvergleich zeigt die Förderstatistik im Anhang zu diesem Jahresbericht. Diese wurde für diesen Bericht neu konzipiert und enthält nunmehr erweiterte und detailliertere Informationen zum Fördergeschehen.



Neubau von Mietwohnungen in Hamburg-Neugraben als Nachverdichtung einer 50er-Jahre-Siedlung anstelle eines überalterten eingeschossigen Ladenpavillons

## | Mietwohnraumförderung

### Förderzusagen für den Mietwohnungsneubau Programmvolumen ausgeschöpft

Das Hamburger Programm für den Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen einschließlich Aus- und Umbau umfasste im Berichtsjahr 2008 insgesamt 1.135 Wohneinheiten. Das Programm wurde zulasten anderer Förderbereiche zu mehr als 100 % in Anspruch genommen. Die WK hat innerhalb dieses Programmrahmens Fördermittel für insgesamt 1.213 Wohnungen (Vorjahr: 725) bewilligt und konnte damit erstmals seit 2004 wieder über 1.000 Wohneinheiten fördern.

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

**Förderzusagen im Mietwohnungsneubau**

	Programm 2008	Bewilligungen 2008	Bewilligungen 2008	
	Wohnungen	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Betreute Altenwohnungen	75	174	19,6	8,7
Wohnungen für Rollstuhlbenutzer	45	26	1,9	1,4
Studierendenwohnrichtungen	35*	-	-	-
Große Wohnungen für Haushalte mit mindestens 1 Kind	235	79	11,2	3,1
Umbau § 4 (2) HmbWoFG	80	79	7,9	3,0
Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung	80	200	18,8	1,7
Investitionszulage	500	126	-	1,4
Baugemeinschaften	85	28	-	3,8
WK/KfW-Energiedarlehen	-	(743)**/501	34,4	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.135</b>	<b>1.213</b>	<b>93,8</b>	<b>23,1</b>

\* umgerechnet 70 Heimplätze \*\* Insgesamt geförderte Wohneinheiten, für die z.T. auch andere WK-Programme in Anspruch genommen werden. 501 Wohneinheiten wurden ausschließlich mit dem Energiedarlehen gefördert.

Neben den Programmsegmenten „Umbau“ und „Investitionszulage“ war die deutlichste Zunahme an Bewilligungen gegenüber dem Vorjahr beim WK/KfW-Energiedarlehen zu verzeichnen. Von den insgesamt 743 hiermit geförderten Wohneinheiten waren 501 ansonsten frei finanziert. 242 Wohnungen profitierten auch von anderen WK-Mitteln. Dieses Programm ist Ende 2008 ausgelaufen. Zukünftig werden besonders energieeffiziente Neubauvorhaben mit Zuschüssen aus dem Programm „Energiesparendes Bauen“ gefördert.

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

Auch im Geschäftsjahr 2008 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.

2008 sind für 52 Wirtschaftseinheiten mit 7.174 Mietwohnungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (1. Förderungsweg) die Förderdarlehen zurückgeflossen (Vorjahr: 6.345 Wohnungen).

### Bestand an gebundenen Mietwohnungen Rückläufige Entwicklung

Zum Stichtag 1. Januar 2009 gab es in Hamburg insgesamt rund 116.500 Mietwohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterlagen. Davon waren rund 103.000 (88 %) sogenannte Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs, die bis 2002 gefördert wurden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die voraussichtliche Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes bis zum Jahr 2015.

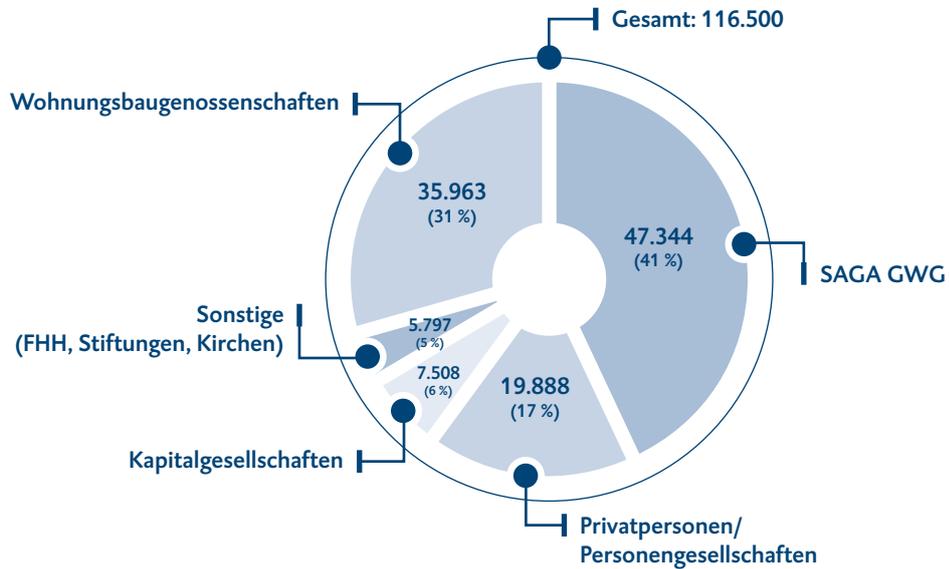
#### Durch Mietpreis- und Belegungsbindungen gebundener Wohnungsbestand

	gebundene WE insgesamt	davon 1. FW
2009	116.500	103.051
2010*	111.731	98.465
2011*	108.131	95.630
2012*	105.361	93.357
2013*	103.987	92.207
2014*	91.946	81.351
2015*	89.177	78.582
2016*	82.230	71.635

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

Der größte Teil der gebundenen Mietwohnungen in Hamburg entfällt auf die städtischen Wohnungsunternehmen SAGA und GWG (41 %) sowie die Wohnungsbaugenossenschaften (31 %). Mit 17 % – fast ein Fünftel – sind aber auch private Hauseigentümer und Personengesellschaften beteiligt.

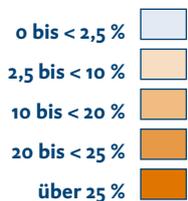
**Verteilung der gebundenen Mietwohnungen auf Eigentümergruppen**  
Stand: 1. Januar 2009



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 Wohneinheiten über das Stadtgebiet**

Anteil am  
Gesamtwohnungsbestand  
je Teilgebiet



Stand: 2008

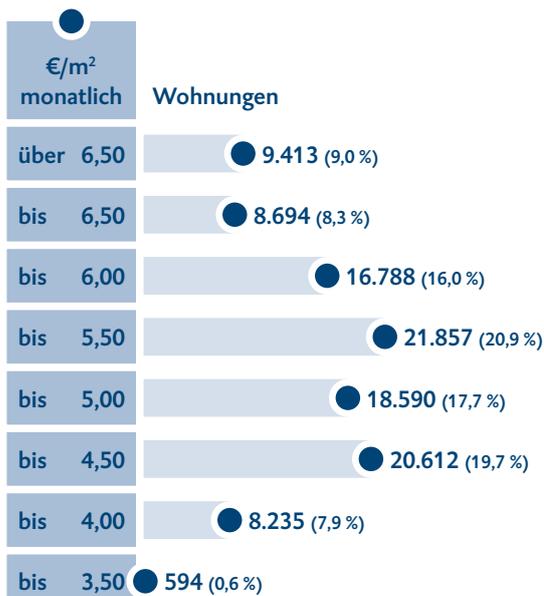




Neubau von Mietreihenhäusern  
in Hamburg-Billstedt (siehe auch  
Seite 31)

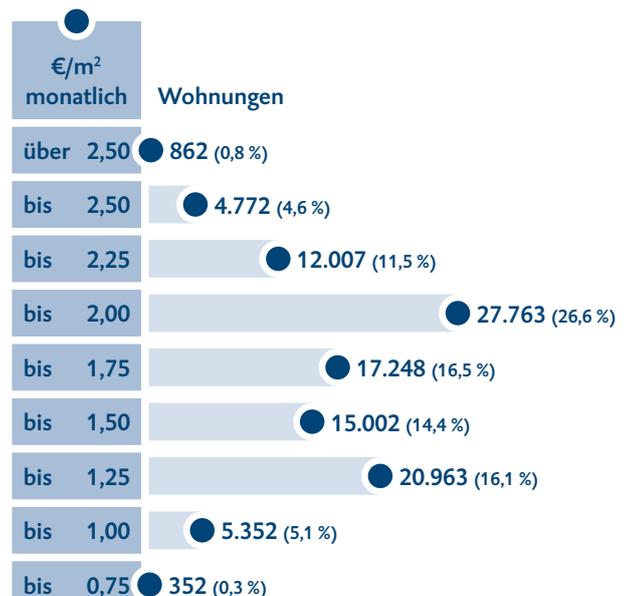
Nach einer von der WK mit Stichtag 1. September 2008 durchgeführten Erhebung der Durchschnittsmieten, an der sich der ganz überwiegende Teil der Eigentümer von Sozialwohnungen beteiligt hat, betragen die monatlichen Nettokaltmieten größtenteils zwischen 4,50 € und 6,00 € je Quadratmeter Wohnfläche. Die zeitgleich erhobenen Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser) liegen überwiegend im Bereich zwischen 1,25 € und 2,00 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

**Durchschnittsmieten (nettokalt)**  
Stand: 1. September 2008



Einbezogen sind Angaben für insgesamt 104.783 Wohnungen.

**Betriebskosten (ohne Heizung/Warmwasser)**  
Stand: 1. September 2008



Einbezogen sind Angaben für insgesamt 104.321 Wohnungen.

### Förderzusagen für die Modernisierung von Mietwohnungen Nachfrage gestiegen

Die Förderprogramme für die Modernisierung von Mietwohnungen wurden auch im Berichtsjahr 2008 stark nachgefragt. Ganz überwiegend richtet sich die Modernisierungstätigkeit auf eine Erhöhung der Energieeffizienz der Bestandsgebäude. 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), „Großes Modernisierungsprogramm“ (B) und „Nachrüstung mit Aufzügen“ (G). Die auf Dämmung sowie Fenster- und Heizungserneuerung gerichteten Maßnahmen haben zu Einsparungen beim Jahresheizwärmebedarf in Höhe von rund 23,5 Mio. Kilowattstunden geführt. Dadurch konnte der Ausstoß von rund 6.450 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr vermieden werden.

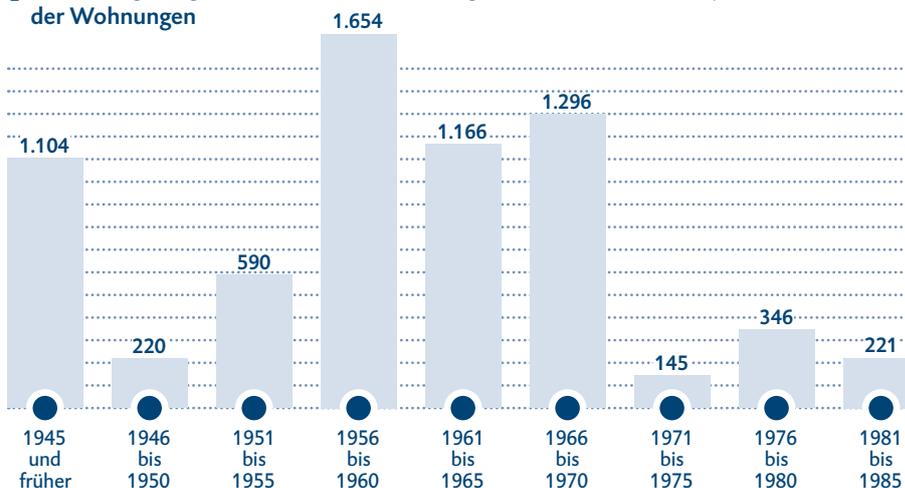
#### Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen

Jahr	Anzahl Wohnungen	Zuschüsse	
		Gesamt Mio. €	Im Durchschnitt € je WE
2008	6.742*	40,3	5.970
2007	5.224	34,5	6.604

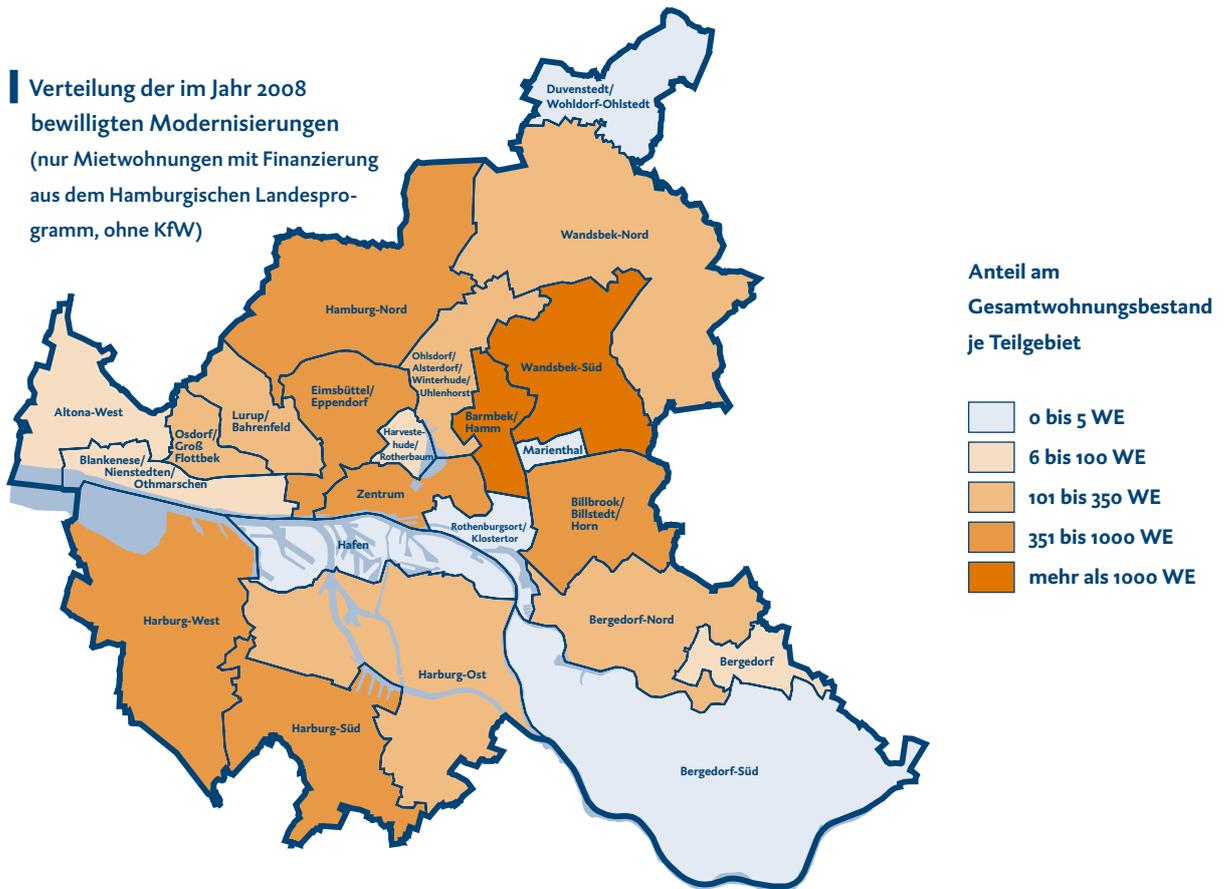
\* 1.950 Wohneinheiten wurden im Rahmen des Sonderprogramms „Klimaschutz“ gefördert.

Eine Auswertung der geförderten Modernisierungen nach dem Baujahr der Gebäude zeigt, dass gegenwärtig schwerpunktmäßig Wohnanlagen modernisiert werden, die zwischen Mitte der 50er- und Ende der 60er-Jahre errichtet worden sind. Infolge der Aufhebung der Mietbindung bei rein energetischer Modernisierung steigt aber auch der Anteil der Vorkriegswohnungen (Jahrgänge 1945 und früher).

#### Gliederung der geförderten Modernisierungsmaßnahmen nach Baujahr der Wohnungen



**Verteilung der im Jahr 2008 bewilligten Modernisierungen (nur Mietwohnungen mit Finanzierung aus dem Hamburgischen Landesprogramm, ohne KfW)**



In den Hamburger Sanierungsgebieten und den Gebieten vorbereitender Untersuchung wurden im Berichtsjahr mit dem Programm „Modernisierung in Sanierungsgebieten“ (D) nochmals mehr Wohneinheiten gefördert als im Jahr zuvor.

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

Jahr	Anzahl Wohnungen	Kostenerstattungsbeträge	
		Gesamt Mio. €	Im Durchschnitt € je WE
2008	196	7,8	39.774
2007	153	6,6	43.300

**Hamburger Energiepass**  
Basis für eine umfassende energetische Modernisierung

Die WK stellte in ihrer Funktion als Zentralstelle für den Hamburger Energiepass im Jahre 2008 in über 1.200 Fällen dieses ausführliche gebäudebezogene Zertifikat aus. Damit konnte eine Zunahme um 50 % gegenüber dem Vorjahr erreicht werden. Grundlage des Hamburger Energiepasses sind die Vor-Ort-Analysen und Berechnungen von inzwischen ca. 140 Energiepassbüros.

**Ausgestellte Energiepässe 2008**

	Energiepässe	Wohnungen	Nutzfläche
Selbstgenutztes Wohneigentum	508	602	-
Mietwohnungen	674	14.220	-
Gewerbeeinrichtungen	37	-	102.556
<b>Gesamt</b>	<b>1.219</b>	<b>14.822</b>	<b>102.556</b>



Neubau von 53 betreuten  
Altenwohnungen (siehe auch  
Seite 34/35)



**Barrierefreie Wohnungen**  
**Kontinuierliche Zunahme der Förderzahlen**

Der demografischen Entwicklung folgend erhält die barrierefreie Gestaltung von Wohnungen eine zunehmende Bedeutung. Dies ist aus den Förderzusagen sowohl für den Wohnungsneubau als auch für den Umbau von Bestandswohnungen abzulesen.

**Barrierefreie Gestaltung von Wohnraum 2008**

Fördersegment	Rollstuhlgerechte Wohnungen	Behinderten- und altengerechte Wohnungen	Gesamt
Neubau Mietwohnungen	47	277	324
Neubau Eigentumsobjekte	-	-	-
Umbau Mietwohnungen	47	201	248
Umbau Eigentumsobjekte	17	-	17
<b>Gesamt</b>	<b>111</b>	<b>478</b>	<b>589</b>

## Wohneigentumsförderung

### Förderzusagen 2008

#### Nachfrage weiterhin auf hohem Niveau

Im Berichtsjahr 2008 standen im Programm zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums Mittel für bis zu 1.000 Wohneinheiten zur Verfügung. Dieser Rahmen konnte mit 925 Bewilligungen wie schon im Vorjahr (2007: 917 Förderzusagen) nahezu ausgeschöpft werden.

Der Anteil der gebrauchten Immobilien an den Förderzusagen ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Er beträgt nunmehr rund 52 %. Nochmals zugenommen hat auch der Anteil der Eigentumswohnungen an den Bewilligungen mit jetzt rund 15 % der Wohneinheiten. Die folgende Übersicht stellt den Programmzahlen die ausgesprochenen Förderzusagen gegenüber.

#### Förderzusagen für selbstgenutztes Wohneigentum

	Programm 2008 Wohnungen	Bewilligungen 2008 Wohnungen	Bewilligungen 2008 Darlehen* Mio. €
<b>Neubau Eigentumsmaßnahmen</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser		371	37,7
Eigentumswohnungen		58	
<b>Ankauf Gebrauchtoobjekte</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser		349	34,5
Eigentumswohnungen		128	
<b>Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum, Neubau</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser		-	1,3
Eigentumswohnungen		19	
<b>FamilienStartDarlehen</b>			
		41	2,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.000</b>	<b>966</b>	<b>75,8</b>

\* ohne Darlehen der KfW

**Verteilung der im Jahr 2008 bewilligten Eigenheime**  
(alle Eigentumsmaßnahmen ohne Eigentumswohnungen)



**Verteilung der im Jahr 2008 bewilligten Eigentumswohnungen**





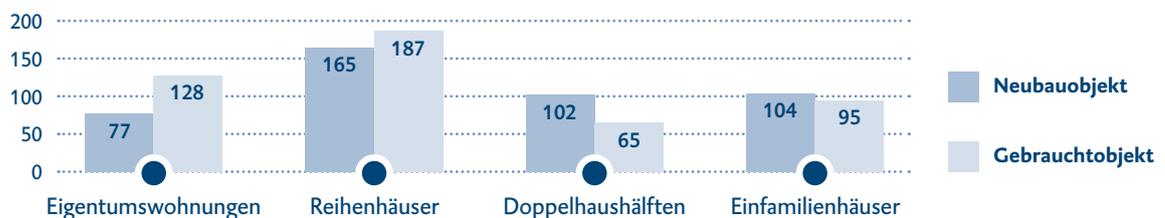
Neubau von Kaufeigenheimen  
als Bauträgermaßnahme (siehe  
auch Seite 48/49)

### 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. Bei der weniger verdichteten Bauweise war jedoch abweichend zum Vorjahr das Einfamilienhaus begehrtter als die Doppelhaushälfte.

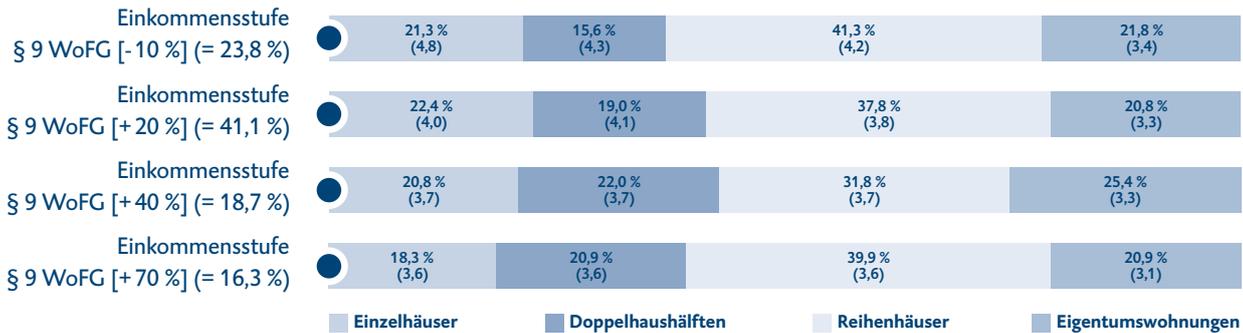
Zahl der Förderungen, gegliedert nach Gebäudearten und Neu- oder Gebrauchtimmobilien



Nachfolgende Grafik zeigt, wie sich die Förderung in den einzelnen Einkommensgruppen auf Gebäudearten verteilt. In allen Einkommensstufen ist das Reihenhaus die häufigste Gebäudeart. Die einkommensabhängige Förderung der WK wirkt im Übr-

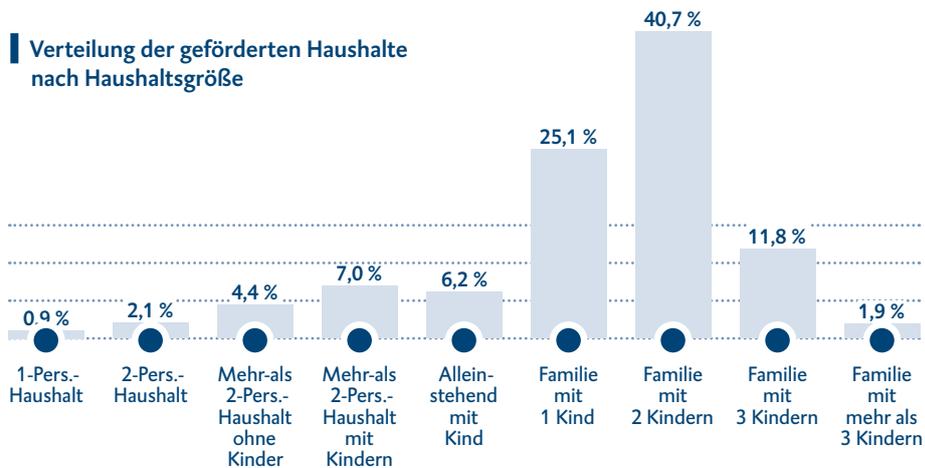
gen nivellierend, das heißt, auch die unteren Einkommensstufen können aufgrund der höheren Fördersätze durchaus das in der Regel teurere Einzel- oder Doppelhaus realisieren.

**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 (25,1 %) bis zwei (40,7 %) Kindern.

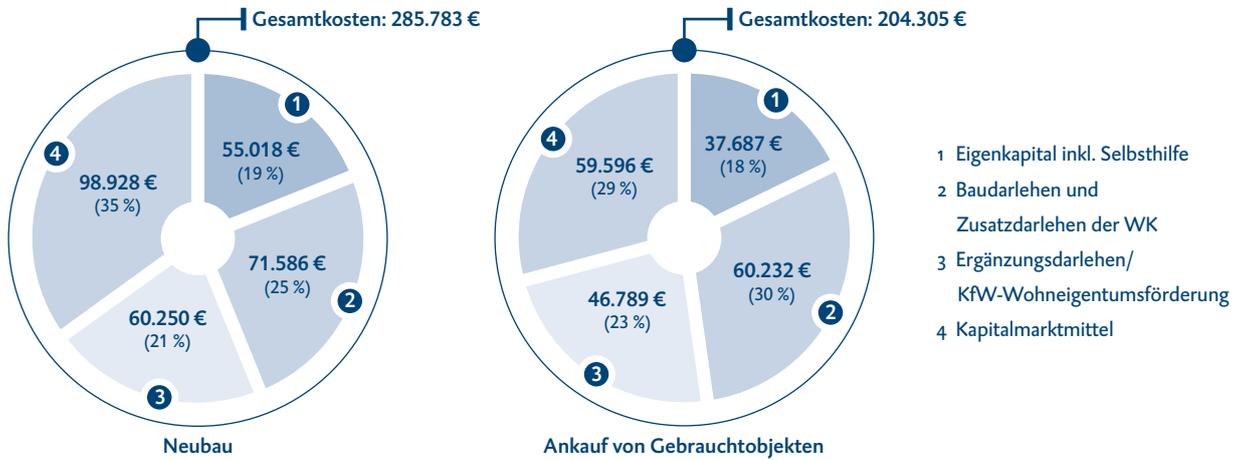
**Verteilung der geförderten Haushalte nach Haushaltsgröße**



Die durchschnittlichen Gesamtkosten betragen bei den geförderten Neubau-Eigenheimen rund 286.000,- €, dies waren rund 5 % mehr als im Vorjahr. Bei den Gebrauchtobjekten mit durchschnittlichen Gesamtkosten von 204.000,- € ist dagegen eine Kostensteigerung um 2 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

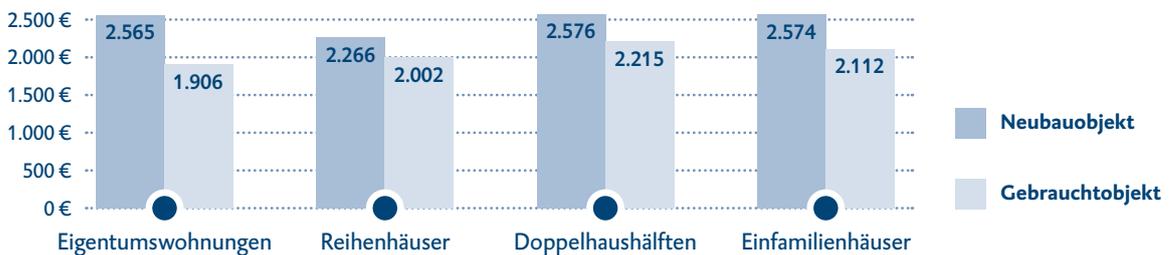
Rund 42 % aller geförderten Eigentümer nahmen neben der Basisfinanzierung auch das Ergänzungsdarlehen der WK beziehungsweise Mittel aus der KfW-Wohneigentumsförderung in Anspruch. Im Schnitt liegt damit der Anteil der von der WK ausgereichten Mittel an den Gesamtkosten der Eigentumsprojekte bei rund 46 % im Neubaubereich und rund 53 % bei den Gebrauchtobjekten. Der Anteil an Eigenkapital inkl. Selbsthilfe betrug sowohl beim Neubau als auch bei den Gebrauchtobjekten knapp 20 % der Gesamtkosten.

Durchschnittliche Finanzierung der Eigenheime 2008



Die auf die Quadratmeter umgerechneten Gesamtkosten haben sich 2008 gegenüber dem Vorjahr durchweg erhöht, insbesondere für neu gebaute Einfamilien- und Doppelhäuser.

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



**Vorzeitige Rückzahlungen**  
Anstieg gegenüber dem Vorjahr

Insgesamt 862 Darlehensnehmer haben die ihnen gewährten Baudarlehen beziehungsweise Aufwendungsdarlehen im Berichtsjahr vorzeitig zurückgezahlt. Das Rückzahlungsvolumen belief sich auf rund 18,2 Mio. € (Vorjahr: rund 13,7 Mio. €). Die Rückzahlungen werden durch das weiterhin niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt begünstigt.

**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 22 Eigentümer durch entsprechende Maßnahmen vor dem Verlust ihrer Immobilie bewahrt werden.

## Durchleitung von KfW-Programmen

Die Durchleitung von Programmen der KfW Förderbank hat im Volumen gegenüber dem Vorjahr um rund 5 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

Geschäfts-jahr	Anzahl der Wohnungen	Sonstige Objekte	Darlehen gesamt Mio. €
<b>KfW-Wohneigentumsförderung</b>			
2008	70	-	3,0
2007	65	-	2,7
<b>KfW-Programm „Ökologisch Bauen“</b>			
2008	491	1	17,8
2007	241	-	8,3
<b>KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“</b>			
2008	850	8	8,9
2007	1.088	3	17,5
<b>KfW-Programm „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung“</b>			
2008	674	4	18,4
2007	621	-	12,4
<b>KfW-Programm „Solarstrom Erzeugen“</b>			
2008	-	-	-
2007	-	1	0,02
<b>KfW-Programm „Sozial Investieren“</b>			
2008	-	-	-
2007	-	1	2,0
<b>Gesamt</b>			
2008	2.095	13	48,1
2007	2.015	5	42,9

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

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



## | Lagebericht 2008

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) ist die Förderbank des Landes Hamburg. Sie ist spezialisiert auf die Wohnraum- und Städtebauförderung sowie die Förderung des Umwelt- und Klimaschutzes. Die Gewährung der Fördermittel erfolgt für Objekte und Maßnahmen innerhalb der Hamburger Landesgrenzen. Als ein an den europäischen Vorgaben für das Fördergeschäft ausgerichtetes Förderinstitut verfügt die WK über die staatlichen Garantien der Anstaltslast und Gewährträgerhaftung.

Zu den in der Regel jährlich vom Senat beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) Förderrichtlinien, an deren Ausgestaltung die WK sich aktiv beteiligt.

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

In den letzten drei Jahren wurden in Hamburg durchschnittlich 3.600 Wohneinheiten fertiggestellt, womit die jährliche Zielzahl von 5.000 bis 6.000 neuen Wohnungen, die angesichts der kontinuierlich weiter ansteigenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwick-

lung allgemein für erforderlich gehalten wird, deutlich unterschritten ist. Auch lassen die erteilten Baugenehmigungen für 2007 (4.575 Wohneinheiten) und 2008 (3.765 Wohneinheiten) kurzfristig keine nachhaltig bessere baukonjunkturelle Entwicklung erwarten.

Diese Entwicklung gilt allerdings nicht für den Bereich des geförderten Wohnungsbaus. Die Zusagen im geförderten Wohnungsneubau sind in den letzten zwei Jahren um fast 40 % pro Jahr gestiegen. Zudem erzielte die WK im Berichtsjahr die besten Förderergebnisse seit fünf Jahren. Dies unterstreicht den zunehmenden Stellenwert der Hamburger Wohnraumförderung, mit der die Eigentumsbildung insbesondere für Familien angestrebt wird ebenso wie die Verbesserung der Wohnraumversorgung bestimmter Personengruppen, zum Beispiel Haushalte mit geringem Einkommen, Alleinerziehende, ältere und behinderte Menschen sowie Familien mit Kindern.

Im Rahmen des Hamburger Klimaschutzkonzeptes 2007 bis 2012 wurden die Förderprogramme im Berichtsjahr verstärkt auf den Klimaschutz ausgerichtet. Es wurden Programme aufgelegt, die im Hamburger Gebäudebestand und bei allen Neubauvorhaben ein Optimum an Energieeinsparung und Energieeffizienz erreichen sollen. Außerdem versucht Hamburg, über zusätzliche Förderanreize im Neubau und vor allem aber beim Wohnungsbestand über die bundesrechtlichen energetischen Vorgaben hinaus Verbesserungen zu erreichen.

Das allgemeine Wohnraumförderungsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg umfasste in 2008 – im Wesentlichen unverändert gegenüber dem Vorjahr – folgende Programmsegmente:

**Allgemeines Wohnraumförderungsprogramm 2008**

Programmsegment	Wohnungen
Neubau Mietwohnungen	
• für best. Personengruppen	440
• Quartiersentwicklung	80
• Investitionszulage/Energiedarlehen	500
• Aus- und Umbau	80
	1.100
Eigentumsmaßnahmen	
• Neubau- und Gebrauchtoobjekte	1.000
Modernisierung von Mietwohnungen	4.000
<b>Gesamt</b>	<b>6.100*</b>

\* zuzüglich 70 Studentenheimplätzen

Die aufgeführten Wohnungseinheiten sind Richtzahlen; die Steuerung des Wohnraumförderungsprogramms erfolgte über Subventionsbarwerte. Nachfragegerecht war somit ein uneingeschränkter Ausgleich zwischen den Programmsegmenten möglich. Für das Gesamtprogramm standen – wie im Vorjahr – Subventionsmittel im Barwert von 103,5 Mio. € zur Verfügung.

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 gewährt die WK zur Ermäßigung der Mieten bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in der Regel zinsgünstige Baudarlehen, kombiniert mit Baukosten- und Aufwendungszuschüssen. Die Subventionen werden periodisch verringert. Das Eigentumsprogramm unterstützt Bauherren mit zinsgünstigen Baudarlehen, verbunden mit Aufwendungsdarlehen, die degressiv gestaffelt über einen Zeitraum von bis zu 16 Jahren ausgezahlt werden.

Die Modernisierungsförderung erfolgt durch laufende Zuschüsse.

Neben dem allgemeinen Wohnraumförderungsprogramm führte die WK im Berichtsjahr weitere wohnungs- und umweltpolitische Sonderprogramme durch.

### **Hamburger Klimaschutzkonzept**

Auf Basis des Hamburger Klimaschutzkonzepts 2007 bis 2012 fördert die WK seit Beginn des Jahres 2008 die Errichtung von Eigenheimen und Mietwohnungen im KfW 40- bzw. Passivhausstandard mit Zuschüssen („Energiesparendes Bauen“). Ebenfalls mit Zuschüssen wird die energetische Optimierung von bis zu 2.000 Bestandsmietwohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen unterstützt, während mit dem Klimaschutzkredit klima- und ressourcenschonende Investitionen bei kleinen und mittleren Unternehmen angereizt werden.

### **Wärmeschutz im Gebäudebestand**

Darüber hinaus hat die WK im Berichtsjahr die Durchführung des Programms „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ der Initiative Arbeit und Klimaschutz übernommen. Mit diesem Programm können Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden von privaten Hausbesitzern, Wohneigentümergeinschaften und Gewerbetreibenden mit Zuschüssen in Höhe von bis zu 35 % der Kosten gefördert werden.

### **Familienfreundliches Wohnen**

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 gewährt die WK mit der Kinderzimmerzulage Familien mit Kindern, die in Hamburg eine Neubau-Geschosswohnung 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.

### **Studentisches Wohnen**

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 („Studentisches Wohnen“). Die Mietbelastung der Studenten wird durch Gewährung laufender Zuschüsse an den Vermieter vermindert. Außerdem übernimmt die WK eine Ausfallbürgschaft zur Absicherung von Ansprüchen u. a. aus unterlassenen Schönheitsreparaturen.

Unverändert fortgeführt wurden die Programme „Modernisierung in Sanierungsgebieten“ und „Barrierefreier Umbau“.

Auf der Grundlage von Globaldarlehensverträgen bot die WK in Kooperation mit der KfW Förderbank im Berichtsjahr weitere zinsgünstige Förderdarlehen an. Das auf dem KfW-Wohneigentumsprogramm basierende Ergänzungsdarlehen ermöglicht den im Eigentumsprogramm förderungsfähigen Kunden auf Wunsch eine Gesamtfinanzierung ihres Bauvorhabens durch die WK. Eine weitere Kooperation bestand bis Ende 2008 mit dem Programm für energiesparendes Bauen im Mietwohnungsbau („WK/KfW Energiedarlehen“). Das Angebot basierte auf dem KfW-Programm „Ökologisch Bauen“ und wurde mit Hamburger Mitteln zusätzlich zinsverbilligt. Diese Förderung wurde durch das WK-eigene Zuschussprogramm „Energiesparendes Bauen“, das auch den Eigenheimbereich einbezieht, Ende 2008 abgelöst.

### Darlehen in Kooperation mit der KfW

Das seit einigen Jahren bestehende Angebot an zinsgünstigen Weiterleitungskrediten der KfW vorwiegend im Bereich der Modernisierungs- und Umweltförderung wurde im Berichtsjahr ebenfalls fortgeführt. Sämtliche KfW-Programme für Wohnimmobilien können in der Regel ergänzend zum Programmangebot der WK eingesetzt werden.

Seit dem Wintersemester 2008 trägt die WK zur Finanzierung der Studiengebühren bei, indem sie die gestundeten Gebührenforderungen der Hamburger Hochschulen vorfinanziert.

### Studiengebühren

Den an den staatlichen Hamburger Hochschulen Studierenden wird auf Antrag bis zum Abschluss ihres Studiums (Regelstudienzeit plus zwei Semester) eine zinslose Stundung der Gebührenforderung durch die jeweilige Hochschule gewährt. Diese Forderungen treten die Hochschulen an die WK ab, die im Gegenzug den Hochschulen entsprechende Barmittel zur Verfügung stellt. Ebenfalls in die Zuständigkeit der WK fallen die Verwaltung der gestundeten Studiengebühren sowie die einkommensbezogene Rückforderung der aufgelaufenen Beträge von den Studienabsolventen nach Ablauf der Stundungsfrist. Erstmals zum Wintersemester 2008 wurden von den Hochschulen knapp 19.000 Stundungen ausgesprochen. Der gestundete und von der WK zu finanzierende Betrag betrug zum Bilanzstichtag 6,3 Mio. €.

Die WK erteilte im Geschäftsjahr 2008 in den einzelnen Fördersegmenten des allgemeinen Wohnraumförderungsprogramms folgende Förderzusagen:

### Förderzusagen 2008

Programmsegment	Wohnungen
Neubau Mietwohnungen	
• für best. Personengruppen	307
• Quartiersentwicklung	200
• Investitionszulage/Energiedarlehen	627
• Aus- und Umbau	79
	1.213
Eigentumsmaßnahmen	
• Neubauobjekte	448
• Gebrauchtoobjekte	477
• FamilienStartDarlehen	41
	966
Modernisierung von Mietwohnungen	4.792
<b>Gesamt</b>	<b>6.971</b>

Für den Bau von Mietwohnungen wurden Fördermittel für insgesamt 1.213 Wohnungen (Vorjahr: 725) bewilligt. Damit konnten erstmals seit 2004 wieder über 1.000 Wohneinheiten gefördert werden. Das Programm (1.100 Wohnungen) wurde somit zu mehr als 100 % in Anspruch genommen.

Mit insgesamt 966 geförderten Wohneinheiten im Eigentumsbereich konnte das bereits gute Ergebnis des Vorjahres (917 Wohnungen) noch leicht übertroffen werden. Rund 34 % dieser Kunden 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 4.792 Wohneinheiten (Vorjahr: 5.224) konnten Fördermittel zugesagt werden.

Insgesamt wurden in den vorgenannten Segmenten Fördermittel im Barwert von 103,4 Mio. € (Vorjahr: 100,8 Mio. €) gewährt. Damit wurde das mögliche Subventionsvolumen von 103,5 Mio. € fast vollständig in Anspruch genommen.

Die Förderzusagen in den Sonderprogrammen und sonstigen Fördermaßnahmen zeigt die folgende Übersicht:

Fördersegment	Förderzusagen
<b>Klimaschutzkonzept</b>	
• Energiesparendes Bauen	982 Wohnungen
• Energetische Modernisierung	1.950 Wohnungen
• Klimaschutzkredit	8 Gewerbe
<b>Wärmeschutz im Gebäudebestand</b>	
• Energiepässe/Beratungs-Check	7.412 Wohnungen
• Energiepässe/Beratungs-Check	614 Gewerbe
• Maßnahmen Wohnungen	3.387 Wohnungen
• Maßnahmen Gewerbe	601 Gewerbe
<b>Familienfreundlicher Wohnungsbau</b>	
• Kinderzimmerzulage	23 Wohnungen
• Büro-Umwandlungsprämie	256 Wohnungen
<b>Modernisierung in Sanierungsgebieten</b>	194 Wohnungen
<b>Barrierefreier Umbau</b>	265 Wohnungen
<b>KfW-Förderdarlehen</b>	2.429 Wohnungen

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 die Veddel ausgeschöpft. Für Wilhelmsburg sind Förderungen in Höhe von etwas mehr als der Hälfte des Mittelvolumens übernommen worden.

Für sämtliche von der WK angebotenen Hamburgischen Programme einschließlich des allgemeinen Wohnraumförderungsprogramms wurden im Berichtsjahr Darlehen in

Höhe von insgesamt 186,5 Mio. € (Vorjahr: 179,1 Mio. €) und Zuschüsse in Höhe von 84,4 Mio. € (Vorjahr: 52,4 Mio. €) bewilligt.

Die Förderdarlehen der KfW, die überwiegend auch in Kombination mit der Landesförderung beantragt werden können, wurden in Höhe von 69,3 Mio. € für insgesamt 2.429 Wohnungen (Vorjahr: 70,4 Mio. €) vergeben.

Die im Vorjahr eingeführte Möglichkeit, den Darlehensnehmern im sog. 3. Förderungsweg (alt) eine Umstellung der Förderung anzubieten, kann weiterhin genutzt werden. 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. Bis zum Ende des Berichtsjahres wurde in 50 Fällen mit einem Darlehensvolumen von ca. 75 Mio. € die Förderung umgestellt.

Die bereits seit mehreren Jahren bestehende Möglichkeit, für die im sog. 3. Förderungsweg (neu) bzw. 3.–5. Förderungsweg geförderten Mietwohnungen eine Umgestaltung der Förderung in Anspruch zu nehmen, besteht ebenfalls unverändert fort. Im Verlauf des Jahres 2008 erfolgte aber mangels Nachfrage keine weitere Umstellung.

Seit 2008 bietet die WK unter bestimmten Voraussetzungen auch für die im 1. Förderungsweg nach dem sog. 95er-Modell erfolgten Förderungen, die aus einem Baudarlehen mit Aufwendungszuschüssen bestehen, eine Umstellung der Förderung an. Ersten Interessenten wurden Angebote unterbreitet.

### Bilanz und Ertragslage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2008 um 117,8 Mio. € (= 2,4 %) auf 5.096,8 Mio. € erhöht. Unter Einbeziehung der Bürgschaften in Höhe von 109,8 Mio. €, die sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 68,2 Mio. € verminderten, ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung des Geschäftsvolumens um 49,5 Mio. € auf 5.206,6 Mio. €.

Die Kredite aus der Gewährung von Förderungsmitteln für den Wohnungsneubau, die Bestandsmodernisierung sowie den Erwerb von Gebrauchtimmobilien beliefen sich am 31.12.2008 auf 4.378,8 Mio. €. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 106,5 Mio. € (= 2,5 %) gestiegen.

Der Anteil der ausgelegten Darlehen an der Aktivseite der Bilanz hat sich auf 85,9 % erhöht (Vorjahr: 85,8 %). Der größte Teil dieser Ausleihungen entfällt mit 70,0 % 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:

### Förderungsumstellung

### Bilanzvolumen

- 100,0 Mio. € gezeichnetes Kapital,
- 558,3 Mio. € Sonderkapital,
- 84,1 Mio. € Gewinnrücklagen und
- 7,3 Mio. € Fonds für allgemeine Bankrisiken

sowie die langfristig fremdfinanzierten Darlehen, als da sind:

- 2.268,6 Mio. € Schuldscheindarlehen,
- 943,3 Mio. € KfW-Refinanzierungsdarlehen und
- 478,2 Mio. € KfW-Passivdarlehen.

Der Eigenkapitalanteil beträgt somit 14,7 % (Vorjahr: 15,0 %) und der Anteil der langfristigen Darlehen inklusive Zinsabgrenzungen 74,0 % (Vorjahr: 71,1 %) an der Bilanzsumme.

### Zuschusszahlungen

Zuschüsse wurden in Höhe von 140,9 Mio. € (Vorjahr: 149,9 Mio. €) ausgezahlt, wobei allein 37,9 Mio. € (Vorjahr: 48,7 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 Neubaues, 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 17,6 Mio. € (Vorjahr: 22,8 Mio. €) zur Verfügung gestellt.

### Finanzierung

Insgesamt über alle Förderbereiche betrachtet, wurden Darlehen in Höhe von 367,3 Mio. € (Vorjahr: 293,1 Mio. €) ausgezahlt.

Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich für langfristig gewährte Darlehen auf 122,6 Mio. € (Vorjahr: 116,2 Mio. €). Der leichte Anstieg des planmäßigen Tilgungsaufkommens erklärt sich mit der Zunahme des ausgereichten Darlehensbestandes sowie dessen planmäßiger Rückführung.

Sondertilgungen sind in Höhe von 128,1 Mio. € (Vorjahr: 97,2 Mio. €) erbracht worden. Somit ist das Niveau der Sondertilgungen in 2008 nach einem Absinken im Vorjahr wieder angestiegen. Ursache hierfür ist das anhaltend niedrige Kapitalmarktzinsniveau, das die Bereitschaft der Darlehensnehmer der WK zur vorzeitigen Darlehensrückzahlung merklich stärkt.

Die Finanzierung des Aktivgeschäfts im Geschäftsjahr erfolgte überwiegend aus Darlehensrückflüssen in Höhe von 250,7 Mio. € (Vorjahr: 213,4 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 23.09.2003 bzw. 08.01.08 getroffen. Es wurde ein Finanzierungsrahmen für das Jahr 2008 von 230 Mio. € vereinbart.

Die Neuaufnahme von KfW-Refinanzierungsdarlehen betrug 225,3 Mio. € (Vorjahr: 35,0 Mio. €). Der Bestand dieser Finanzierungsmittel zum 31.12.2008 beträgt 943,3 Mio. € (Vorjahr: 763,0 Mio. €).

Im Vergleich zum Vorjahr mit einer Aufnahme von 60,0 Mio. € wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 keine traditionellen Schuldscheindarlehen aufgenommen.

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 105,0 Mio. € (Vorjahr: 103,8 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 48,1 Mio. € (Vorjahr: 76,7 Mio. €),
- KfW-Refinanzierungsdarlehen in Höhe von 45,0 Mio. € (Vorjahr: 7,0 Mio. €) und
- KfW-Weiterleitungsdarlehen in Höhe von 11,1 Mio. € (Vorjahr: 8,9 Mio. €).

Gläubiger des Gesamtbestandes der Refinanzierungsmittel in Höhe von 3.688,1 Mio. € (Vorjahr: 3.427,3 Mio. €) waren zum Ende des Geschäftsjahres zu 95,8 % (Vorjahr: 93,3 %) Kreditinstitute und zu 4,2 % (Vorjahr: 6,7 %) andere Institutionen.

Die Ertragslage wurde wesentlich durch die Ausgleichszahlungen aufgrund des Vertrages über die Übernahme eines Zinsausgleiches durch die Freie und Hansestadt Hamburg beeinflusst. Sie beliefen sich im Geschäftsjahr 2008 auf 62,0 Mio. € (Vorjahr: 62,4 Mio. €). Das Zinsergebnis betrug nach Zinsausgleich 123,4 Mio. € (Vorjahr: 133,3 Mio. €).

## Ertragslage

Die von den Darlehensnehmern gezahlten Zinsen führten im Geschäftsjahr zu einer Durchschnittsverzinsung aller Darlehensforderungen von 4,1 % (Vorjahr: 4,2 %). Dem stand eine Durchschnittsverzinsung der Refinanzierungsmittel von 5,14 % (Vorjahr: 5,02 %) gegenüber. Wobei die Durchschnittsverzinsung aller aufgenommenen KfW-Refinanzierungsdarlehen 3,85 % (Vorjahr: 3,75 %) betrug.

Infolge des leicht angestiegenen Kreditvolumens stieg das Provisionsergebnis im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 um 0,5 Mio. € auf 4,5 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen stiegen um 0,9 Mio. € auf insgesamt 14,0 Mio. €. Trotz des, bedingt durch die neue Aufgabe „Finanzierung der Studiengebühren“, gestiegenen Mitarbeiterbestandes blieb der Personalaufwand weitgehend konstant. Es ist sogar eine minimale Einsparung von 0,2 Mio. € auf 9,9 Mio. € (Vorjahr: 10,1 Mio. €) zu verzeichnen. Die Gehaltszahlungen betrugen 7,1 Mio. € (Vorjahr: 7,5 Mio. €), die sozialen Abgaben und die Aufwendungen für die Altersversorgung 2,8 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €).

Das Ergebnis vor Zuschüssen beträgt 112,8 Mio. € (Vorjahr: 124,2 Mio. €).

Unter Berücksichtigung der um netto 3,8 Mio. € geringeren Zuschussaufwendungen betrug die allgemeine Zuweisung der Freien und Hansestadt Hamburg 10,5 Mio. € (Vorjahr: 4,0 Mio. €).

### DV-Organisation und Projektaktivitäten

Die WK setzt als zentrale DV-Plattform die Systeme SAP/R3 E.C.C. Version 6.0 und SAP BW Version 3.5 ein. Auf dieser Basis wird zur Abbildung des Fördergeschäftes das Modul ABAKUS in der Version 7.00.2 genutzt. Für die Weiterentwicklung dieses Moduls besteht eine Kooperation mit insgesamt neun Förderbanken. Zur Abgabe der bankbetrieblichen Meldungen kommt die Meldewesensoftware „SAMBA plus“ zum Einsatz.

Die Projektaktivitäten waren im Jahr 2008 geprägt durch das Projekt zur Übernahme des Förderprogramms „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ und die Neuordnung der Finanzierung der Hamburger Studiengebühren. Weitere Projektaktivitäten hatten den Aufbau der Gesamtbanksteuerung in der WK sowie die Umsetzung der Anforderungen der 3. Säule von Basel II zum Gegenstand.

### Wärmeschutz im Gebäudebestand

Zur Ergänzung des Programmangebots für die energetische Modernisierung vorwiegend von Eigentumsobjekten hat die WK im Berichtsjahr ein bislang von dem Zentrum für Energie, Wasser- und Umwelttechnik der Handwerkskammer Hamburg (ZEWU) angebotenes Förderprogramm übernommen. Termingerecht zum 1. April 2008 wurden die DV-technischen und organisatorischen Vorbereitungen abgeschlossen und das Förderprogramm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ in die Verantwortlichkeit der WK überführt.

In einer Kooperation mit der Handwerkskammer Hamburg wurde zeitgleich das EnergieBauZentrum im Elbcampus gegründet. Das Zentrum bietet allen Interessierten eine kostenlose Erstberatung für Fragen der energetischen Gebäudeoptimierung mit dem Ziel der CO<sub>2</sub>-Einsparung. WK-Mitarbeiter ergänzen diese Erstberatung im EnergieBauZentrum in Hinsicht auf die Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten der Stadt Hamburg und des Bundes.

### Finanzierung der Studiengebühren

Im Zuge der Neuregelung der Studiengebühren an den Hamburger Hochschulen hat die WK neue Aufgaben übernommen, die im Wesentlichen darin bestehen, die von den Hochschulen gestundeten Studiengebühren vorzufinanzieren und die gestundeten und an die WK abgetretenen Beträge gegenüber den Studienabsolventen nach Ablauf des Stundungsanspruchs geltend zu machen.

Ziel des Projekts war die Realisierung einer automatisierten Forderungsübertragung von den Hochschulen an die WK. Die Umsetzung der technischen Lösung wird bis Ende März 2009 abgeschlossen sein.

Für die Verwaltung der Forderungen und die notwendigen Einkommensprüfungen bei der Rückforderung der Studiengebühren ist in der WK eine neue Organisationseinheit geschaffen worden.

Im Rahmen der Projektarbeit zur Gesamtbanksteuerung wurden im Geschäftsjahr 2008 die technischen und organisatorischen Voraussetzungen für den weiteren Ausbau der Gesamtbanksteuerung in der WK geschaffen.

## Gesamtbanksteuerung

Das bestandsführende SAP-System wurde im Hinblick auf die Abbildung von Geldmarkt- und Zinssicherungsgeschäften verbessert. Zur Unterstützung der Zinsbuchsteuerung wurde die Standardsoftware zeb/integrated.treasurymanager eingeführt, die ab dem Geschäftsjahr 2009 die bisher verwendeten Excel-Anwendungen ablöst. Der Bereich Aktiv- und Passivmanagement wurde personell verstärkt und als selbstständige neue Organisationseinheit in das Unternehmen eingebunden.

Für das Geschäftsjahr 2009 ist eine weitere Differenzierung der Maßnahmen zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos und des Liquiditätsrisikos geplant.

Die Solvabilitätsverordnung, die die angemessene Eigenkapitalausstattung von Kreditinstituten regelt und somit die Anforderungen der §§ 10 ff. des Kreditwesengesetzes über die Mindesteigenkapitalbestimmungen konkretisiert, wird von der WK seit 2008 uneingeschränkt angewendet. Die WK nutzt zur Risikogewichtung der Kredite den Standardansatz mit diskreten Risikogewichten (KSA-Ansatz).

## Umsetzung von Basel II

Die konzeptionellen Arbeiten zur Offenlegung bankinterner Daten zwecks Verbesserung der Marktdisziplin, die erstmals zum Abschlussstichtag 31.12.2008 erfolgen wird, werden zeitgerecht abgeschlossen sein.

Der Offenlegungsbericht wird nach Feststellung des Jahresabschlusses 2008 auf der Internetplattform der WK veröffentlicht.

Im Berichtsjahr hat die WK ihren Internetauftritt im Hinblick auf Design und Text neu gestaltet. Besonderer Wert wurde auf eine Steigerung der Benutzerfreundlichkeit durch zusätzliche Funktionalitäten gelegt. Beispielsweise hilft der neue „Förderlotse“ dem Nutzer, das für ihn geeignete Förderprogramm zu finden. Ergänzend wird 2009 ein „Einkommensrechner“ zur Ermittlung der persönlichen Förderberechtigung bei allen einkommensabhängigen Förderungen installiert.

## Relaunch des Internets

### Personalbericht

Das 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 Bestandteil der personalwirtschaftlichen Instrumente geworden. Dieser Dialog zwischen Führungskraft und Mitarbeitern dient der Weiterentwicklung der Führungskultur sowie der Förderung der internen Kommunikation und Zusammenarbeit.

## Unternehmensleitbild

Ausgeprägte Kundenorientierung, persönliches Engagement und vor allem eine hohe Fachkompetenz aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind Garant für den geschäftlichen Erfolg der WK. Damit dies so bleibt, wird seit jeher der persönlichen und fachlichen

## Qualifikation

Qualifizierung ein hoher Stellenwert beigemessen. Das hausinterne Weiterbildungsprogramm umfasst die Bereiche Fach-, Methoden- und Sozialkompetenz, EDV-Kenntnisse, Fremdsprachenunterricht und nicht zuletzt Führungskompetenz. Mit insgesamt 370 Seminarteilnahmen – durchschnittlich 2,1 Veranstaltungen pro Mitarbeiter – wurde das Fortbildungsangebot in 2008 erfreulich rege genutzt.

**Fördern und fordern**

Einer der Qualifizierungsschwerpunkte des Jahres 2008 war die systematische Vorbereitung der Mitarbeiter und Führungskräfte auf das neu geschaffene Personalentwicklungsinstrument, dessen wesentliches Element das aus Zielvereinbarung und Beurteilung bestehende jährliche Mitarbeitergespräch ist. Integraler Bestandteil dieses an dem Unternehmensleitbild und der Geschäftsstrategie ausgerichteten Systems ist auch eine Vorgesetztenbeurteilung.

Der Fokus lag im Berichtsjahr auf der erstmaligen Vereinbarung und Umsetzung von fachlichen und qualitativen Zielen – eine Aufgabe, die alle beteiligten Mitarbeiter und Führungskräfte gleichermaßen gefördert und gefordert hat. Dabei erwies sich diese Fokussierung auf eine Zielorientierung in Verbindung mit einer erweiterten strategischen Orientierung für alle Beteiligten als Gewinn.

**Ausbildung**

2008 haben sieben Auszubildende in den Berufen Immobilienkaufmann, Informatikkaufmann, Kauffrau für Bürokommunikation sowie Fachkraft im Gastgewerbe ihre Ausbildung in der WK erfolgreich absolviert. Mit den anschließenden Neueinstellungen befanden sich am Ende des Berichtsjahres insgesamt acht junge Menschen in einer Berufsausbildung. Die WK stellt sich damit erneut ihrer besonderen gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber der jungen Generation und bildet wiederum über den eigenen Bedarf hinaus aus.

**Betriebliches Gesundheitsmanagement**

Das Gesundheitsmanagement ist ein fester Bestandteil der Personalfürsorge. Mit betriebsärztlicher Unterstützung wurden im Berichtsjahr wieder verschiedene präventivmedizinische Untersuchungen sowie Schutzimpfungen zur Erhaltung und Förderung der Gesundheit angeboten.

**Personalbestand**

Zum 31. Dezember 2008 beschäftigte die WK insgesamt 176 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Gegenüber dem Vorjahr weist der Personalbestand damit 5 Stellen mehr aus, die im unmittelbaren Zusammenhang mit den von der WK aufgrund der Neuregelung der Studiengebühren übernommenen Aufgaben stehen.

	31.12.2007	31.12.2008
Vollzeitbeschäftigte	128	130
Teilzeitbeschäftigte (davon in Altersteilzeit)	32 (11)	38 (14)
Auszubildende	11	8
<b>Gesamt</b>	<b>171</b>	<b>176</b>

## Risikobericht

Die WK hat auch im Geschäftsjahr 2008 ihr Risikomanagement mit dem Ziel des Aufbaus einer Gesamtbanksteuerung weiterentwickelt. Ein Schwerpunkt der Entwicklung war die Optimierung der Methoden und Verfahren der Zinsbuchsteuerung. Ziel ist der Aufbau einer integrierten Betrachtung von barwertiger und GuV-orientierter Steuerung. Zur Unterstützung der integrierten Zinsbuchsteuerung wurde eine Standardsoftwarelösung implementiert, die ab dem Geschäftsjahr 2009 produktiv genutzt werden soll.

Die Risikostrategie der WK enthält Aussagen zum Management der Adressenausfall-, Marktpreis- und Liquiditätsrisiken sowie der operationellen Risiken. Die zusammenfassende Betrachtung der Risiken aus dem Bankgeschäft erfolgt in der Darstellung der Risikotragfähigkeit der Bank. Im Strategieprozess werden die Leitlinien für das Risikomanagement aus den geschäftspolitischen Zielen der WK abgeleitet, so dass eine in sich konsistente Gesamtstrategie entsteht. Der Vorstand gibt die Strategie vor deren Inkraftsetzung dem Verwaltungsrat zur Kenntnis und erörtert sie mit diesem.

Die Geschäfts- und Risikostrategie ist für die gesamte Geschäftstätigkeit der WK bindend. Kreditgeschäfte und Handelsgeschäfte sind nur zulässig, wenn sie in Übereinstimmung mit der Strategie stehen.

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. Die Abteilung Aktiv- und Passivmanagement 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 der internen Kontrollverfahren 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.

## Risikostrategie und Risikotragfähigkeitskonzept

## Organisation des Risikomanagements

**Adressenausfallrisiken**

Als Adressenausfallrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass aufgrund von Bonitätsveränderungen eines Schuldners eine Forderung Wertveränderungen bis hin zum Ausfall unterliegt.

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 den Kompetenzregelungen zur Votierung und Entscheidung von Krediten ist der Risikogehalt in Abhängigkeit von der Kredithöhe und dem Gesamtengagement sowie der Risikorelevanz der Geschäftssegmente berücksichtigt.

In der Kreditweiterbearbeitung erfolgt eine regelmäßige Überprüfung der Kreditengagements ab 750 T€. Integrierter Bestandteil der Kreditrisikobeurteilung sind die Risikoklassifizierungsverfahren der WK, die den Anforderungen der BaFin im Rahmen des aufsichtsrechtlichen Prüfungsverfahrens bzw. der MaRisk gerecht werden.

Die Risikoklassifizierungsverfahren ermöglichen zudem auf Portfolioebene die Identifikation und Überwachung der Kreditrisiken durch das Risikocontrolling. Über die Risikoklassifizierung 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, das Quartalsreporting zu den Risikoengagements sowie die turnusmäßige Besprechung dieser Kreditengagements gewährleistet.

Risikokonzentrationen in Bezug auf die Region Hamburg, die Branche Wohnungsbau und bestimmte Kreditnehmer lassen sich im Kreditgeschäft der WK systembedingt nicht vermeiden. Die WK ist sich dieser Konzentrationen bewusst und beobachtet deren Entwicklung.

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 31.12.2008 insgesamt 7,3 Mio. € (Vorjahr: 5,3 Mio. €). Die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie die Rückstellungen für Bürgschaften sanken 2008 von 6,4 Mio. € im Vorjahr auf 4,7 Mio. € und betragen somit 0,9 % des Bruttokreditvolumens.

Dabei entfielen von den Einzelwertberichtigungen 1,7 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €) auf das Geschäftssegment Mietwohnungsbau, einschließlich Heimförderung, 2,3 Mio. € (Vorjahr: 1,8 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 sowie der Ratingklassen der Kontrahenten limitiert. Die Überwachung der Limitauslastung wird durch das Risikocontrolling wahrgenommen und über das Berichtswesen monatlich bzw. vierteljährlich kommuniziert.

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

### Marktpreisrisiken

Die WK ist ein Nichthandelsbuchinstitut. Derivative Geschäfte als Instrument zur Steuerung von Zinsänderungsrisiken stehen immer im Zusammenhang mit einem oder mehreren Grundgeschäften. Geldmarktgeschäfte erfolgen ohne die Absicht, einen kurzfristigen Eigenhandelserfolg zu erzielen, so dass die WK keine Zuordnung zum Handelsbuch vornimmt. Die Handelsgeschäfte der WK beschränkten sich im Geschäftsjahr auf Geldmarktgeschäfte und Geschäfte in Derivaten.

Zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos werden vom Aktiv- und Passivmanagement 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. Zur Begrenzung der Marktpreisrisiken wurde ein umfassendes Limitsystem eingerichtet. Die Einhaltung der Limite wird laufend überwacht.

Um Währungsrisiken auszuschließen, beschränken sich die Geschäfte mit Zinsderivaten auf den Euro-Markt.

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

### Liquiditätsrisiken

Ziel des Liquiditätsmanagements ist es, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der WK zu gewährleisten sowie die regulatorischen Anforderungen gemäß der Liquiditätsverordnung zu erfüllen. Die in der Liquiditätsverordnung festgelegte Kennziffer wurde im Geschäftsjahr 2008 zu jedem Meldezeitpunkt eingehalten.

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

Über die Stadt Hamburg besteht für die WK die Möglichkeit, sich kurzfristig Liquidität zu marktüblichen Konditionen zu beschaffen. Mit der KfW werden jährlich Globaldarlehensverträge vereinbart, auf deren Grundlage die WK zu marktüblichen Konditionen mittel- bis langfristige Liquidität abrufen kann. Weiterhin verfügt die WK für die kurzfristige Liquiditätsversorgung über eine unwiderrufliche Kreditlinie, auf die im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann.

Vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise hat die WK zum Ende des Geschäftsjahres unter vollständiger Ausnutzung des Globaldarlehensvertrages mit der KfW für 2008 eine Liquiditätsbevorratung zu derzeit noch günstigen Konditionen vorgenommen.

### 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.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Durchführung des Kreditgeschäfts und des Handelsgeschäftes hat die WK im Organisationshandbuch Ablaufbeschreibungen und Arbeitsanweisungen für das Kreditgeschäft und das Handelsgeschäft zusammengefasst.

Die Kreditvergabe durch die WK erfolgt im Wesentlichen nach einheitlichen im DV-System hinterlegten Arbeitsabläufen auf der Grundlage schriftlich festgelegter Förderrichtlinien zu den jeweiligen Wohnungsbauprogrammen.

Das Qualifikationsniveau der Mitarbeiter wird durch vielseitige Fortbildungsmaßnahmen den sich laufend ändernden Anforderungen gerecht.

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.

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

Versicherbare Gefahrenpotenziale werden durch Versicherungsverträge in banküblichem Umfang begrenzt.

Die Erfassung eingetretener bedeutender Schadensfälle erfolgt durch das Risikocontrolling.

### Ausblick auf die Geschäftstätigkeit 2009

Im Rahmen der Hamburger Konjunkturoffensive hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg im Februar 2009 eine Erhöhung der Programmzahl im Mietwohnungsneubau von 650 auf 1.000 Wohneinheiten durch Anhebung des Subventionsbarwertvolumens beschlossen. Für das allgemeine Hamburger Wohnraumförderungsprogramm

wird damit in den Jahren 2009 und 2010 das Barwertvolumen von bisher 103,5 Mio. € auf 120 Mio. € aufgestockt. Mit diesem Mitteleinsatz können voraussichtlich insgesamt rd. 7.000 Wohnungen p.a. gefördert werden. Die Gesamtwohnungszahl wie auch die Zielzahlen in den einzelnen Fördersegmenten sind – wie in den Vorjahren – Richtwerte, da die Programmsteuerung über Subventionsbarwerte erfolgt. Die weiteren Förderangebote im Rahmen des Hamburger Klimaschutzkonzeptes und des Sonderprogramms „Familienfreundlicher Wohnungsbau“ werden fortgeführt. Schwerpunkte von förderpolitischen Änderungen sind zum einen die weitere Fokussierung auf den Klimaschutz und zum anderen Anpassungen, die aus EU-rechtlichen Gründen erforderlich sind.

Um den Mietwohnungsneubau stärker zu unterstützen, werden die Förderbedingungen in der sozialen Mietwohnraumförderung weiter flexibilisiert. Durch eine weitgehende Vereinheitlichung der Fördersystematik wird die Kombinierbarkeit der Fördersegmente verbessert. Mit dem neuen Segment „Mietwohnungen“ wird wieder ein Förderbaustein für den allgemeinen Mietwohnungsneubau geschaffen.

Als Ersatz für das bisherige Investitionszulagenprogramm wird ein Angebot für den Bindungsankauf von Mietwohnungen etabliert und als Pilotprojekt erprobt.

Im Rahmen der Hamburger Modernisierungsprogramme ist in den vergangenen Jahren die energetische Modernisierung der Mietwohnungsbestände bereits ein Schwerpunktziel der Förderung gewesen. In 2009 wird die Reichweite des Programmangebots nochmals um 1.000 Wohneinheiten ausgeweitet. Damit können bis zu 7.000 Mietwohnungen pro Jahr gefördert modernisiert werden.

Die bestehenden Programme werden im Hinblick auf das EU-Recht angepasst. Dazu wird bei rein energetischer Modernisierung ohne Mietpreis- und Belegungsbindung (Programm A) die Förderung auf 20 % der Modernisierungskosten begrenzt und bei umfangreicher Modernisierung (Programm B) unter Erhöhung der Förderung von bisher 36 % auf 50 % der Kosten eine 10-jährige Belegungsbindung eingeführt.

In der Eigentumsförderung wird beim Erwerb von Gebrauchtimmobilien die Förderung stärker an dem energetischen Zustand der Immobilie ausgerichtet. Je nach Primärenergieverbrauch beträgt der gestaffelte Fördersatz zwischen 50 % und 100 % der Neubauförderung. Damit werden verstärkt die Klimaschutzziele des Senats unterstützt und zugleich Anreize für eine energetische Modernisierung gesetzt.

Als neues Förderprodukt im Eigenheimbereich wird die WK voraussichtlich im Verlauf des Jahres 2009 die „Förder-Immorenten“ einführen. In einem Arbeitskreis des Verbandes Öffentlicher Banken (VÖB) hat die WK gemeinsam mit anderen Förderbanken die Grundlagen für dieses Produkt entwickelt. Im Kern handelt es sich um die Verrentung eines Hypothekendarlehens zur Unterstützung älterer Menschen, die über selbstgenutztes Wohneigentum verfügen, deren Einkommen bzw. Rente allein jedoch nicht ausreicht, um das Objekt dauerhaft bewohnen zu können.

Die energetische Förderung von ansonsten freifinanzierten neu gebauten Mietwohnungen und Eigentumsobjekten erfolgt ab 2009 einheitlich mit Zuschüssen in Höhe von bis zu 190 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Erreichung des KfW-40-Standards bzw. 240 €/m<sup>2</sup> für den Passivhausstandard. Der Zuschuss wird über einen Zeitraum von 10 Jahren in gleichen Raten ausgezahlt.

Zusätzlich zu den neuen Programmen „Bindungsankauf von Mietwohnungen“ und „Förder-Immoneute“ bestehen weitere Überlegungen zum Ausbau der Förderbank über die bestehenden Geschäftsfelder hinaus, über die der Senat der Freien und Hansestadt im März 2009 entscheiden wird.

Die WK hat in den vergangenen drei Jahren eine Reihe neuer Förderprodukte erfolgreich im Markt eingeführt. Zudem wurde die Marktgängigkeit der bestehenden Angebote weiter verbessert und die Vertriebsbereiche kundenorientiert ausgebaut. Nicht zuletzt hierdurch konnten in den vergangenen zwei Jahren unter Einhaltung der vorgegebenen finanziellen Rahmenbedingungen sehr gute Geschäftsergebnisse erzielt werden.

Trotz der gegenwärtigen allgemeinen Konjunkturabschwächung infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise geht die WK davon aus, dass auch im kommenden Jahr im Kreditgeschäft vergleichbar gute Ergebnisse erreicht werden können.

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	€	€	Vorjahr T€
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	296.086.779,54		298.733
2. Zinsaufwendungen	<u>172.687.975,47</u>	123.398.804,07	<u>165.406</u> 133.327
3. Provisionserträge	4.638.380,67		4.260
4. Provisionsaufwendungen	<u>145.197,25</u>	4.493.183,42	<u>227</u> 4.033
5. Sonstige betriebliche Erträge		1.272.877,77	1.326
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	7.148.683,06		7.525
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>2.806.974,75</u>		<u>2.581</u>
darunter:	9.955.657,81		10.106
für Altersversorgung	€ 1.517.602,02		
	(Vorjahr: T€ 1.162)		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	<u>4.037.479,35</u>	13.993.137,16	<u>3.030</u> 13.136
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		210.362,77	178
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		81.487,69	74
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen		107.150,23	72
10. Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken		2.000.000,00	1.000
11. Ergebnis vor Zuschüssen		112.772.727,41	124.226
12. Zuschüsse			
a) Aufwendungen für Förderungsmaßnahmen	140.870.690,51		149.858
b) Erträge aus Zuweisungen der Freien und Hansestadt Hamburg	<u>28.097.963,10</u>		<u>26.732</u>
		112.772.727,41	<u>123.126</u>
13. Jahresüberschuss		0,00	1.100
14. Einstellungen in zweckgebundene Rücklagen		0,00	1.100
15. Bilanzgewinn		0,00	0

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2008		Vorjahr
	€	€	T€
<b>1. Barreserve</b>			
a) Kassenbestand	11.217,52		2
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	30.231,54		29
darunter:			
bei der Deutschen Bundesbank	€ 30.231,54		
(Vorjahr: T€ 29)		41.449,06	31
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>			
a) Hypothekendarlehen	9.214,36		11
b) Kommunalkredite	0,00		0
c) andere Forderungen	219.648.012,55		73.745
darunter:		219.657.226,91	73.756
täglich fällig	€ 65.143.223,96		
(Vorjahr: T€ 49.667)			
<b>3. Forderungen an Kunden</b>			
a) Hypothekendarlehen	3.900.494.599,42		3.805.350
b) Kommunalkredite	444.772.585,13		443.996
c) andere Forderungen	33.490.918,94		22.913
		4.378.758.103,49	4.272.259
<b>4. Treuhandvermögen</b>		481.326.370,36	614.589
darunter:			
Treuhandkredite	€ 481.326.370,36		
(Vorjahr: T€ 614.588)			
<b>5. Sachanlagen</b>		4.821.403,36	4.952
<b>6. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		8.231.877,05	10.122
<b>7. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	3.179.675,97		2.572
b) andere	811.192,31		754
		3.990.868,28	3.326
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>5.096.827.298,51</b>	<b>4.979.035</b>

Passivseite

	Bilanz zum 31. Dezember 2008		Vorjahr
	€	€	T€
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
andere Verbindlichkeiten		3.656.141.479,27	3.398.226
darunter:			
täglich fällig	€ 44.341.207,15 (Vorjahr: T€ 19.170)		
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			
andere Verbindlichkeiten		165.114.098,51	168.737
darunter:			
täglich fällig	€ 4.992.802,28 (Vorjahr: T€ 5.998)		
<b>3. Treuhandverbindlichkeiten</b>		481.326.370,36	614.589
darunter:			
Treuhandkredite	€ 481.326.370,36 (Vorjahr: T€ 614.588)		
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>			
a) Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg	16.064.941,46		23.202
b) andere	689.707,01		582
		16.754.648,47	23.784
<b>5. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	3.672.886,39		2.795
b) andere	1.262.192,63		1.422
		4.935.079,02	4.217
<b>6. Rückstellungen</b>			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.100.592,00		14.747
b) andere Rückstellungen	4.688.808,00		3.969
		19.789.400,00	18.716
<b>7. Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>		7.300.000,00	5.300
<b>8. Eigenkapital</b>			
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		3.100
		745.466.222,88	745.466
<b>Summe der Passiva</b>		<b>5.096.827.298,51</b>	<b>4.979.035</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		109.818.694,86	178.022
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		687.606.459,75	787.333

## ■ Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2008

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

Die 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 31.12.1997, der durch die Nachträge vom 27.12.2004 und 22.03.2007 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 Hansestadt Hamburg direkt. Sie werden unmittelbar mit dem hierfür zur Verfügung stehenden Reservefonds verrechnet.

Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % p. a. und der Richttafeln 2005 G nach Prof. Dr. Klaus Heubeck gebildet.

Für vertraglich geregelte Altersteilzeitverpflichtungen besteht eine angemessene Rückstellung.

Die sonstigen Rückstellungen tragen allen erkennbaren Risiken Rechnung und wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Von dem Wahlrecht zur Bildung von Aufwandsrückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB wurde Gebrauch gemacht.

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

	31.12.2008	31.12.2007
<b>Hypothekendarlehen</b>	T€	T€
• bis drei Monate	0,0	0,0
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	0,0	0,0
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0,0	0,0
• mehr als fünf Jahre	9,2	10,6
<b>Andere Forderungen</b>		
• bis 3 Monate	28.656,9	22.081,6
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	125.847,9	1.995,8
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0,0	0,0
• mehr als fünf Jahre	0,0	0,0

**Forderungen an Kunden mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist**

	● 31.12.2008	● 31.12.2007
<b>Hypothekendarlehen</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
• bis drei Monate	40.728,9	39.065,3
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	84.481,0	80.108,3
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	503.224,9	490.054,8
• mehr als fünf Jahre	3.272.060,2	3.196.121,9
<b>Kommunalkredite</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
• bis drei Monate	13.575,9	25.087,8
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	17.964,3	15.783,2
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	81.158,8	72.103,3
• mehr als fünf Jahre	332.073,5	331.021,8
<b>Andere Forderungen</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
• bis drei Monate	1.646,5	1.227,1
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	709,8	528,2
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	5.015,1	4.156,8
• mehr als fünf Jahre	26.119,2	17.000,6

Das Treuhandvermögen besteht mit 30.844,6 T€ aus Hypothekendarlehen und mit 16.174,7 T€ aus den anderen Forderungen. Außerdem sind dem Treuhandvermögen aus den Forderungsverkäufen (2004 sowie 2005) 434.307,05 T€ zugeordnet, die durch die Freie und Hansestadt Hamburg garantiert sind.

Die Treuhandverbindlichkeiten bestehen in Höhe von 437.957,8 T€ gegenüber Kreditinstituten und in Höhe von 43.368,6 T€ gegenüber anderen Treugebern; darunter sind täglich fällig 68.787,8 T€.

**Entwicklung des Anlagevermögens (in T€)**

	● Immaterielle Anlagewerte	● Sachanlagen
Anschaffungskosten 01.01.2008	857,2	15.236,9
• Zugänge	0,0	79,9
• Abgänge	354,7	398,8
• Abschreibungen kumuliert	502,5	10.096,6
<b>Restbuchwert 31.12.2008</b>	<b>0,0</b>	<b>4.821,4</b>
Anschaffungskosten 31.12.2008	502,5	14.918,0
Abschreibungen des Geschäftsjahres	0,0	210,4

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

erstellte DV-Programme für die eingesetzte SAP-Software werden entsprechend der IDW-Stellungnahme zur Bilanzierung von Software beim Anwender (IDW RS HFA 11) vom 30.06.2004 direkt als Aufwand gebucht und nicht als immaterielle Anlagewerte behandelt.

Die Zu- und Abgänge betreffen überwiegend DV-Software und -Hardware. Der eigenen Tätigkeit dienen Grundstücke und Gebäude mit einem Buchwert von 4.559,0 T€; die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 262,4 T€ bilanziert. Außerplanmäßige Abschreibungen sind in 2008 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€)

	31.12.2008	31.12.2007
<b>mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist</b>		
• bis drei Monate	48.261,7	89.594,6
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	299.035,4	83.432,7
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	728.072,3	957.765,7
• mehr als fünf Jahre	2.536.430,9	2.248.263,1

#### Verbindlichkeiten gegenüber Kunden (in T€)

	31.12.2008	31.12.2007
<b>mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist</b>		
• bis drei Monate	991,7	991,7
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	8.238,9	5.743,6
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	79.761,5	79.761,5
• mehr als fünf Jahre	71.129,2	76.242,1

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 im Geschäftsjahr 2008 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 ist in unveränderter Höhe zum 31.12.2008 mit 3.100,0 T€ beibehalten worden. Sie entspricht dem vom Verwaltungsrat der Bank genehmigten Kostenrahmen der geplanten Baumaßnahmen. Diese Rücklage wird gemäß § 10 KWG nicht dem haftenden Eigenkapital zugeordnet.

**Das haftende Eigenkapital** gemäß § 10 KWG errechnet sich nach Zuführung von 2,0 Mio. € zum Fonds für allgemeine Bankrisiken wie folgt:

a) Gezeichnetes Kapital	100.000,0 T€
b) Sonderkapital	558.272,7 T€
c) Gewinnrücklagen	
- andere Gewinnrücklagen	
- sonstige Rücklagen	84.093,5 T€
- zweckgebundene Rücklagen (3.100,0 T€)	
d) abzgl. immaterieller Anlagewerte	0,0 T€
e) zzgl. Fonds für allgemeine Bankrisiken	7.300,0 T€
	<hr/>
	<b>749.666,2 T€</b>

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 Verlustrechnung

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ordnet die Zinsaufwendungen für die Bereitstellung von KfW-Weiterleitungskrediten in Höhe von 117,1 T€ den Provisionsaufwendungen zu. Mit dieser Darstellungsweise werden die von den Darlehensnehmern vereinnahmten Bereitstellungsprovisionen den von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gezahlten Provisionen in einer Gewinn- und Verlustrechnungsposition gegenübergestellt.

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

Die Zuschüsse werden in Erfüllung der gesetzlichen Aufgabenstellung gewährt.

Der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt ist gem. § 6d des Hamburgischen Hochschulgesetzes (HmbHG) vom 18. Juli 2001 zuletzt geändert am 23. September 2008, die Finanzierung der Studiengebühren ab dem Wintersemester 2008 übertragen worden. Sie soll die gestundeten Gebührenforderungen der Hamburger Hochschulen vorfinanzieren, die gestundeten Studiengebühren verwalten und später die einkommensbezogene Rückforderung der aufgelaufenen Beträge von den Studienabsolventen nach Ablauf der Stundungsfrist einfordern.

In einem ersten Schritt hat die Bank im Dezember 2008 eine Abschlagzahlung in Höhe von 6.301,4 T€ gem. § 9 Abs. 2 StudGebVODen an die staatlichen Hamburger Hochschulen geleistet.

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ist von den Ertragsteuern befreit.

#### **Derivative Geschäfte**

Die WK hat im Rahmen der Steuerung von Zinsänderungsrisiken Zinsswapgeschäfte als Deckungsgeschäfte abgeschlossen. Diese am Bilanzstichtag noch nicht abgewickelten Termingeschäfte mit Banken mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland haben ein Nominalvolumen von 456.662 T€. Nach der Laufzeitmethode (§ 23 Solvabilitätsverordnung) beträgt der Kreditäquivalenzbetrag 50.584 T€. Die Restlaufzeiten gliedern sich in bis 1 Jahr mit 86.920 T€, über 1 Jahr bis unter 5 Jahren mit 56.242 T€ und in über 5 Jahren mit 313.500 T€. Die Zeitwerte wurden als Barwert zukünftiger Zinszahlungsströme auf Basis der mark-to-Market-Methode ermittelt und haben einen negativen Marktwert von 19.549 T€. Die Marktwerte stehen im Zusammenhang mit Sicherungsbeziehungen zu bilanzwirksamen Geschäften, denen gegenläufige Wertentwicklungen der gesicherten Grundgeschäfte gegenüberstehen.

#### **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 332,7 T€ aus dem Förderprogramm „Studentisches Wohnen“ auf der Veddel und in Wilhelmsburg. Für diese Bürgschaften sind Rückstellungen in Höhe von 204,7 T€ gebildet worden.

Von den unwiderruflichen Kreditzusagen entfallen 454.020 T€ auf Darlehen, die als Annuitätshilfedarlehen über eine Dauer von bis zu 24 Jahren anwachsen.

Weitere Verpflichtungen bestehen aus zugesagten Zuschüssen in Höhe von 1.520.891 T€. Davon sind als Teil der Annuitätshilfe 116.770 T€ über eine Dauer von bis zu 24 Jahren und Aufwendungszuschüsse nach dem Fördersystem ab 1995 in Höhe von 1.223.871 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.

Forderungen gegen die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt sind gemäß § 28 Satz 1 Nr. 2 a) i. V. m. § 31 Satz 1 SolV mit einem Risikogewicht von 0 % zu berücksichtigen bzw. bleiben gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1c KWG im Rahmen der Großkreditmeldung unberücksichtigt. Somit erfüllen diese Forderungen das Kriterium der Nullgewichtung.

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

#### Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

	2008			2007		
	Männlich	Weiblich	Gesamt	Männlich	Weiblich	Gesamt
Vollzeitbeschäftigte	60	62	122	62	67	129
Teilzeitbeschäftigte	0	24	24	0	21	21
Mitarbeiter in Altersteilzeit	10	4	14	8	3	11
	70	90	160	70	91	161
Auszubildende	3	5	8	6	5	11
Gesamt	73	95	168	76	96	172

#### Organe und Ausschüsse

##### Gesamtbezüge:

Vorstand	361.451,79 €
Verwaltungsrat	1.080,00 €
Ausschüsse	1.040,00 €

Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen betragen 195.282,64 €. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber diesem Personenkreis sind 1.908.042,00 € zurückgestellt.

##### Vorschüsse und Kredite:

Vorstand:	0,00 €
Verwaltungsrat:	22.179,34 €

#### Organe

## VERWALTUNGSRAT

### Vom Senat berufene Mitglieder

**Axel Gedaschko** (bis 18. Mai 2008), Vorsitz

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

**Anja Hajduk** (seit 19. Mai 2008), Vorsitz

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

**Dr. Michael Freytag**, Stellv. Vorsitz

Senator, Präses der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg

**Michael Heinrich**

Leitender Regierungsdirektor, 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**

## STAATSAUFSICHT

Senat der Freien und Hansestadt Hamburg

Hamburg, den 10. März 2009

Vorstand

Qualmann

Sommer

## Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 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 10. März 2009

BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Rohardt                      Dylong  
Wirtschaftsprüfer      Wirtschaftsprüfer

## | Bericht des Verwaltungsrates

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 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 14. Mai 2009

Die Vorsitzende des Verwaltungsrates

gez. Anja Hajduk  
(Senatorin)

## **Organe und Ausschüsse**

(Stand: Mai 2009)

### **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    Vorstand**

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

HELMUTH AHRENS  
Prokurist  
HSH Nordbank AG

CHRISTIAN BERGMANN  
Verwaltungsangestellter

ANDREAS GEERCKEN  
Verwaltungsangestellter

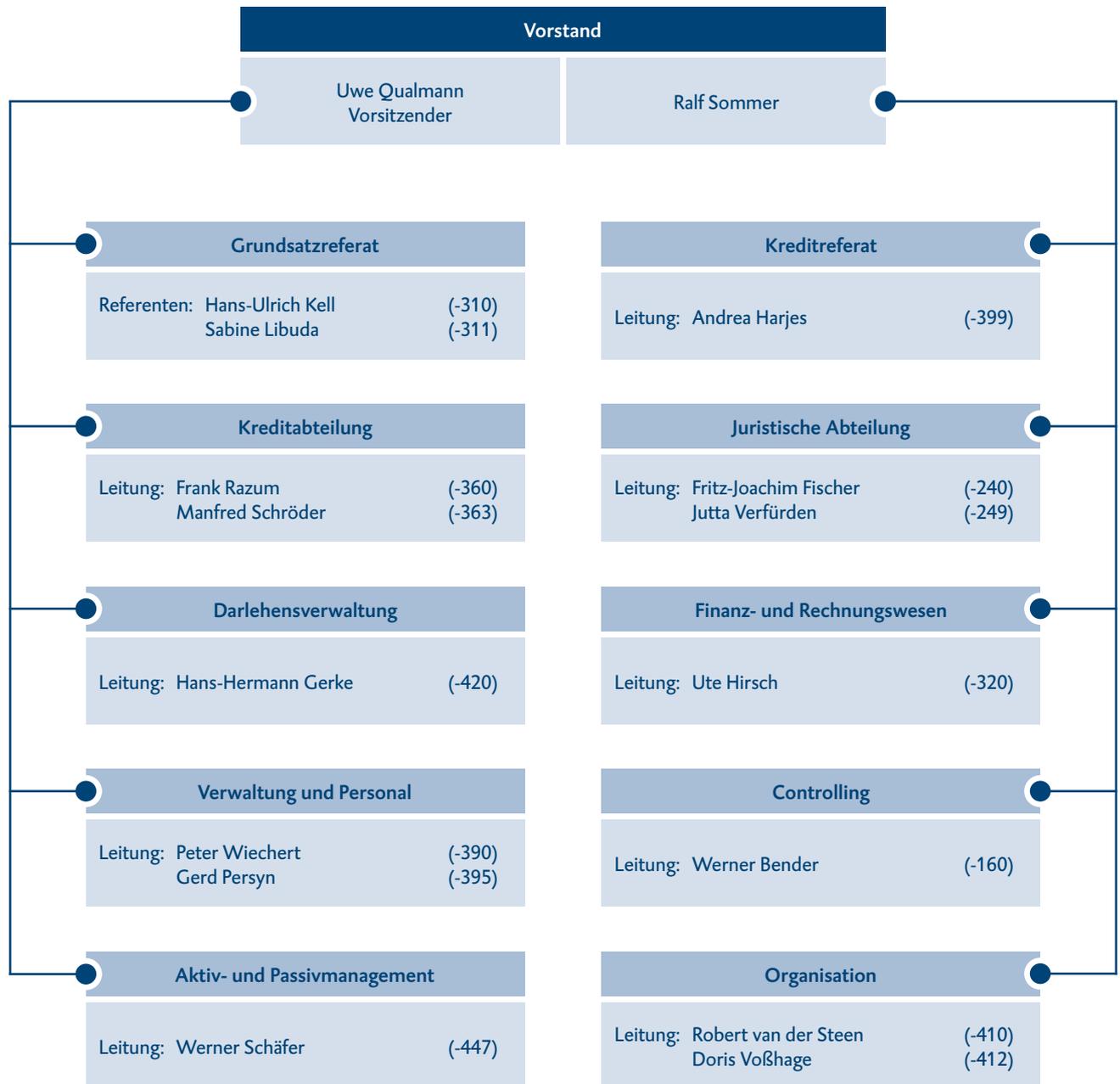
MICHAEL HEINRICH  
Leitender Regierungsdirektor  
Finanzbehörde

WILLI RICKERT  
Senatsdirektor  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt

UWE QUALMANN  
Vorsitzender

RALF SOMMER

## Organisationsplan



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

\* dem Gesamtvorstand zugeordnet

Telefon:  
040 / 248 46 - (Durchwahl)  
Stand: Mai 2009

## Förderstatistik

### Inhalt

	Tabelle		Tabelle
<b>Mietwohnraumförderung</b>		<b>Wohneigentumsförderung</b>	
Geförderte Mietwohnungen in den einzelnen Fördersegmenten (Neubau) .....	1	Geförderte Eigentumsobjekte in den einzelnen Fördersegmenten (Neubau und Gebrauchtimmobilien) .....	9
Geförderte Mietwohnungen in den einzelnen Fördersegmenten (Modernisierung) .....	2	Geförderte Eigentumsobjekte in den einzelnen Fördersegmenten (Modernisierung) .....	10
Geförderte Mietwohnungen nach Zahl der Zimmer (Neubau) .....	3	Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche im Wohneigentum (Hamburger Eigenheimförderung) .....	11
Geförderte Mietwohnungen nach Bauherrengruppen (Neubau) .....	4	Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche (Hamburger Eigenheimförderung: Eigenheime) .....	12a
Geförderte Mietwohnungen nach Bauherrengruppen (Modernisierung) .....	5	Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche (Hamburger Eigenheimförderung: Eigentumswohnungen) .....	12b
Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsneubau .....	6	Geförderte Eigentumsobjekte mit Mitteln der KfW (Weiterleitungsprogramme) .....	13
Entwicklung der Anfangsmieten im Mietwohnungsneubau .....	7		
Geförderte Mietwohnungen mit Mitteln der KfW (Weiterleitungsprogramme) .....	8	<b>Sonstige Programme</b>	
		Sonstige Fördermaßnahmen .....	14

## Geförderte Mietwohnungen in den einzelnen Fördersegmenten (Neubau)

Fördersegment	Wohnungen insgesamt	davon Wohnungen		Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
		rollstuhlgerecht	behinderten- u. altengerecht		

2008	Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung		200	13	19	18,8	1,7
	Große Wohnungen für Haushalte mit Kindern		79	-	-	11,2	3,1
	Betreute Altenwohnungen		174	-	174	19,6	8,7
	Wohnungen für Rollstuhlbenutzer		26	11	11	1,9	1,4
	Studierendenwohnungen		-	-	-	-	-
	Aus- und Umbau		79	22	59	7,9	3
	Baugemeinschaften		28	1	-	-	3,8
	<b>Zwischensumme</b>		<b>586</b>	<b>47</b>	<b>263</b>	<b>59,4</b>	<b>21,7</b>
	WK/KfW-Energiedarlehen ohne weitere WK-Förderung	ohne WK-Förderung	501	0	14	25,0	-
		mit WK-Förderung	(242)	-	-	9,4	-
	Investitionszulage		126	-	-	-	1,4
	<b>Gesamt</b>		<b>1.213</b>	<b>47</b>	<b>277</b>	<b>93,8</b>	<b>23,1</b>

2007	Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung		264	4	6	27,2	1,1
	Große Wohnungen für Haushalte mit Kindern		21	0	0	1,8	0,1
	Betreute Altenwohnungen		115	3	112	7,1	1,7
	Wohnungen für Rollstuhlbenutzer		37	17	20	4,1	1,0
	Studierendenwohnungen						
	Aus- und Umbau		1	1	0	0,5	0,2
	Baugemeinschaften		41	0	1	1,0	3,1
	<b>Zwischensumme</b>		<b>479</b>	<b>25</b>	<b>139</b>	<b>41,7</b>	<b>7,2</b>
	WK/KfW-Energiedarlehen	ohne WK-Förderung	196	0	0	29,5	0,0
		mit WK-Förderung	(667)	0	0	8,8	0,0
	Investitionszulage		50	0	0	0,0	0,6
	<b>Gesamt</b>		<b>725</b>	<b>25</b>	<b>139</b>	<b>80,0</b>	<b>7,8</b>

## Geförderte Mietwohnungen in den einzelnen Fördersegmenten (Modernisierung)

Fördersegment	2008			2007		
	Wohnungen	Darlehen Mio €	Zuschüsse Mio €	Wohnungen	Darlehen Mio €	Zuschüsse Mio €
Klimaschutz plus Bausteinförderung Programm A	4.567	-	14,5	2.560	-	9,3
Großes Modernisierungsprogramm Programm B	1.419	-	19,8	1.724	-	20,6
Sanierungsprogramm Programm D	194	-	8,0	153	-	6,6
Umbau zum barrierefreien Wohnraum davon Nachrüstung mit Aufzügen	1.004 756	- -	3,8 2,4	974 940	- -	5,1 4,7
<b>Gesamt</b>	<b>7.184</b>	<b>-</b>	<b>46,1</b>	<b>5.411</b>	<b>-</b>	<b>41,6</b>

## Geförderte Mietwohnungen nach Zahl der Zimmer (Neubau)

Fördersegment	Wohnungen/Zahl der Zimmer							Wohnungen gesamt	Wohnfläche je Wohnung i. D. m <sup>2</sup>	
	1	1,5	2	2,5	3	4	5 und mehr			
2008	Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung	6	-	62	6	81	45	-	200	72,9
	Große Wohnungen für Haushalte mit Kindern	8	1	7	-	20	33	10	79	86,2
	Betreute Altenwohnungen	8	27	135	-	4	-	-	174	54,5
	Wohnungen für Rollstuhlbenutzer	20	-	-	-	-	2	4	26	72,0
	Aus- und Umbau	13	10	38	4	7	-	7	79	67,4
	Baugemeinschaften	-	-	10	-	6	6	6	28	83,1
	<b>Gesamt</b>	<b>55</b>	<b>38</b>	<b>252</b>	<b>10</b>	<b>118</b>	<b>86</b>	<b>27</b>	<b>586</b>	<b>69,6</b>
2008	Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung	-	9	62	9	81	88	15	264	75,8
	Große Wohnungen für Haushalte mit Kindern	-	-	-	2	14	2	3	21	76,2
	Betreute Altenwohnungen	-	28	79	4	3	-	1	115	57,6
	Wohnungen für Rollstuhlbenutzer	14	1	5	-	11	3	3	37	85,7
	Aus- und Umbau	-	-	-	-	-	-	1	1	389,7
	Baugemeinschaften	-	-	10	4	10	13	4	41	76,4
	<b>Gesamt</b>	<b>14</b>	<b>38</b>	<b>156</b>	<b>19</b>	<b>119</b>	<b>106</b>	<b>27</b>	<b>479</b>	<b>72,9</b>

## Geförderte Mietwohnungen nach Bauherrengruppen (Neubau)

Fördersegment	Privatpersonen und Personengesellschaften	Kapitalgesellschaften	Sonstige Bauherren	Wohnungsbau- genossen- schaften	Städtische Gesellschaften	Gesamt
---------------	---	-----------------------	--------------------	---------------------------------------	------------------------------	--------

2008	Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung		82	-	76	42	-	200
	Große Wohnungen für Haushalte mit Kindern		10	-	49	20	-	79
	Betreute Altenwohnungen		75	-	81	18	-	174
	Wohnungen für Rollstuhlbenutzer		-	-	26	-	-	26
	Aus- und Umbau		-	-	79	-	-	79
	Baugemeinschaften		-	-	28	-	-	28
	Zwischensumme		167	-	339	80	-	586
	WK/KfW-Energie- darlehen	ohne WK-Förderung	70	-	277	154	-	501
		mit WK-Förderung	(95)	-	(110)	(37)	-	(242)
	Investitionszulage		-	-	18	108	-	126
Gesamt		237	-	634	342	-	1.213	

2007	Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung		76	-	16	58	114	264
	Große Wohnungen für Haushalte mit Kindern		9	-	-	12	-	21
	Betreute Altenwohnungen		8	-	87	20	-	115
	Wohnungen für Rollstuhlbenutzer		6	-	26	5	-	37
	Studierendenwohnungen		-	-	-	-	-	0
	Aus- und Umbau		-	-	-	-	1	1
	Baugemeinschaften		-	-	31	10	-	41
	Zwischensumme		99	-	160	105	115	479
	WK/KfW-Energie- darlehen	ohne WK-Förderung	34	-	58	104	-	196
		mit WK-Förderung	(173)	-	(260)	(234)	-	(667)
Investitionszulage		-	-	-	50	-	50	
Gesamt		133	-	218	259	115	725	

**| Geförderte Mietwohnungen nach Bauherrengruppen (Modernisierung)**

Fördersegment	Privatpersonen und Personengesellschaften	Kapitalgesellschaften	Sonstige Bauherren	Wohnungsbau- genossen- schaften	Städtische Gesellschaften	Gesamt
---------------	---	-----------------------	--------------------	---------------------------------------	------------------------------	--------

2008	Klimaschutz plus Bausteinförderung Programm A	1.275	-	886	1.493	913	4.567
	Großes Modernisierungsprogramm Programm B	175	65	202	425	552	1.419
	Sanierungsprogramm Programm D	-	-	52	-	142	194
	Umbau zum barrierefreien Wohnraum	152	6	185	657	4	1.004
	Gesamt	1.602	71	1.325	2.575	1.611	7.184

2007	Klimaschutz plus Bausteinförderung Programm A	104	120	446	1.605	285	2.560
	Großes Modernisierungsprogramm Programm B	133	-	162	435	994	1.724
	Sanierungsprogramm Programm D	50	-	42	25	36	153
	Umbau zum barrierefreien Wohnraum	574	-	21	379	-	974
	Gesamt	861	120	671	2.444	1.315	5.411

## Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsneubau

(keine Berücksichtigung von Erbbaugrundstücken)

(Der Förderung wurden überwiegend pauschalierte Gesamtkosten zugrunde gelegt.)

Fördersegment	Kosten			Finanzierung		
	Grundstücks-Erwerbs- und -Erschl.-kosten	Bau- und Bau-neben-kosten	Gesamt	Bau-darlehen der WK	Bau-kosten-zuschuss	Rest-finanzierung
	€	€	€	€	€	€

2008	Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung	190	1.926	2.116	1.240	105	771
	Große Wohnungen für Haushalte mit Kindern	736	2.476	3.212	1.441	257	1.514
	Betreute Altenwohnungen	471	2.161	2.632	1.258	472	902
	Wohnungen für Rollstuhlbenutzer	471	2.015	2.486	778	464	1.244
	Aus- und Umbau	74	2.063	2.137	1.494	398	245
	Baugemeinschaften	521	2.293	2.814	-	-	2.814
	Gesamt	362	2.115	2.477	1.132	347	998

2007	Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung	142	1.937	2.079	1.359	60	660
	Große Wohnungen für Haushalte mit Kindern	453	1.959	2.412	1.345	74	1.239
	Betreute Altenwohnungen	385	1.906	2.291	1.161	258	976
	Wohnungen für Rollstuhlbenutzer	440	1.942	2.382	1.112	307	772
	Aus- und Umbau	-	2.015	2.015	1.238	181	432
	Baugemeinschaften	239	2.220	2.459	374	-	2.085
	Gesamt	236	1.959	2.195	1.239	180	882

**| Entwicklung der Anfangsmieten im Mietwohnungsneubau**

	2004	2005	2006	2007	2008
Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> i. D.	60,5	71,8	63,7	72,0	67,6
Anfangsmiete des jeweiligen Wohnungsbauförderungsprogramms in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich	5,10/5,40	5,30	5,40	5,50	5,60

**| Geförderte Mietwohnungen mit Mitteln der KfW (Weiterleitungsprogramme)**

Fördersegment	2008		2007	
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €
KfW Ökologisch Bauen	348	11,0	95	1,1
KfW Wohnraum Modernisieren	778	7,2	1.002	16,1
KfW Gebäudesanierungsprogramm	661	17,8	613	12,1
<b>Gesamt</b>	<b>1.787</b>	<b>36,0</b>	<b>1.710</b>	<b>29,3</b>

Die KfW-Mittel werden in der Regel in Kombination mit WK-Mitteln gewährt.

## Geförderte Eigentumsobjekte in den einzelnen Fördersegmenten (Neubau und Gebrauchtimmobilien)

Fördersegment	2008			2007		
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
<b>Neubau</b>						
Hamburger Eigenheimförderung	448	65,0	4,6	486	81,1	-
KinderZimmerZulage	23	-	0,2	23	-	0,2
FamilienStartDarlehen	22	1,5	0,2	-	-	-
Energiezuschüsse (ohne weitere WK-Förderung)	348	-	6,7	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>841</b>	<b>66,5</b>	<b>11,7</b>	<b>509</b>	<b>81,1</b>	<b>0,2</b>
<b>Ankauf von Gebrauchtoobjekten</b>						
Hamburger Eigenheimförderung	477	56,3	-	431	59,5	-
FamilienStartDarlehen	19	0,9	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.337</b>	<b>123,7</b>	<b>11,7</b>	<b>941</b>	<b>140,6</b>	<b>0,2</b>

## Geförderte Eigentumsobjekte in den einzelnen Fördersegmenten (Modernisierung)

Fördersegment	2008			2007		
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Wärmeschutz im Gebäudebestand Maßnahmen	3.387	-	1,3	-	-	-
Wärmeschutz im Gebäudebestand Energieberatung	7.412	-	0,3	-	-	-
Umbau zum barrierefreien Wohnraum	17	-	0,3	22	-	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>10.816</b>	<b>-</b>	<b>1,9</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>

## Kosten und Finanzierung je Quadratmeter Wohnfläche im Wohneigentum (Hamburger Eigenheimförderung)

(keine Berücksichtigung von Erbbaugrundstücken)

Gebäudetyp	Wohnungen	Wohnungsgröße i. D.	Gesamtkosten	Finanzierung			
				Vor-rangige Kapitalmarkt-mittel	Bau-darlehen der WK	Ergänzungs-darlehen/ KfW-Wohn-eigentums-förderung	Rest-finanzierung
	Anzahl	m <sup>2</sup>	€	€	€	€	€

### Neubau

2008	Einzelhäuser	104	126,0	2.603	980	600	522	501
	Doppelhäuser	102	116,7	2.544	870	651	559	464
	Reihenhäuser	165	119,4	2.266	787	621	505	353
	Eigentumswohnungen	77	95,8	2.565	1.018	604	338	606

### Ankauf von Gebrauchtoobjekten

2008	Einzelhäuser	97	117,2	2.101	645	584	457	415
	Doppelhäuser	65	106,7	2.215	848	593	453	321
	Reihenhäuser	187	99,7	2.002	599	632	452	319
	Eigentumswohnungen	128	86,5	1.905	484	660	395	366

### Neubau

2007	Einzelhäuser	81	125,7	2.293	569	606	812	307
	Doppelhäuser	116	115,5	2.432	679	620	721	411
	Reihenhäuser	211	118,8	2.233	693	630	569	342
	Eigentumswohnungen	72	99,2	2.481	702	693	503	583

### Ankauf von Gebrauchtoobjekten

2007	Einzelhäuser	84	119,3	2.179	462	611	666	440
	Doppelhäuser	59	107,0	2.074	567	615	638	255
	Reihenhäuser	180	97,4	1.935	457	646	544	288
	Eigentumswohnungen	102	89,1	1.856	293	658	572	333

## Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche (Hamburger Eigenheimförderung: Eigenheime 2004–2008)

(keine Berücksichtigung von Erbbaugrundstücken)

(einschl. der in der Rechtsform des Wohnungseigentums geförderten Einfamilienhäuser, incl. Baugemeinschaften)

	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Neubau</b>					
Anzahl Wohnungen	574	645	367	414	371
Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> im Durchschnitt	114,5	116,4	118,5	119,3	120,6
Kosten gesamt Durchschnittswert in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.298	2.256	2.241	2.301	2.415
Belastung in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich im Durchschnitt	7,25	6,73	6,82	7,75	8,13

### Ankauf von Gebrauchtoobjekten

	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl Wohnungen	235	261	172	328	349
Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> im Durchschnitt	110,4	112,3	110,0	104,6	105,7
Kosten gesamt Durchschnittswert in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.973	2.001	2.030	2.036	2.063
Belastung* in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich im Durchschnitt	6,41	6,58	6,26	6,89	7,11

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

## Entwicklung der Kosten und Belastungen je Quadratmeter Wohnfläche (Hamburger Eigenheimförderung: Eigentumswohnungen 2004–2008)

(ohne Kinderzimmerzulage, Büro-Umwandlungsprämie: keine Berücksichtigung von Erbbaugrundstücken)

	2004	2005	2006	2007	2008
<b>WoFG</b>					

### Neubau und Baugemeinschaften

	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl Wohnungen	85	58	67	72	77
Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> im Durchschnitt	92,8	94,1	95,4	99,2	95,7
Kosten gesamt in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.333	2.327	2.331	2.437	2.530
Belastung monatlich in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche	6,93	6,60	7,37	7,50	8,09

### Ankauf von Gebrauchtoobjekten

	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl Wohnungen	88	116	44	103	128
Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> im Durchschnitt	88,4	88,0	87,6	89,3	86,5
Kosten gesamt in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.765	1.743	1.713	1.837	1.891
Belastung monatlich in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche	5,50	5,82	5,58	6,08	6,18

## Geförderte Eigentumsobjekte mit Mitteln der KfW (Weiterleitungsprogramme)

Fördersegment	2008		2007	
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €
KfW Wohneigentum	70	3,0	65	2,7
KfW Ökologisch Bauen	137	6,6	146	7,2
KfW Wohnraum Modernisieren	78	1,8	58	0,9
KfW Gebäudesanierungsprogramm	13	0,5	89	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>298</b>	<b>11,9</b>	<b>358</b>	<b>11,5</b>

Die KfW-Mittel werden in der Regel in Kombination mit WK-Mitteln gewährt.

## Sonstige Fördermaßnahmen

Fördersegment	Fälle	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	
2008	Büro-Umwandlungsprämie	9	-	3,0
	Studentisches Wohnen	2	-	0,01
	Nachsubventionierung	8	-	0,2
	Klimaschutzkredit (Gewerbe)	8	0,4	-
	KfW Erneuerbare Energien	1	0,1	-
	<b>Gesamt</b>	<b>28</b>	<b>0,5</b>	<b>3,2</b>
	Studiengebühren (Stundungen)	ca. 19.000	6,7	-
2007	Büro-Umwandlungsprämie	6	-	1,5
	Studentisches Wohnen	2	-	0,01
	Nachsubventionierung	14	-	0,1
	Lärmschutzmaßnahmen	5	0,04	-
	KfW Solarstrom Erzeugen	1	0,02	-
	KfW Sozial Investieren	1	2	-
	<b>Gesamt</b>	<b>29</b>	<b>2,1</b>	<b>1,6</b>

Hamburgische **WK**  
Wohnungsbaukreditanstalt

Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg  
Postfach 102809 · 20019 Hamburg  
Telefon: 040 / 248 46 - 0  
Fax: 040 / 248 46 - 432  
[www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de)  
[info@wk-hamburg.de](mailto:info@wk-hamburg.de)

**Konzeptionelle und redaktionelle Betreuung:**

Christian Rubinstein, Christopher Cohen  
bfö Büro für Öffentlichkeitsarbeit  
[www.bfoe-hh.de](http://www.bfoe-hh.de)

**Gestaltung:**

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

**Fotos:**

Achim van Gerven (sofern hier nicht anders angegeben)  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Seite 3)  
fotostudio zeko (Seite 5)  
Bernd Hiepe, Berlin (Fotos Altenhagener Weg:  
Titel, Seite 8, 12–19)  
Privat (Porträts, Seite 12, 13)  
bfö (Seite 20, 21)  
EnergieBauZentrum (Seite 22, 23)  
Plan-R-Architektenbüro Joachim Reinig (Seite 51)  
Heiko Seibel (Seite 52, 54)

**Druck:** Druckerei Heinrich Siepmann



**Mix**  
Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten  
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften  
[www.fsc.org](http://www.fsc.org) Zert.-Nr. GFA-COC-001329  
© 1996 Forest Stewardship Council

**Auflage:** 1.000

**Stand:** Mai 2009

## So erreichen Sie uns

WK Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt  
Besenbinderhof 31  
20097 Hamburg

Telefon: 040 / 248 46 - 0

Fax: 040 / 248 46 - 432

info@wk-hamburg.de

www.wk-hamburg.de



 Ansprechpartner

### Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

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

mit dem Bus bis ZOB  
Fußweg: etwa 3 Minuten

### Parkmöglichkeiten:

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

### Sprechzeiten:

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WK stehen Ihnen *nach vorheriger Terminabsprache*

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

zur Verfügung.

## Ihre Ansprechpartner in der WK

Stand: Mai 2009

### 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

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

### Verfahren zur Qualitätssicherung

Petra Memmler .....	Tel.: 248 46 - 232	Fax: - 56 - 232	p.memmler@wk-hamburg.de
---------------------	--------------------	-----------------	-------------------------

### Modernisierung von Mietwohnungen

Marion Koch .....	Tel.: 248 46 - 385	Fax: - 56 - 385	m.koch@wk-hamburg.de
Monika Poth .....	Tel.: 248 46 - 456	Fax: - 56 - 456	m.poth@wk-hamburg.de

### Zentralstelle für den Hamburger Energiepass

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

### Darlehensverwaltung Mietwohnungen

Gerhard Marterer .....	Tel.: 24846- 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

Frank Kraus .....	Tel.: 248 46 - 328	Fax: - 56 - 328	f.kraus@wk-hamburg.de
-------------------	--------------------	-----------------	-----------------------



Hamburgische **WK**  
Wohnungsbaukreditanstalt

Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg  
Postfach 102809 · 20019 Hamburg  
Telefon: 040 / 248 46 - 0 · Fax: 040 / 248 46 - 432  
info@wk-hamburg.de

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