



Jahresbericht 2009

Urbanes Wohnen fördern

Wir fördern Hamburgs Zukunft



Gut durchmisch: Neubau für Familien, Senioren und Behinderte in Hamm

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.

		2009	2008
Mio. €	Bilanzsumme	5.128,1	5.096,8
	Forderungen an Kunden	4.424,4	4.378,8
	Forderungen an Kreditinstitute	279,1	219,7
	Treuhandvermögen	406,1	481,3
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.636,5	3.656,1
	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	287,5	165,1
	Haftendes Eigenkapital gem. § 10 KWG	751,7	749,7
	Bewilligte		
	• Darlehen	273,4	255,8
	• Zuschüsse	131,0	84,4
Anzahl	Geförderte Wohnungen		
	• Neubau Mietwohnungen	1.096	1.213
	• Neubau Eigentumsmaßnahmen	742	966
	• Modernisierung, Instandsetzung	5.692	4.792
	Mitarbeiter (Stand 31.12.2009)	186	176

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

Auf einen Blick 

Urbane Lebensqualität in der Metropole

Liebe Leserin, lieber Leser!

Ein zukunftsfähiger Wohnungsbestand ist ein wichtiger Baustein für die Metropole von morgen. Hamburg investiert mit Weitsicht in urbane Lebensqualität: in zeitgemäße Grundrisse, moderne Haustechnik und klimafreundliche Energiestandards. Die Stadt gibt mit den Förderungen der WK Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und privaten Bauherren die notwendigen Anreize für Investitionen in Neubau und Bestand.

Hamburg, die Europäische Umwelthauptstadt 2011, will Vorreiter im Klimaschutz sein. Unsere Anforderungen für den geförderten Wohnungsbau gehen über die der bundesweiten Energieeinsparverordnung EnEV deutlich hinaus. Mit speziellen Förderprogrammen helfen wir, den notwendigen höheren Aufwand auszugleichen. Der Senat hat 2009 im Rahmen des Hamburger Klimaschutzprogramms den Subventionsbarwert, der der WK zur Verfügung steht, um fast 20 % auf 120 Millionen Euro jährlich erhöht. Wichtig ist uns dabei, dass Angebote wie die Energiezuschüsse auch für frei finanzierte Objekte gelten, damit es auch hier einen besonderen Anreiz für klimafreundliches Bauen gibt. Die bedeutenden Einsparpotenziale im Gebäudebestand erschließen wir weiterhin mit den Förderungen für energetische Sanierung.

Mit einer kontinuierlichen Weiterentwicklung des Wohnungsbestands kann Hamburg kreativen Köpfen und Familien einen attraktiven Wohnstandort bieten und denjenigen bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stellen, die sonst Schwierigkeiten hätten, sich mit geeignetem Wohnraum zu versorgen. Im Berichtsjahr hat es mit steigenden Baugenehmigungszahlen – 4.186 gegenüber 3.765 im Jahr 2008 – erste Anzeichen für eine Erholung des Wohnungsbaumarckts gegeben. Diese Entwicklung gilt es in den nächsten Jahren fortzuschreiben: Wohnungsbau und Klimaschutz bleiben auch in Zukunft Kernthemen des Senats.



Anja Hajduk

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



Senatorin Anja Hajduk



| Wohnen in Hamburg – zukunftsfähig und bezahlbar



Ralf Sommer (links) und
Uwe Qualmann (rechts)

Liebe Leserin, lieber Leser!

Im Jahr 2009 standen wir vor einer reizvollen Aufgabe: Die deutliche Erhöhung der Mittel zeigte nicht nur die Wertschätzung des Senats für die Wohnungsbauförderung – sie bedeutete für uns als Hamburger Förderbank auch die Herausforderung, die finanziellen Anreize zielgenau auf den Markt zu bringen. Gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten kein einfaches Unterfangen. Umso mehr freuen uns die positiven Ergebnisse und die gute Resonanz von Wohnungswirtschaft und privaten Bauherren auf unsere Förderprogramme.

Es war ein erfolgreiches Jahr für die WK – in allen Fördersegmenten. Für 1.096 neue Mietwohnungen konnten wir eine finanzielle Unterstützung aus dem Wohnungsbauprogramm des Senats bewilligen, 742 Familien haben wir auf dem Weg ins Eigenheim begleitet. Diese Zahlen zeigen: Die Tendenz im geförderten Wohnungsbau geht nach oben. Bei immer mehr Neubauten setzen die Bauherren auf Energieeffizienz. Im Berichtsjahr gab es für 3.143 Wohneinheiten eine Förderzusage aus dem Hamburger Klimaschutzprogramm. Das heißt für drei von vier Wohneinheiten, für die in diesem Zeitraum eine Baugenehmigung erteilt wurde. Und auch Bewohner von Bestandswohnungen konnten sich freuen: Die WK förderte mit 7.548 Modernisierungen sogar deutlich mehr als geplant.

Unsere Aufgabe ist es, ein zukunftsfähiges Angebot für vielfältiges Wohnen in Hamburg zu unterstützen – attraktiv und bezahlbar für die Menschen in unserer Stadt. Deshalb fördern wir nicht nur Familien und den Klimaschutz, sondern auch Senioren, Studierende, Menschen mit Behinderungen und Menschen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen können. Wie das in der Praxis aussieht, können Sie im Sonderteil dieses Jahresberichts nachlesen.

Der Vorstand



Neue Heimat für Familien in Allermöhe

| Inhalt

Urbanes Wohnen fördern	9
„Es gibt eine Tendenz zurück in die Stadt“	10
Sanieren, um den Bestand zu sichern	13
Mit Behinderung den Alltag bewältigen	16
Guter Start ins Familienleben	18
Wohnungsbauförderung in Hamburg	21
Förderaktivitäten 2009	22
Förderung für energiesparendes Bauen stark nachgefragt	33
Durchleitung von KfW-Krediten	37
Wohnraum für besondere Anforderungen	38
Vermittlung wird großgeschrieben	40
Engagement für eine soziale Stadt	42
Förderprogramme im Überblick	43

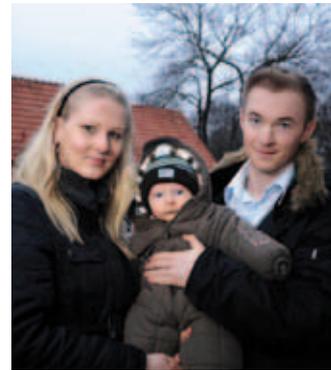


Lagebericht	48
Jahresabschluss	63
Bestätigungsvermerk	75
Bericht des Verwaltungsrates.....	76
Organe und Ausschüsse.....	77
Organisationsplan	78
Förderstatistik.....	79
Impressum	90
Ansprechpartner.....	91
So erreichen Sie uns	93



Neubau von Mietwohnungen durch eine
Wohnungsbaugenossenschaft in Winterhude

Urbanes Wohnen fördern



1,9 Millionen Einwohner auf 755 Quadratkilometern – Hamburg zieht als Elbmetropole von jeher die Menschen an. Zwischen Blankenese und Mümmelmannsberg, zwischen Niendorf und Neuwiedenthal liegen Stadtteile mit eigenem Charakter und Charme. Das Leben in der Stadt ist attraktiv. Die kurzen Wege zum Einkaufen und zur Arbeit, das Café an der nächsten Straßenecke oder der Kindergarten in Laufweite bedeuten ein Plus an Lebensqualität. Damit möglichst viele Menschen davon profitieren können, brauchen sie passende Wohnangebote zu bezahlbaren Preisen. Hier setzt die Förderung der WK an: Die Vielfalt ihrer Angebote ermöglicht es, unterschiedliche Wohnformen in der Stadt zu unterstützen. Denn so individuell wie die Menschen der Hansestadt, so vielseitig sollte der Hamburger Wohnungsbestand sein.

Gebäude sind immer auch ein Spiegel ihrer Zeit. Häufig genügen Haustechnik, Wärmedämmung und gerade auch die Grundrisse von älteren Häusern nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Wohnen. Bäder waren in der Gründerzeit oft ein Luxus und müssen zum Teil noch heute nachträglich eingebaut werden. In den 50er Jahren ging es darum, möglichst vielen Menschen schnell Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Kleine Wohnungen, einfachste Ausstattung oder Hellhörigkeit wurden in Kauf genommen. Unsere Aufgabe ist es daher unter anderem, die künftigen Bedürfnisse der Hamburger vorauszuahnen, damit die heutigen Neubauten, aber auch umfassende Sanierungen für eine lange Zeit halten.

Wie muss die Wohnung einer Familie aussehen, deren Kind im Rollstuhl sitzt? Welche Ansprüche stellt ein junges Paar an seine Eigentumswohnung? Was schätzen Senioren am Wohnen in der Stadt? In unserer Förderpraxis lernen unsere Berater immer auch ein Stück über den Alltag ihrer Kunden. Seien es Familien auf dem Weg in die eigenen vier Wände, Grundstücksverwaltungen, die ihre Mietwohngebäude sanieren, oder Genossenschaften, die für ihre Mitglieder in einem gewachsenen Quartier Wohnraum nach Maß bauen – hinter allen Förderanträgen stehen Geschichten aus dem Leben. In diesem Sonderteil des Jahresberichts wollen wir Ihnen einige davon erzählen.

| „Es gibt eine Tendenz zurück in die Stadt“



Moderne Architektur,
passende Grundrisse und zeitge-
mäßige Heiztechnik mit bezahlbaren
Mieten – ein Paradebeispiel für
soziale Stadtentwicklung.

**Familiengerechte Wohnungen
zu bezahlbaren Preisen in Winterhude**

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sind ein wichtiger Faktor für die Versorgung der Stadtbewohner mit kostengünstigem Wohnraum, gerade in innerstädtischen Lagen. Besonders Familien profitieren vom großen Bestand an Genossenschaftswohnungen. Die Baugenossenschaft dhu mit Sitz in Winterhude gibt es seit 1925, bei 5.800 Mitgliedern betreut sie 4.200 Wohnungen in Hamburg. Dabei kombiniert sie Traditionsbewusstsein und eine enge Verbundenheit mit ihren Mitgliedern mit dem Anspruch, die aktuelle Entwicklung der Wohnansprüche aufzunehmen und umzusetzen. Mithilfe der Förderung durch die WK entstehen immer wieder auch Vorzeigeprojekte für gelungene Stadtentwicklung – Grund genug, einmal genauer nachzufragen. Die WK im Gespräch mit Torsten Götsch, Vorstand der dhu.

Herr Götsch, wie wollen Ihre Mitglieder heute wohnen?

Unsere Mitglieder suchen Wohnungen in innerstädtischen Quartieren, die vor allem eines sind: bezahlbar. Gerade Familien vermissen hier günstigen Wohnraum. In Winterhude fragt man sich ja manchmal, wer die auf dem freien Markt üblichen Mieten eigentlich noch bezahlen kann. Während Familien aus diesem Grund früher häufig an den Stadtrand gezogen sind, gibt es jetzt eine Tendenz zurück in die Stadt – und eine entsprechende Nachfrage. Die Bedürfnisse sind bei Senioren übrigens ähnlich. Auch die wollen nicht auf die grüne Wiese, sondern eine gute Anbindung mit Bus und Bahn sowie Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen in der Nachbarschaft. Neben Miete und Infrastruktur richten unsere Mitglieder außerdem immer mehr Augenmerk auf den energetischen Standard. Sie wissen, dass ein hoher energetischer Standard für sie niedrigere Heizkosten bedeutet.

Wie reagieren Sie als Wohnungsbaugenossenschaft darauf?

Indem wir gerade auch in innerstädtischen Lagen unseren Wohnungsbestand an diese Bedürfnisse anpassen. Gleich um die Ecke unseres Büros haben wir zum Beispiel ein Wohnhaus für Familien und zwei Gebäude mit Seniorenwohnungen in ein bestehendes Quartier aus den 20er- und 30er-Jahren integriert. Dafür haben wir zwei Wohngebäude aus der Nachkriegszeit abgerissen, die hinsichtlich Grundrissen, Wärmedämmung und Schallschutz nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügten.

Die zwölf Wohnungen im Familienhaus sind mit 95 bis 120 Quadratmetern großzügig geplant. Auch das Umfeld ist auf Familien zugeschnitten: In das Gebäude ist eine Kita integriert, einen angrenzenden Spielplatz haben wir modernisiert. Die 43 barrierefreien Seniorenwohnungen haben eine altengerechte Ausstattung wie ebenerdige Duschen und einen Aufzug. Dies ermöglicht es den Bewohnern, möglichst lange selbstbestimmt zu leben. Viele ältere Mitglieder aus dem Stadtteil sind gern in die neue Anlage umgezogen, was für die Genossenschaft einen positiven Nebeneffekt hatte: Dadurch wurden große Bestandswohnungen frei, die wir jetzt wieder an Familien vermieten konnten. Außerdem achten wir besonders auf hohe energetische Anforderungen, damit unsere Wohnungen heute und in Zukunft auch technisch auf aktuellem Stand sind.

Wie haben Sie und Ihre Mieter dabei von öffentlicher Förderung profitiert?

Wir haben jeweils zinsgünstige WK-Baudarlehen, WK-Zuschüsse für energiesparendes Bauen und KfW-Darlehen für energieeffizientes Bauen genutzt. Ausnahme war die Kita, die frei finanziert wurde. Durch die Fördermittel können wir eine sehr günstige Kaltmiete von 5,60 Euro pro Quadratmeter anbieten, die ja auch Bedingung für die Förderung ist. Da wir die Wohnungen nur an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vergeben dürfen, ist sichergestellt, dass auch genau die Haushalte einziehen, die eben keine 11 Euro Kaltmiete zahlen können.



Torsten Götsch, Vorstand der dhu: Die Genossenschaft geht mit gutem Beispiel voran.



Was macht aus Ihrer Sicht urbanes Wohnen heute aus?

Das wohl kinderreichste Haus Hamburgs: In 12 Wohnungen leben 38 Kinder, 20 Plätze hat die Kita im Erdgeschoss.

Urbanes Leben bedeutet für uns als Genossenschaft und unsere Mitglieder, mitten im Leben zu wohnen. Gerade für Senioren und Familien ist eine gute Nachbarschaft wichtig, mit gegenseitiger Unterstützung wird der Alltag um vieles einfacher. Um den Austausch zwischen den Bewohnern anzuregen, haben wir auch einen Gemeinschaftsraum gebaut. Er wird rege genutzt, hier haben sich schon neue Freundschaften entwickelt. Gerade wenn Nachbarschaft wie hier wirklich gelebt wird, sind gewachsene Stadtquartiere sehr begehrt. Das Problem ist häufig die Bezahlbarkeit – da können wir als Genossenschaft durch die Förderung der WK ein Stück weit Abhilfe schaffen.

FÖRDERUNG FÜR DEN NEUBAU VON MIETWOHNUNGEN

Die WK vergibt zinsgünstige **Darlehen und Zuschüsse für den Neubau von Mietwohnungen**, insbesondere für den Bau von familiengerechten Wohnungen. Gefördert werden auch Wohnungen für Senioren, Rollstuhlbenutzer oder Studierende. Die Förderung besteht aus zinsgünstigen Darlehen und Baukostenzuschüssen, z. B. für energiesparendes Bauen oder für eine seniorenrechtliche Ausstattung. Im Gegenzug für diese Förderung ist die Anfangsmiete seit 2010 auf 5,70 Euro begrenzt, und die Wohnungen sind für mindestens 15 Jahre mit einer Bindung belegt: Die zukünftigen Mieter müssen eine entsprechende Berechtigung vorweisen, die sich auf das Einkommen bezieht. Das Programm wird sowohl von Wohnungsgesellschaften als auch zunehmend von Investoren genutzt.

| Sanieren, um den Bestand zu sichern



Grundstücksverwaltung von Mallesch modernisiert in hervorragender Wohnlage mit WK-Förderung

Eher selten kommt das Große Modernisierungsprogramm der WK in Stadtteilen wie Othmarschen oder Ottensen zum Einsatz. Modernisierung verbindet man hier eher mit der Umwandlung in Eigentumswohnungen. Anders Arnold Mallesch: Für die Sanierung eines Nachkriegsbaus in der Griegstraße hat er die Zuschüsse der WK in Anspruch genommen. „Kaufmännisch gesehen hätte ich ohne die Förderung bei Neuvermietungen mindestens 12 Euro pro Quadratmeter nehmen können“, erklärt Mallesch. Dennoch hat er sich dagegen entschieden. Denn trotz der mit der Förderung verbundenen Beschränkung auf eine Anfangsmiete von 6,50 Euro (Stand 2009) überwiegen für ihn die unternehmerischen Vorteile.

Wohnungszusammenlegungen und neue Balkone schaffen attraktive Grundrisse für Familien in Othmarschen.

Ob Bauvorhaben aus den 50er-Jahren in Othmarschen (links) oder aus der Gründerzeit in Ottensen (rechts): Geförderte Modernisierung mit günstigen Mieten zahlt sich aus.



Was hat Mallesch beim Kauf der 30 Mietwohnungen Anfang 2006 vorgefunden? „Das Haus gehörte früher der HEW. Hier lief alles über Strom: Nachtspeicheröfen und elektrische Durchlauferhitzer.“ Die Wohnungen im Rotklinkerbau von 1952 waren mit zwei bis zweieinhalb Zimmern nicht besonders groß, hatten kleine Bäder, nur ein Drittel war mit einem Balkon ausgestattet. Das Mauerwerk hatte eine Dicke von ganzen 30 Zentimetern. „Einfachstbauweise“, bringt es der Unternehmer auf den Punkt. „Und das in hervorragender Wohnlage.“ Es gab also einen großen Modernisierungsbedarf. „Eine Vollsanierung inklusive Zusammenlegung von Wohnungen kostet schnell 1.000 Euro pro Quadratmeter. Wenn Sie dann keine öffentliche Förderung in Anspruch nehmen, bedeutet das für Bestandsmieter eine Mieterhöhung um drei bis fünf Euro pro Quadratmeter“, so Mallesch. „Und die alteingesessenen Mieter dort sind ja keine Großverdiener, für die wäre das bei einer Ausgangsmiete von gut fünf Euro finanziell kritisch gewesen.“

Die Mieter überzeugen

Eine Sanierung ist zunächst eine enorme Belastung für die Mieter, die in ihren Wohnungen verbleiben. Rohre und Stromleitungen werden verlegt, neue Bäder entstehen, Fenster werden ausgetauscht. „Für sie ist das immer eine harte Zeit, auch wenn wir die Belastungen durch die Eingriffe so gering wie möglich halten“, erklärt Mallesch. Er weiß: „Wenn Sie heute sanieren wollen, und Mieter sperren sich dagegen, gibt es Reibereien, die kaum zu lösen sind.“ Wenn ein Bestandsmieter allerdings sicher sein kann, dass er für die komplett sanierte

Wohnung hinterher nur geringfügig mehr Miete zahlen muss, steht er dem Vorhaben viel positiver gegenüber. Zumal, wenn er die Garantie hat, dass während der Bindungsfrist nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden kann.

Für eine Entspannung der Umbausituation sorgte in der Griegstraße zudem, dass in den zwei Jahren bis zum Baubeginn 2008 nicht mehr neu vermietet wurde und einige Wohnungen bereits leer standen. Nachdem sie saniert worden waren, wurden sie den Mietern zum Tausch angeboten. Auch neue Wohnungsgrößen mit bis zu vier Zimmern ließen sich so realisieren. In zwei der drei Treppenhäuser wurden die mittleren Wohnungen jeweils den Nachbarwohnungen zugeschlagen. Gleichzeitig wurde das Gebäude aufgestockt. Außerdem wurde eine Baulücke geschlossen, dort wurden zusätzlich vier frei finanzierte Wohnungen sowie eine Tiefgarage gebaut. Die damit gewonnene Wohnfläche steigert die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

Bezahlbarer Wohnraum für Familien

Auf der sonnigen Rückseite hat nun jede Wohnung einen neuen Balkon oder eine Terrasse. Davon profitieren jetzt vor allem Familien, denn die neuen Grundrisse haben Platz für Kinderzimmer geschaffen. „Wir haben die vergrößerten Wohnungen gezielt an Familien mit Kindern vermietet. Vorher gab es in dem Gebäude nicht ein Kind, jetzt sind es 18“, berichtet Mallesch. Auch energetisch ist das Gebäude auf neuestem Stand: Die Fassadendämmung, neue Fenster, eine zentrale Gasheizung und eine Solarthermie-Anlage auf dem Dach für die Warmwasserbereitung haben zusammen eine Energieeinsparung von 90 % erbracht. Solch umfassende Sanierungen haben bei dem Hamburger Kaufmann Prinzip: „Wir sind nicht auf schnelle Rendite aus. Unsere Immobilien bleiben im Familienbesitz. Wir sanieren lieber einmal richtig und haben dann für 30 Jahre Ruhe.“

Arnold Mallesch saniert mit der WK in bester Lage.



FÖRDERUNG FÜR DIE MODERNISIERUNG VON MIETWOHNUNGEN

Das **Große Modernisierungsprogramm (B)** ist das WK-Förderangebot für umfassende Energiespar- und Modernisierungsmaßnahmen von Mietwohngebäuden. Voraussetzung ist unter anderem, dass in mehr als der Hälfte der Wohnungen Grundriss- oder Ausstattungsverbesserungen wie z. B. Bad- oder Küchenmodernisierungen, neue Balkone oder Grundrissveränderungen vorgenommen werden. Der Zuschuss beträgt 40 % der förderfähigen Kosten, max. 280,- Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Es entsteht eine Mietpreisbindung, die nach den Förderrichtlinien 2010 die Nettokaltmiete für zehn Jahre auf höchstens 6,75 Euro pro Quadratmeter festschreibt, sowie eine Belegungsbindung, bei der zukünftige Mieter einen Wohnberechtigungsnachweis beibringen müssen.

| Mit Behinderung den Alltag bewältigen



Zuschüsse für barrierefreien Umbau erleichtern das tägliche Leben

Mit Unterstützung der WK konnte die junge Familie die Hürden des Umbaus meistern – Treppenlift inklusive.

Einzelne Stufen, enge Türen, zu hohe Waschbecken – kleine Details, denen andere kaum Beachtung schenken, können gerade für Rollstuhlfahrer große Barrieren sein. Im Alltag ist es für sie wichtig, wenigstens die eigenen vier Wände barrierefrei zu haben. „Sonst wird vieles zu einem Kraftakt“, wissen Ekkehard und Eva Dierks aus eigener Erfahrung. Ihr sechsjähriger Sohn Hauke ist auf den Rollstuhl angewiesen. Seit Oktober 2009 erleichtern ein Treppenlift und ein barrierefreies Badezimmer das Familienleben in der Eimsbütteler Eigentumswohnung. Gefördert wurde dies mit Zuschüssen aus dem WK-Programm Barrierefreier Umbau.

Hauke wurde bereits mit einer Hirnfehlbildung geboren und ist motorisch stark eingeschränkt. Anfangs hatte die Familie noch zur Miete gewohnt – im dritten Stock. Hier hatte die junge Familie keine Zukunft, denn Hauke wurde immer größer und schwerer. Eine neue Wohnung musste her: Schließlich fanden sie im April 2005 eine Hochparterre-Wohnung

gleich um die Ecke: 80 Quadratmeter mit drei gleich großen Zimmern und einer großen Wohnküche. Aber das Verlassen der Wohnung und die Körperpflege blieben eine kraftraubende Angelegenheit.

Mehr Spaß im Bad

Besonders das Baden in der tief liegenden Wanne war sehr anstrengend und ging auf den Rücken der Eltern. „Und die Dusche kam nicht infrage, sie hatte einen zehn Zentimeter hohen Absatz“, erinnert sich Ekkehard Dierks. Von Messen kam seine Frau mit vielen Ideen zurück – aber auch mit der Frage: „Wer soll das bezahlen?“ Eigentlich wollten die Eltern Stück für Stück umbauen, zunächst mit der Verbreiterung der Badezimmertür für den Rollstuhl anfangen. Doch nachdem sie von den Zuschüssen der WK erfahren hatten, konnten sie alles auf einmal angehen.

Nach dem Antrag lief alles schnell und unkompliziert: Die Arbeiten im Badezimmer dauerten gut drei Wochen. Die Tür zum Bad wurde verbreitert; Waschbecken und Toilette sind jetzt auf der richtigen Höhe. Die bodengleiche Dusche ist so groß, dass Haukes Duschstuhl hineinpasst. Eva Dierks: „Das Bad ist nach dem Duschen nicht mehr überflutet, und wir sind nicht mehr schweißgebadet. Ein echter Fortschritt.“

Keine Hürden mehr

Beim Treppenlift war Eva Dierks erst skeptisch: „Doch nach dem Ausprobieren war klar, dass sich die zwei Minuten Fahrtzeit lohnen.“ Und obwohl ihr Sohn den Lift noch nicht selbst bedienen kann, macht ihm die Fahrt einen Riesenspaß. „Das Wichtigste ist, dass jetzt die Hürde im Kopf verschwunden ist“, beschreibt die Mutter den positiven Effekt. Und der Vater ergänzt: „Wir sind froh, weil wir durch die Umbauten hier bleiben konnten. Wir wollten auf alle Fälle weiter in Hamburg wohnen, weil die Versorgung mit heilpädagogischen Einrichtungen sehr gut ist.“ Im Sommer wechselt Hauke von der Kita in eine Schule, und bald kann er bestimmt auch den Treppenlift selbst bedienen.

Das Waschbecken ist höhenverstellbar, so dass sich Hauke bequem vom Rollstuhl aus die Hände waschen kann.



FÖRDERUNG FÜR BARRIEREFREIEN UMBAU

Mit dem Programm **Barrierefreier Umbau** fördert die WK die Modernisierung von Wohnraum für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, sowohl für selbstnutzende Eigentümer als auch bei Mietwohnungen. Die Förderung besteht aus pauschalen Baukostenzuschüssen bis maximal 15.000,- Euro pro Wohnung. Beim Umbau von Miet- und Genossenschaftswohnungen zu rollstuhlfahrgerechtem Wohnraum sogar bis zu 25.000,- Euro. Für die entsprechende Erschließung per Fahrstuhl werden weitere Zuschüsse gewährt.

Guter Start ins Familienleben

Hier geht es rein ins junge Familienglück: 80 Quadratmeter mit Kinderzimmer – dank WK-Förderung.



FamilienStartDarlehen: zinsverbilligt nach der Geburt

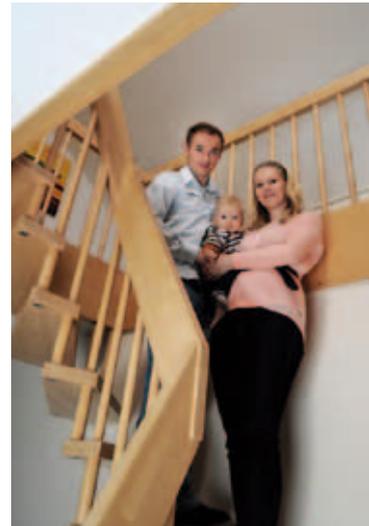
Am Ende ging es doch schneller als erwartet. Anfang 2009 hatten sich Dimitri und Elena Jeske ihre Eigentumswohnung im Hamburger Stadtteil Langenbek gekauft: 80 Quadratmeter eigenes Heim, nur zehn Minuten vom Harburger Bahnhof. Schon im September war der Nachwuchs da – seitdem bestimmt Sohn Luis das Familienleben. Obwohl die Mutter ihren Job als Teamassistentin vorerst aufgegeben hat, verband sich mit der Geburt auch finanziell eine gute Nachricht: Das WK-FamilienStartDarlehen, mit dem die Jeskes die Hälfte des Kaufpreises finanziert hatten, verbilligte sich bei der jungen Familie nach der Geburt. Der Zinssatz beträgt jetzt nur noch 1,55 %.

„So eine Wohnung ist ein kleiner Luxus für junge Menschen wie uns“, erklärt der 28-Jährige. Seine Frau Elena, ebenfalls 28 Jahre alt, ergänzt: „Ein Haus war uns noch zu viel. Wir wollen mit einer Wohnung anfangen, weitersparen und uns später dann ein Haus kaufen.“ Das Resultat: drei Zimmer auf zwei Ebenen. Unten sind Bad, Küche, Schlafzimmer und das Wohnzimmer; über eine Wendeltreppe gelangt man in das obere Zimmer, derzeit noch Arbeits- und Gästezimmer. Wenn der Kleine ein eigenes Zimmer braucht, ziehen hier die Eltern ein. Ein großes Plus ist der Balkon: „Da scheint den ganzen Tag die Sonne. Unser Grill war im ersten Sommer im Dauereinsatz“, freut sich der stolze Familienvater. Aber auch den Stellplatz in der Tiefgarage weiß er zu schätzen.

Endlich raus aus der Miete

Statt Miete zu zahlen, tilgen die Jeskes jetzt einen Kredit. Als sie das erforderliche Eigenkapital angespart hatten, haben sie gleich zugegriffen. „Wir wollten endlich raus aus der Miete“, so der Speditionskaufmann. Die WK war ihnen bestens bekannt, seine Eltern sind ebenfalls Kunden. „Wir haben die Unterlagen eingereicht und schon zwei Wochen später die Zusage für das FamilienStartDarlehen bekommen.“ Die andere Hälfte des Kaufpreises finanzierte die Bank. „Ohne die WK und den günstigen Zinssatz, den wir seit der Geburt von Luis zahlen, wäre der Kauf nicht möglich gewesen“, sind sich die Eheleute einig.

Die Suche dauerte nur ein halbes Jahr. Dann kam der Glücksfall, den sich die beiden nicht entgehen lassen wollten: Die Eigentumswohnung war nicht nur günstig, sie lag auch in der Siedlung, in der Dimitri aufgewachsen ist und noch viele Freunde hat. „Die gute Verbindung mit Bus und Bahn war meine Bedingung“, erklärt Elena Jeske, die aus Neuwiedenthal stammt. „Hier komme ich schnell ins Harburger Zentrum und habe trotzdem viel Grün in der Nähe.“ Geplant war es nicht, schon so schnell Nachwuchs zu bekommen. „Aber als wir die Wohnung hatten, war eigentlich alles bereit“, lacht die Mutter. In Zukunft zahlt es sich aus, dass auch Spielplatz, Kindergarten und Schule gleich um die Ecke sind.



„Ein kleiner Luxus“ ist die eigene Wohnung für die Jeskes, die sie sich mithilfe der WK leisten konnten.

FAMILIENSTARTDARLEHEN

Das **FamilienStartDarlehen** ist ein Programm speziell für Ehepaare und Lebensgemeinschaften, die noch ohne Kind sind. Selbst mit wenig Eigenkapital kann so der Schritt zum Wohneigentum gewagt werden. Das Darlehen von bis zu 70.000,- Euro ist ein nachrangiges Darlehen; die Konditionen orientieren sich am KfW-Wohneigentumsprogramm. Bei der Geburt oder Adoption eines Kindes verringern sich die Zinsen um zwei bis drei Prozentpunkte, abhängig von bestimmten Einkommensgrenzen.

Neue Balkone sorgen für mehr Wohnkomfort in Eilbek.



Wohnungsbauförderung in Hamburg



Eine Wohnungsbauförderung so vielfältig wie die Stadt Hamburg – das ist bei der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) Programm. Als städtische Förderbank trägt sie dazu bei, dass ihre Kunden ihre jeweiligen Vorstellungen vom urbanen Wohnen verwirklichen können. Denn nicht nur die kontinuierlich steigende Einwohnerzahl der Hansestadt macht eine gezielte Förderung notwendig. Auch die sich weiter verändernden Ansprüche an den Wohnraum und das Wohnumfeld führen dazu, dass das Angebot angepasst werden muss.

Nach umfassender Modernisierung und Aufstockung bietet dieses Objekt wieder zeitgemäßen Wohnraum.

Ob zur Miete oder zum Kauf, ob Alleinerziehende oder Großfamilie mit vier Kindern, ob für den Studenten, der frisch nach Hamburg kommt, oder das ältere Paar, das in die Stadt zurückwill, nachdem die Kinder auf eigenen Füßen stehen: Aufgabe der WK ist es, die Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnraum gerade für Menschen mit besonderen Schwierigkeiten am Markt zu fördern. Zeitgemäß heißt dabei nicht nur in entsprechenden Zuschnitten, mit modernen Küchen und Badezimmern ausgestattet, sondern – mehr denn je – auch gemäß den zukünftigen energetischen Standards.

Mit dem Klimaschutzkonzept des Hamburger Senats rückt der Aspekt des energiesparenden und klimaschonenden Bauens immer höher auf der Agenda. Die Überarbeitung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 gibt die Richtung vor. Dementsprechend dienten die größten Änderungen in der WK-Förderung im Berichtsjahr auch dieser umweltpolitischen Zielsetzung. Mit über 20 Förderprogrammen unterstützt die WK mittlerweile Wohnungsbau und Klimaschutz in Hamburg – und zwar auf ganz unterschiedliche Weise. Je nach den Anforderungen des einzelnen Projekts sind die verschiedenen Angebote zu einer maßgeschneiderten Förderung kombinierbar.

Hamburgs Wohnungsbauförderung ist in diesem Ausmaß einmalig in Deutschland. Die besondere Bedeutung, die der Senat dem Wohnungsbau beimisst, zeigt auch die Erhöhung des Subventionsbarwert-Volumens für die allgemeine Wohnungsbauförderung von bisher 103,5 Mio. Euro pro Jahr auf jeweils 120 Mio. Euro für die Jahre 2009 und 2010.

Förderaktivitäten 2009

Mietwohnraumförderung

Das Förderjahr 2009 war einerseits geprägt durch die erhöhte Förderung des Neubaus von Mietwohnungen für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen und andererseits durch die Zielvorgabe des Senats in puncto höhere Energiestandards – und damit der verstärkten Modernisierung des Bestands. Um beiden Zielen gerecht zu werden, hat die WK ihre Förderrichtlinien entsprechend verändert. Die Überarbeitung der Energieeinsparverordnung zur Jahresmitte zog weitere Anpassungen nach sich. Mit Erfolg: Die große Nachfrage in allen Programmsegmenten zeigt die Akzeptanz der Förderung bei den verschiedenen Zielgruppen. Sowohl private Bauherren als auch die Wohnungswirtschaft nutzten das Angebot der WK im Neubau und in der Modernisierung, die damit ihrem Förderauftrag mehr als gerecht wird.

Die Mischung macht's:
Familien, Senioren und Rollstuhlfahrer finden in Hamm-Nord passende Wohnungen.



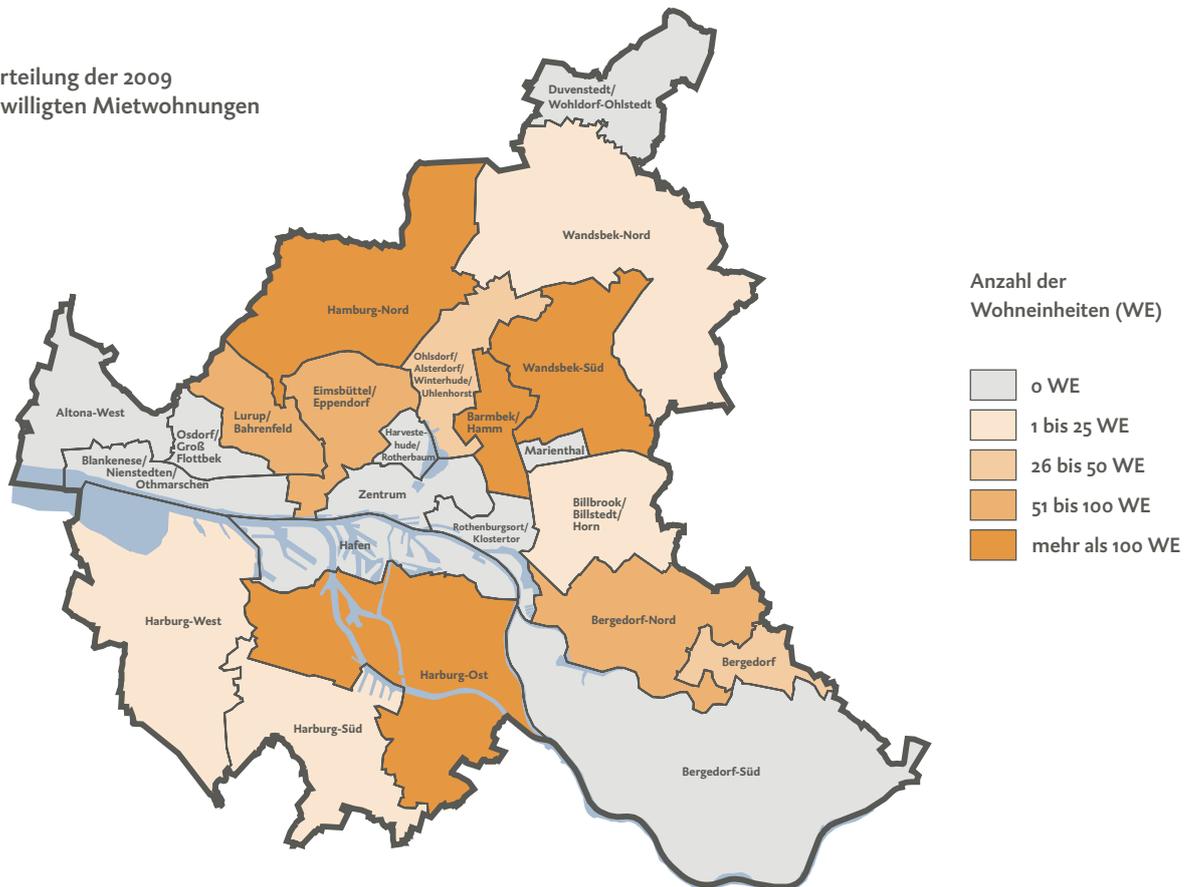
Mietwohnungsneubau

Tendenz steigend: Soziale Wohnungsbauförderung gut nachgefragt

Gerade Menschen, die besondere Schwierigkeiten haben, passenden – und bezahlbaren – Wohnraum zu finden, profitierten von einer Fortsetzung der positiven Entwicklung im sozialen Wohnungsbau. Auch 2009 hat die WK wieder Förderzusagen für mehr als 1.000 Wohnungen im Mietwohnungsneubau ausgesprochen: 1.096 Wohnungen mit Bindungen bedeuten ein deutliches Plus gegenüber 712 mit Bindungen belegten Wohnungen im Vorjahr.

Wohnungsbauförderung in Hamburg

Verteilung der 2009 bewilligten Mietwohnungen



Förderzusagen Mietwohnungsneubau

Programm 2009	Bewilligungen 2009			
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	
485	437	42,7	8,7	Mietwohnungen
175	308	23,2	7,0	Seniorenwohnungen
45	29	2,6	1,3	Rollstuhlbenutzerwohnungen
35*	36	1,2	-	Studierendenwohnungen
150	33	4,0	2,1	Baugemeinschaften
65	-	-	-	Besondere Quartiersentwicklung
-	71	2,3	0,6	Besondere Wohnformen
80	182	16,4	5,1	Erweiterung oder Änderung
1.035	1.096	92,5	24,8	Gesamt

* entspricht 70 Studierendenheimplätzen

Die Förderanträge im Wohnungsneubau verteilen sich über weite Teile des Hamburger Stadtgebiets. Schwerpunkte liegen unter anderem in Wilhelmsburg, wo in verschiedenen Projekten insgesamt Anträge für 175 Wohnungen gestellt wurden. Auch in Bramfeld und Tonndorf konnte die WK für jeweils über 100 neue Wohnungen Fördermittel zusagen.

Modernisierung von Mietwohnungen Starke Nachfrage in den Modernisierungsprogrammen

Der Hamburger Wohnungsbestand ist nach einer Studie des Pestel-Instituts verglichen mit anderen deutschen Großstädten relativ alt: Mehr als 50 % der Wohnungen wurden von 1949 bis 1978, knapp 35 % der Wohnungen bereits vor 1949 errichtet. Allein diese Zahlen zeigen, welches Modernisierungspotenzial und damit welche Chancen zur Einsparung von CO₂ noch vorhanden sind. Deshalb hat die WK im Berichtsjahr eine erneute Erhöhung der geförderten Wohnungsmodernisierungen angestrebt. Dieses Ziel wurde auch erreicht: Die Förderzusagen übersteigen die Zielvorstellungen vom Beginn des Jahres deutlich. Im Ergebnis erhielten knapp 1.000 Wohnungen mehr als noch 2008 eine WK-Förderung.

Förderzusagen Modernisierung von Mietwohnungen

Jahr	Programm	Anzahl Wohnungen	Zuschüsse	
			Gesamt Mio. €	Im Durchschnitt € je WE
2009	7.000	7.684	52,3	6.808
2008	6.000	6.742	40,3	5.970

Gerade bei der energetischen Modernisierung (Modernisierungsprogramm A) war die Nachfrage sehr groß: Für 6.051 Wohnungen wurde im Berichtsjahr eine Förderung zugesagt. Bei der umfassenden Modernisierung (Modernisierungsprogramm B), die zusätzlich zur energetischen Optimierung auch auf die Verbesserung der Wohnbedingungen abzielt, konnte mit 1.440 Wohnungen eine leichte Steigerung im Vergleich zum Vorjahr (1.419 Anträge) erzielt werden. Diese gegenüber der energetischen Modernisierung deutlich höhere Förderung löst seit 2009 eine Mietpreis- und eine Belegungsbindung über zehn Jahre aus. Besteht bereits eine Bindung, verlängert sich diese um denselben Zeitraum.

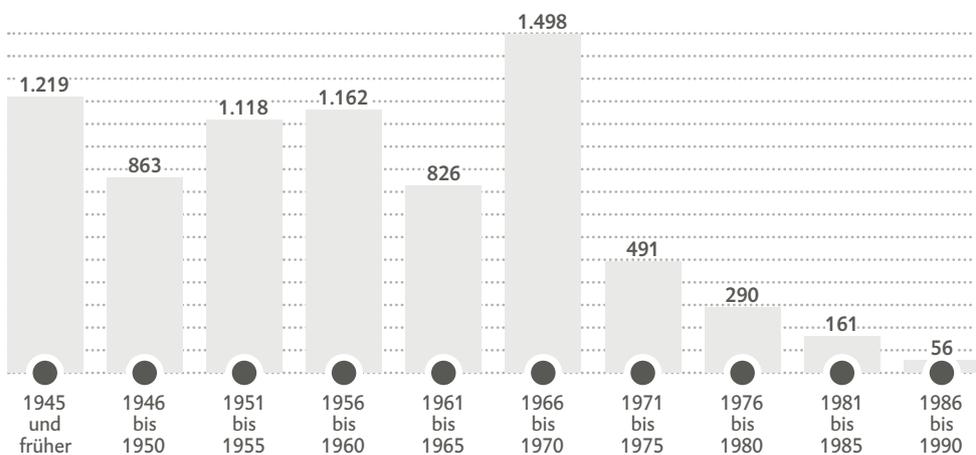
Mit dem Programm „Änderung und Erweiterung“ (Modernisierungsprogramm C) förderte die WK 182 Wohnungen, bei denen durch umfassende Maßnahmen oder den An- und Ausbau von Gebäuden neue Wohnungen geschaffen wurden. Vom Modernisierungsprogramm D profitierten 50 Wohnungen in Sanierungsgebieten. Im Rahmen des Modernisierungsprogramms G konnten über den nachträglichen Einbau von Aufzügen 123 Wohnungen seniorenen- und rollstuhlfahrgerecht ausgestattet werden.

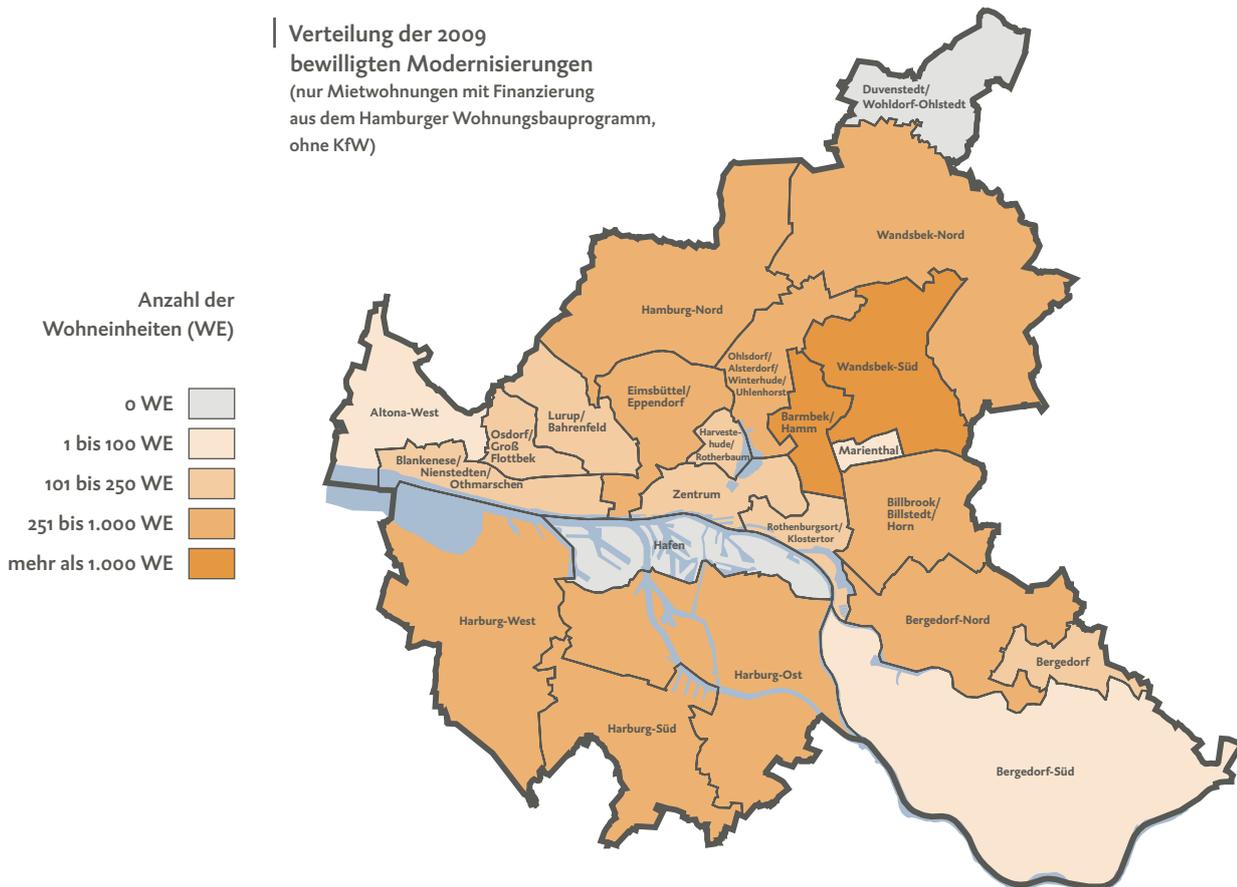


Entsprechend der Altersklassen-Verteilung im Bestand stammt auch der größte Teil der modernisierten Wohnungen aus den Nachkriegsjahren. Während im Vorjahr die höchste Anzahl an Modernisierungen bei Objekten aus den Jahren 1956 bis 1960 lag, ist 2009 eine leichte Verschiebung hin zu einem späteren Zeitraum zu verzeichnen. Infolge der Aufhebung der Bindungen bei der rein energetischen Modernisierung im Jahr 2008 ist auch im Berichtsjahr eine weiter steigende Tendenz bei der Modernisierung von Wohnungen, die vor 1945 gebaut wurden, zu sehen.

Umfassende Modernisierung mit Liebe zum Detail durch eine Genossenschaft in Eimsbüttel.

Verteilung der modernisierten Wohnungen nach Baualtersklassen





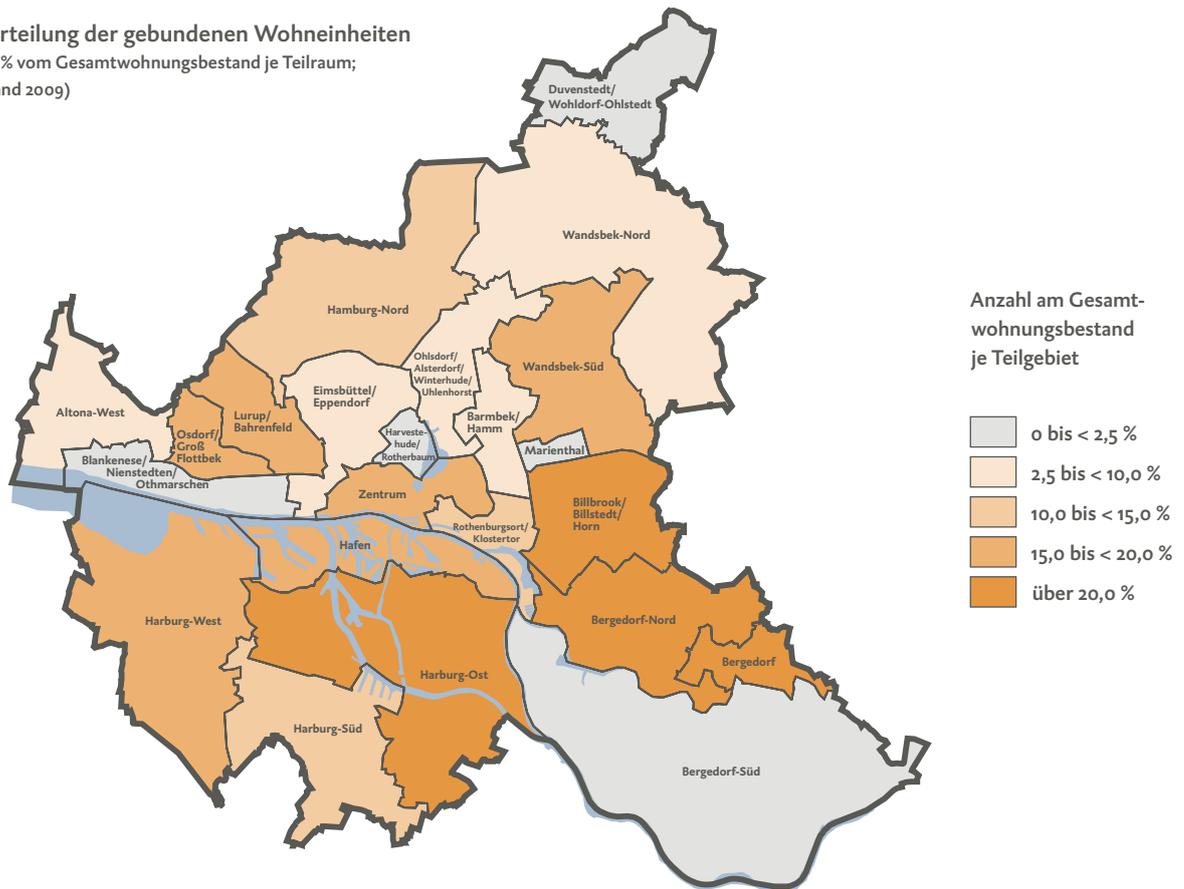
Die Modernisierungsvorhaben verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Mehr als 300 Wohnungen wurden in diesem Jahr in den Stadtteilen Altona, Barmbek, Hamm, Neugraben-Fischbek und Rahlstedt gefördert. Auch in den Stadtteilen mit einem hohen Bestand an Wohnungen aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg ist eine rege Modernisierungstätigkeit zu verzeichnen.

Wohnungen mit Belegungsbindungen weiter rückläufig

Auch wenn es sowohl beim Neubau als auch in der Modernisierung im Vergleich zu 2008 eine erhöhte Zahl an Wohnungen mit neuen oder verlängerten Bindungen gab, ist in Hamburg der Gesamtbestand von Wohnungen mit Belegungsbindungen weiterhin rückläufig. Nur in drei Stadtteilen liegt der Anteil der gebundenen Wohneinheiten noch über 20 %.

Wohnungsbauförderung in Hamburg

Verteilung der gebundenen Wohneinheiten
(in % vom Gesamtwohnungsbestand je Teilraum;
Stand 2009)



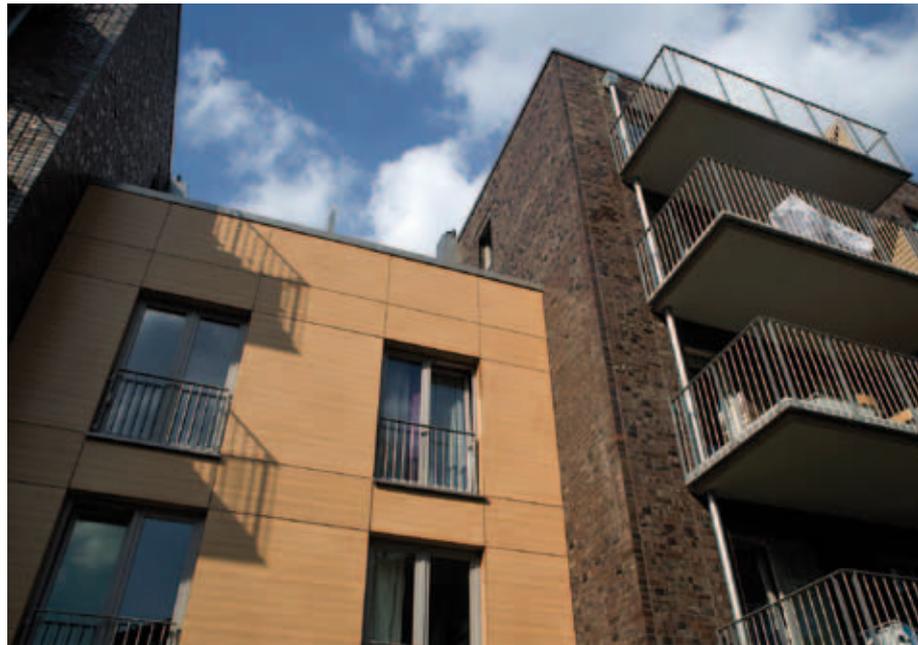
Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat die WK einen Schwerpunkt in der Modernisierungsförderung gesetzt, durch die im Rahmen des Modernisierungsprogramms B – verbunden mit einer höheren Förderung – Bindungen wieder verlängert oder neu aufgenommen werden. Zusätzlich wurde zum Ende des Berichtsjahrs eine neue Förderrichtlinie für den Ankauf von Belegungsbindungen gestartet.

Entwicklung des Bestands der mit Bindungen belegten Wohnungen

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
116.545	112.236	108.625	105.855	104.481	93.962	89.671	82.610

Unterstützung auf dem Weg ins eigene Heim

Ihren Traum vom eigenen Haus konnten auch im Berichtsjahr viele Hamburger mithilfe der WK verwirklichen. Im Rahmen der Hamburger Eigenheimförderung profitieren insbesondere einkommensschwächere Haushalte, die die geforderten Einkommensgrenzen einhalten, von zinsgünstigen Darlehen. Unabhängig von Einkommensgrenzen können alle Haushalte, die den Kauf oder Ersterwerb von Wohneigentum anstreben, Zuschüsse aus der Klimaschutzförderung erhalten, sofern sie den entsprechenden energetischen Anforderungen gerecht werden. Die Zuschüsse helfen, einen Teil der Mehrkosten für klimaschonendes Bauen auszugleichen.



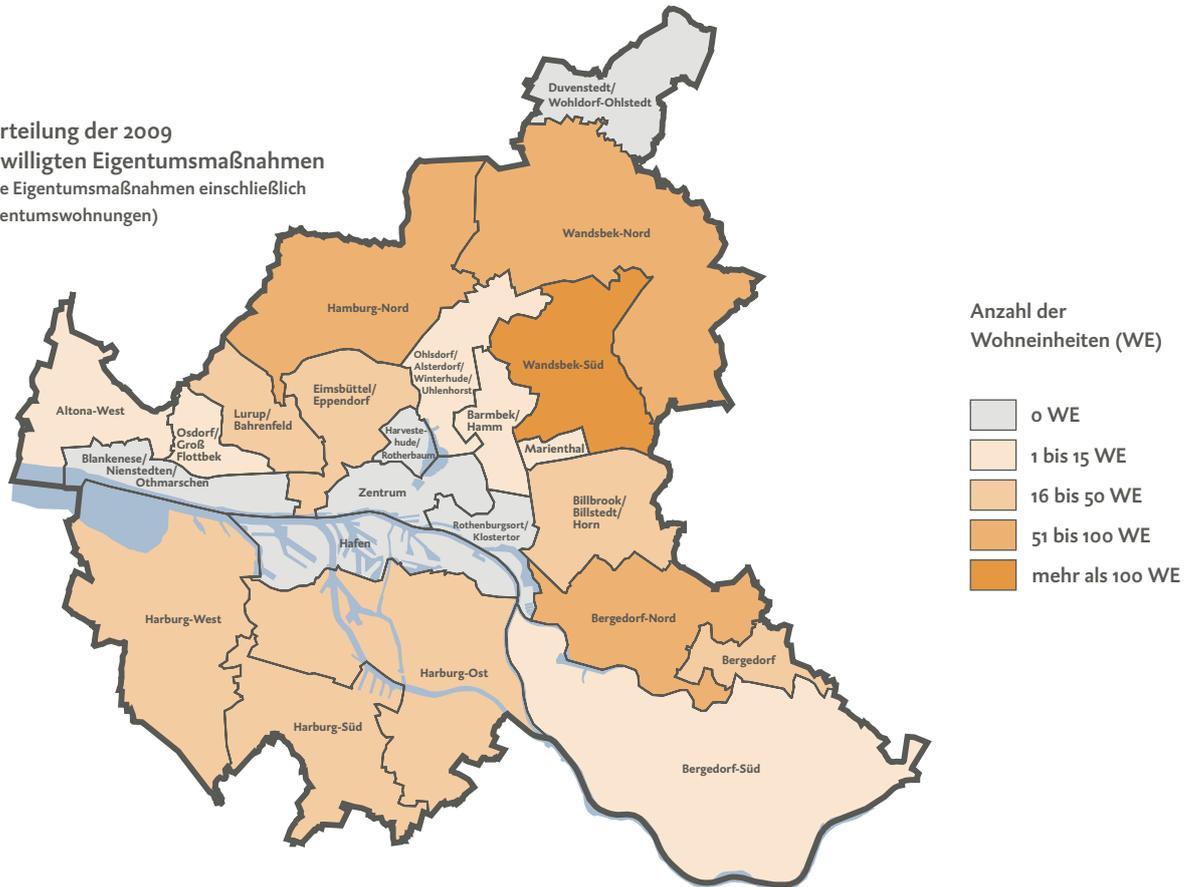
In Bahrenfeld finden sich individuelle Eigentumswohnungen für den kleinen und großen Raumbedarf.

Hamburger Eigenheimförderung Nachfrage nach geförderten Häusern weiterhin groß

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Zahl der geförderten Eigentumsobjekte im Neubau erneut gesteigert werden – die WK unterstützte über 500 Familien auf dem Weg ins eigene Heim. Ein Großteil davon bevorzugte Ein- und Zweifamilienhäuser, hier stieg die Nachfrage auf rund 120 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Bewilligungen bei der Förderung von neuen Eigentumswohnungen blieben annähernd gleich. Durch die Aussetzung der Gebrauchtimmobiliënförderung zur Jahresmitte zugunsten der besonders stark nachgefragten Förderung für energiesparendes Bauen ist hier ein entsprechender Rückgang zu verzeichnen, der sich natürlich auch auf das Gesamtergebnis auswirkt.

Wohnungsbauförderung in Hamburg

Verteilung der 2009 bewilligten Eigentumsmaßnahmen (alle Eigentumsmaßnahmen einschließlich Eigentumswohnungen)



Förderzusagen für selbstgenutztes Wohneigentum

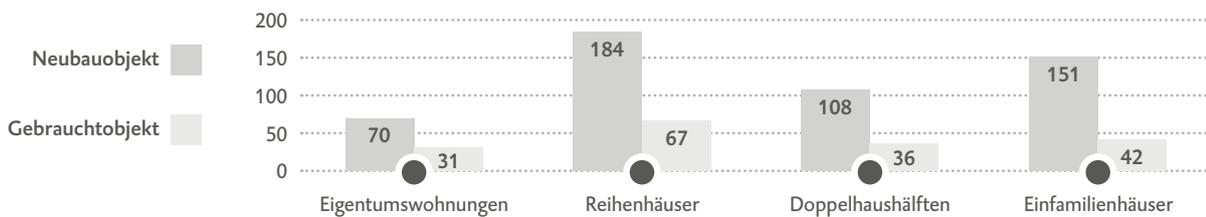
	Programm 2009 Wohnungen	Bewilligungen 2009 Wohnungen	Bewilligungen 2009 Darlehen* Mio. €
Neubau Eigentumsmaßnahmen			
Ein- und Zweifamilienhäuser		443	38,0
Eigentumswohnungen		60	
Ankauf Gebrauchtobjekte			
Ein- und Zweifamilienhäuser		145	9,8
Eigentumswohnungen		31	
Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum, Neubau			
Ein- und Zweifamilienhäuser		-	0,7
Eigentumswohnungen		10	
Gesamt		689	48,5
FamilienStartDarlehen		53	3,2
Gesamt inkl. FamilienStartDarlehen	900	742	51,7

* nur Baudarlehen, ohne KfW-Darlehen, Ergänzungsfinanzierungen und Zuschüsse

Reihenhäuser beliebtestes Wohnmodell

Besonders stark nachgefragt war in diesem Jahr das Neubau-Reihenhaus, gefolgt von frei stehenden Einfamilienhäusern. Diese haben im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugenommen, während die Zahl der geförderten Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen annähernd gleich geblieben ist. Der Rückgang der Gebrauchtimmobilien in den einzelnen Kategorien ist auch hier durch die Aussetzung der Förderung bedingt.

Verteilung der Förderung nach Gebäudearten



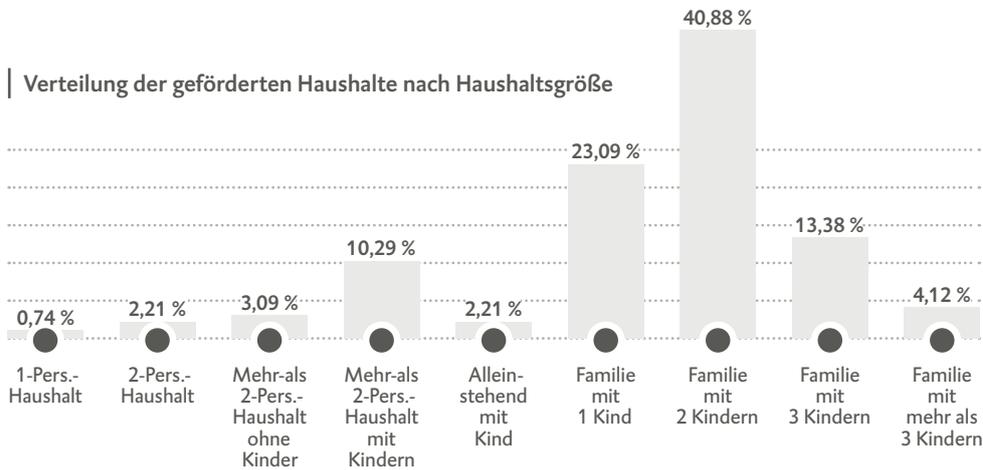
Leben im Grünen: Reihenhäuser
in Allermöhe bieten ausreichend
Platz für die ganze Familie.

Familien mit Kindern im Vorteil

Die Förderung der WK begünstigt durch die Einkommensgrenzen und die entsprechenden Zuschläge kinderreiche Haushalte. Fast zwei Drittel der geförderten Haushalte haben mindestens ein Kind. Immerhin 17 % der Haushalte haben drei und mehr Kinder.

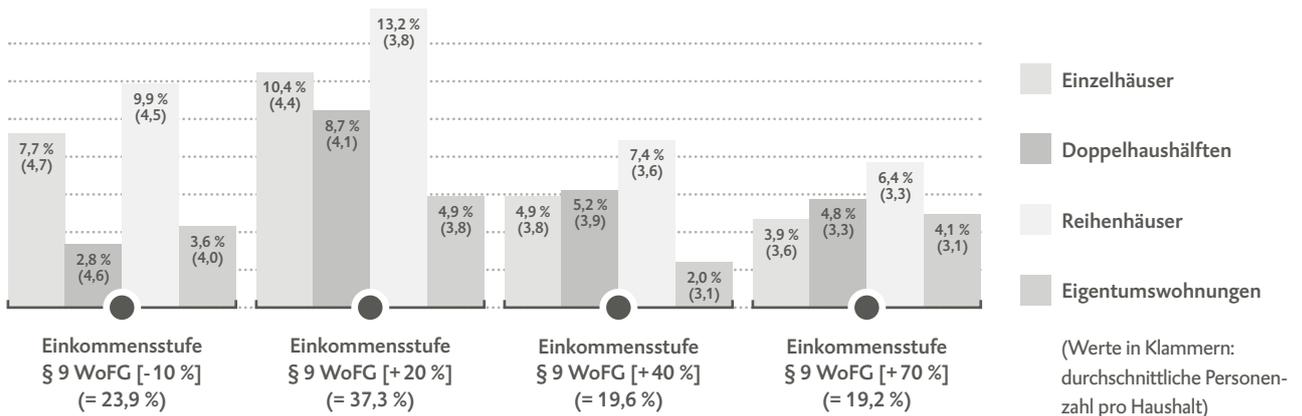
Wohnungsbauförderung in Hamburg

Verteilung der geförderten Haushalte nach Haushaltsgröße



Stellt man dies nun in Relation zu den geförderten Gebäudearten, ist zu erkennen, dass kinderreiche Haushalte Häuser vorziehen. Gut 61 % der Geförderten haben ein Haushaltseinkommen, das die Einkommensstufe um nicht mehr als 20 % übersteigt – eine leichte Verringerung gegenüber dem Vorjahr. Dies ist durch den Rückgang des Gebrauchtimmobilienerwerbs zu erklären, da dieses gerade für einkommensschwächere Haushalte vergleichsweise erschwingliche Angebot nicht mehr gefördert wird.

Verteilung der Gebäudearten nach Einkommensgruppen (bezogen auf alle Eigentumsförderungen)

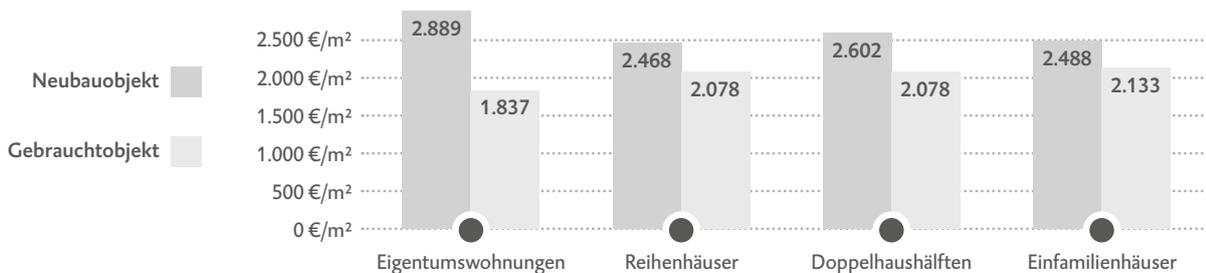


Deutlich steigende Kosten haben wenig Einfluss auf Verteilung der Finanzierung

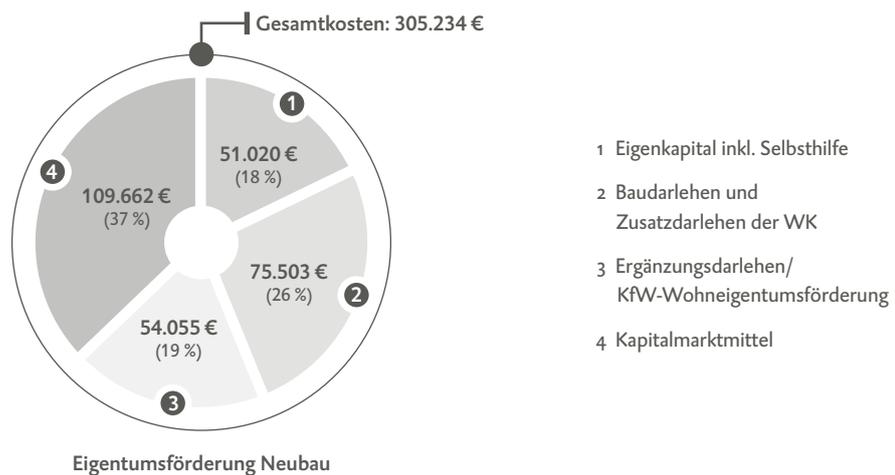
Die durchschnittlichen Kosten für WK-geförderte Eigenheime liegen mittlerweile bei rund 305.000 Euro. Eine deutliche Steigerung: Im Vergleich zu 2008 müssen fast 20.000 Euro mehr pro Einheit gezahlt werden. Dies ist nicht nur durch die starke Nachfrage am Hamburger Markt bedingt, sondern auch beeinflusst durch die steigenden technischen Anforderungen im Hinblick auf energiesparendes Bauen. Deshalb wurde im Berichtsjahr die Obergrenze für förderfähige Objekte auf 360.000 Euro erhöht.

Diese Entwicklung zeigt sich auch bei den Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche. Insbesondere bei den neu gebauten Eigentumswohnungen sind die Kosten um mehr als 300 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Der Tendenz nach oben folgen auch die Kosten bei Reihenhäusern und Doppelhäusern. Leicht gesunken sind die Kosten für den Erwerb von Einfamilienhäusern. Auf einem ähnlichen Niveau wie im letzten Jahr bewegen sich die Kosten für den Gebrauchtimmobilienerwerb, wobei diesmal eine deutlich niedrigere Anzahl von Objekten in die Statistik einging.

Durchschnittliche Kosten der Eigenheime



Durchschnittliche Finanzierung der Eigenheime



Betrachtet man die Finanzierung der Objekte im Detail, ergeben sich keine größeren Veränderungen gegenüber dem letzten Jahr. Ein Viertel der Kosten wird über Baudarlehen der WK finanziert. Der Anteil der Ergänzungsdarlehen bzw. der KfW-Förderung ist ganz leicht rückläufig – 2 % weniger als im Vorjahr –, insgesamt werden jedoch weiterhin rund 45 % der Kosten mit von der WK ausgereichten Mitteln gedeckt. Der Eigenkapitalanteil liegt unverändert bei knapp 20 %.

Förderung für energiesparendes Bauen stark nachgefragt



Mit dem Hamburger Klimaschutzkonzept rückte 2008 energiesparendes Bauen immer stärker in den Fokus. Diese Förderung wurde 2009 weitergeführt und mit zusätzlichen Sondermitteln ergänzt, um im Neubau und im Bestand gezielt Anreize für den energieoptimierten Wohnungsbau zu geben.

Energiesparendes Bauen in St. Georg: Niedrige Heizkosten und zentrale Lage machen diese Eigentumswohnungen attraktiv.

Hohe Akzeptanz der energetischen Standards im Neubau

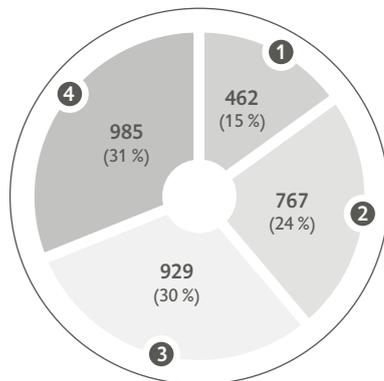
Die Förderung für energiesparendes Bauen ist bei der klassischen Eigenheim- und Mietwohnungsbauförderung der WK bereits im Förderprogramm enthalten. Diese Förderung kann aber auch für ansonsten frei finanzierte Objekte beantragt werden.

Es wurden Anträge für 3.143 Wohnungen und Eigenheime gestellt, für die insgesamt 54,7 Mio. Euro an Zuschüssen bewilligt wurden. Damit konnte die WK die guten Ergebnisse des Vorjahrs noch deutlich übertreffen. Wegen der starken Nachfrage in diesem Förderbereich wurden im Berichtsjahr Mittel aus der Förderung des Erwerbs von Gebrauchtimmobilien hierher umgeschichtet.

Förderzusagen im Klimaschutzprogramm

Fördersegment	Wohnungen Anzahl	Zuschüsse Mio. €
Eigenheim (mit ergänzenden WK-Darlehen)	462	10,37
Eigenheim (frei finanziert)	767	17,19
Mietwohnungen (mit ergänzenden WK-Darlehen)	929	11,47
Mietwohnungen (frei finanziert)	985	15,66
Gesamtergebnis	3.143	54,69

Verteilung der Wohnungen nach Fördersegment



- 1 Eigenheim (mit WK-Darlehen)
- 2 Eigenheim (frei finanziert)
- 3 Mietwohnungen (mit WK-Darlehen)
- 4 Mietwohnungen (frei finanziert)

Was die Anzahl der Wohnungen angeht, lag ein Schwerpunkt der Förderung im Bereich Mietwohnungsbau (1.914 geförderte Mietwohnungen zu 1.229 geförderten Eigenheimen). Wenn man die Höhe der Zuschüsse betrachtet, verteilen sich die Mittel hingegen hälftig auf die Förderung des Mietwohnungsneubaus und die Eigenheimförderung. Der Anzahl der geförderten frei finanzierten Wohnungen überwiegt leicht die Zahl der Einheiten, die über das Hamburger Wohnraumförderprogramm von den zinsgünstigen WK-Darlehen profitieren. Im Durchschnitt wurde jede Wohneinheit mit 17.400 Euro gefördert.

Sieht man diese Zahlen jetzt in Relation zu den im Berichtsjahr erteilten Baugenehmigungen (4.186 Wohnungen, Statistikamt Nord), lässt sich erkennen, dass fast 75 % der genehmigten Wohnungen auch die erhöhten technischen Anforderungen der WK-Förderung erfüllten. Die Zahl der Passivhäuser ist noch sehr niedrig (105 Einheiten), konnte aber gegenüber dem Vorjahr (40) deutlich gesteigert werden.

Energiesparendes Bauen im Bestand immer wichtiger

Energetische Aspekte werden auch in der Modernisierung immer wichtiger. Über 6.000 Wohnungen wurden im Berichtsjahr energetisch modernisiert. 4.129 davon wurden über das Modernisierungsprogramm A und die restlichen Wohnungen aus dem Klimaschutzprogramm finanziert. Insgesamt konnte die WK hier Zuschüsse in Höhe von 23,42 Mio. Euro vergeben.



Auszeichnung für die größte Fassaden-Solaranlage in Hamburg: 121 m² Anlagenfläche unterstützen die Warmwasserversorgung für 40 Mietwohnungen in Schnelsen.

Auch in den anderen Modernisierungsprogrammen spielt die energetische Komponente eine zunehmend wichtige Rolle. So entwickelte die WK im Berichtsjahr einen Förderansatz, der die Förderung noch stärker an die erzielte Energieeinsparung koppelt. Dieser Ansatz ist die Grundlage der WK-Förderung im Jahr 2010. Zukünftig wird die Förderung im Rahmen des Klimaschutzprogramms noch stärker auf die erzielten Energieeinsparungen ausgerichtet sein und die bisherige bauteilbezogene Förderung ablösen.

Über ein Sonderprogramm im Rahmen des Konjunkturpakets II wurden zusätzlich Mittel für die energetische Modernisierung in Mümmelmannsberg zur Verfügung gestellt. Seit Programmstart im Juni 2009 bis Jahresende wurden bereits Anträge für 156 Wohnungen mit einem Fördervolumen von 1,8 Mio. Euro gestellt.

Verdopplung der Zuschüsse für Modernisierungen bei privaten Eigentümern

Die Modernisierung von Bestandsgebäuden ist nicht nur für die Wohnungswirtschaft ein wichtiges Thema, auch die Zahl der Maßnahmen von selbstnutzenden Eigentümern ist steigend. Dass sich energiesparende Investitionen in das eigene Haus lohnen, ist spätestens nach dem Anstieg der Energiekosten 2008 und 2009 bei vielen Eigentümern angekommen.

Mit dem Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ fördert die WK energiesparende Modernisierungsmaßnahmen bei selbstgenutzten Eigenheimen und kleinen und mittleren Unternehmen. Die Förderung besteht aus zwei Elementen:

- Einer vorbereitenden Untersuchung im Rahmen eines Beratungs-Checks vor Ort oder der ingenieurmäßigen Analyse durch den Hamburger Energiepass. Hier werden 40 % der Kosten erstattet.
- Einer bauteilbezogenen Zuschussförderung bei der Umsetzung von energetisch wirksamen Maßnahmen. Wird umfassend modernisiert und eine Halbierung des Energiebedarfs erreicht, verdoppeln sich die Fördersätze.

| Förderung im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“

	2009		
	Wohnungen	Gewerbe	Zuschüsse €
Beratungs-Check	98	-	4.292,00
Energiepass	5.147	118	264.541,79
Maßnahmen	5.146	7	3.162.410,07
Gesamt	10.391	125	3.431.243,86

Besonders erfreulich ist dabei die 150-%ige Steigerung bei den umgesetzten Maßnahmen im Bereich der Wohnungsmodernisierung (Vorjahr: 3.387) im Berichtsjahr. Das Zuschussvolumen (Wohnungen und Gewerbe) verdoppelte sich sogar (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro).

Durchleitung von KfW-Krediten

Die Durchleitung von Programmen der KfW Förderbank zur Förderung von energiesparendem Bauen hat sich im Berichtsjahr merklich gesteigert. So ist nicht nur die Anzahl der WK-geförderten Wohnungen beträchtlich gestiegen, auch die Nachfrage nach KfW-Darlehen war entsprechend deutlich erhöht. Insbesondere die KfW-Programme zur Gebäudesanierung im Mietwohnungsbau und das Programm Ökologisch Bauen waren stark nachgefragt.



Aus Alt mach Neu:
umfassende Erweiterung
und Änderung von Wohnraum
mitten in Ottensen.

Nutzung der KfW-Förderprogramme zur Energieeinsparung

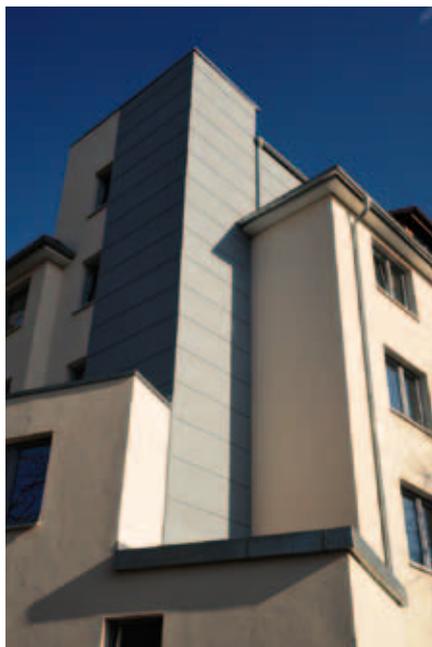
Geschäfts- jahr	Anzahl der Wohnungen	Sonstige Objekte	Darlehen gesamt Mio. €
KfW-Programm Gebäudesanierung			
2009	1.187	-	26,2
2008	674	4	18,4
KfW-Programm Wohneigentum			
2009	46	-	2,2
2008	70	-	3,0
KfW-Programm Wohnraummodernisierung			
2009	429	-	12,4
2008	850	8	8,9
KfW-Programm Ökologisch Bauen			
2009	1.143	4	48,0
2008	491	1	17,8
Gesamt			
2009	2.805	4	88,8
2008	2.085	13	48,1

Wohnraum für besondere Anforderungen

Eine weitere Herausforderung, für die der Wohnungsbau in Hamburg zukünftig Lösungen anbieten muss, ist ein passendes Angebot an barrierefreien Wohnungen. Damit wird einerseits das selbstbestimmte Leben von Menschen mit Behinderungen gestärkt und andererseits schon frühzeitig auf die absehbare demografische Entwicklung reagiert: Der Bedarf an adäquatem Wohnraum für ältere Menschen steigt. Die WK setzt Anreize zur Schaffung entsprechenden Wohnraums in vielen ihrer Programme. Sie bietet Zuschüsse sowohl für den altersgerechten Umbau bei selbstgenutzten Eigenheimen als auch für die Modernisierung von Mietwohnungen. Eigene Förderprogramme gibt es für den Neubau von seniorengerechten und rollstuhlfahrergerechten Wohnungen.

Förderung von senioren- und rollstuhlfahrergerechten Wohnungen (DIN 18025 Teil 1 und 2)

	Wohnungen
Neubau Mietwohnungen	
Seniorenwohnungen	308
Rollstuhlbenutzerwohnungen	29
Mietwohnungen	24
Besondere Wohnformen	18
Erweiterung oder Änderung	7
Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum	9
Gesamt	395
Neubau Eigenheim	
Gesamt	8
Modernisierung (Programme E und F)	
Mietwohnungen	322
Eigenheime	27
Gesamt	349
Modernisierung (Programm G)	
Gesamt	123
Gesamt	875



Im Neubau förderte die WK allein in den Segmenten Senioren- und Rollstuhlbenutzerwohnungen insgesamt 337 Wohnungen – gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um fast 70 %. Damit erfüllen fast ein Drittel der 2009 genehmigten Vorhaben diese Kriterien. Dafür wurden 25,8 Mio. Euro als Darlehen und 8,3 Mio. Euro in Form von Zuschüssen bewilligt. Hinzu kommen 56 Wohnungen in anderen Fördersegmenten, die zusätzlich nach DIN 18025 Teil 1 oder 2 ausgerichtet wurden.

Ein Anstieg ist auch im Bereich der Modernisierung zu verzeichnen. Hier konnte die WK für 349 Wohnungen einen barrierefreien und seniorengerechten Umbau unterstützen. Hinzu kommen beantragte Maßnahmen in 27 selbstnutzenden Privathaushalten (Modernisierungsprogramm E und F). Bei 123 Wohnungen wurde die Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen zu senioren- und rollstuhlfahrgerechten Wohnungen im Rahmen des Modernisierungsprogramms G bewilligt. Insgesamt vergab die WK hier Zuschüsse in Höhe von 1,9 Mio. Euro.

Um gerade Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf zu fördern, hat die WK im Berichtsjahr neue Förderprogramme vorbereitet und eingeführt. Auf die Ausweitung des Angebots für das gemeinsame Wohnen und Leben von Menschen mit körperlichen, geistigen oder psychischen Einschränkungen zielt die Förderung für Besondere Wohnformen ab, von der bereits 71 Wohnungen profitieren konnten. Mit dem im November 2009 in Kraft getretenen Programm für den Ankauf von Belegungsbindungen wurden im Rahmen eines Pilotprojektes bereits 18 Wohnungen gefördert.

Nach Umbau und Erweiterung stehen in Eilbek maßgeschneiderte Wohnungen für Menschen mit erworbenen Hirnschäden zur Verfügung.

Vermittlung wird großgeschrieben

Die WK-Berater sind bei unterschiedlichsten Veranstaltungen präsent, um die Details der oftmals komplexen Förderprogramme zu vermitteln. Hierbei wird der Austausch mit der Hamburger Wohnungswirtschaft genauso gepflegt wie eine enge Zusammenarbeit zum Beispiel mit der IBA Hamburg. Aber auch in der Vermittlung der Eigenheimförderung ist die WK vor Ort aktiv.

Fachkundige Beratung für Eigenheimer

Die WK ist die zentrale Anlaufstelle für alle, die Informationen rund um die Finanzierung und Förderung von Eigenheimen in Hamburg suchen. Im Berichtsjahr gab es fast 2.500 Erstberatungen durch die WK – das bedeutet immerhin rund 50 Beratungen pro Woche, bei denen Fragen zur WK-Förderung, aber auch zu KfW-Programmen bis hin zu den technischen Details geklärt werden konnten.

Viele Besucher informierten sich beim Tag des Eigenheims über die Fördermöglichkeiten der WK.



Großer Andrang beim 10. Tag des Eigenheims

Ein besonderer Anlass ist der Tag des Eigenheims in der WK: Am 4. April 2009 nutzten ca. 2.000 Besucher die Chance für Informationen aus erster Hand. Die WK lud bereits zum zehnten Mal in den Besenbinderhof ein. Das Programm mit Vorträgen, verschiedenen Ausstellern wie der Verbraucherzentrale, dem EnergieBauZentrum oder dem Grundeigentümerverband und einer eigenen Bauträger-Ausstellung, in der 22 Bauträger WK-förderfähige Projekte vorstellten, stieß bei den Besuchern auf großes Interesse. Die Resonanz war durchweg positiv, auch alle befragten Aussteller zeigten sich mit dem Verlauf der Kundengespräche sehr zufrieden.

Die Berater der WK führten allein beim Tag des Eigenheims fast 300 individuelle Finanzberatungen durch. Kunden, für die eine Förderung in der Hamburger Eigenheimförderung nicht infrage kam, konnten oftmals ein anderes Förderangebot wie das FamilienStartDarlehen oder die Energiezuschüsse nutzen. Die Gespräche zeigten deutlich, dass Finanzierungsangebote für eine energetische Modernisierung vorhandenen Wohnraums immer stärker nachgefragt werden.

Präsenz bei Messen und Veranstaltungen in und um Hamburg

Zusätzlich zu den Veranstaltungen im eigenen Hause sind die Experten der WK bei vielen Messen und Veranstaltungen präsent: Bei Immobilien-Messen in Bergedorf, Harburg und Niendorf sowie den Bau- und Immobilientagen auf dem Heiligengeistfeld war die WK vor Ort dabei, ebenso beim Hamburger Familientag im Rathaus und beim autofreien Sonntag. Mit dem Messestand bei den Bautagen in Norderstedt sollen gezielt Interessenten erreicht werden, die über eine Abwanderung ins Umland nachdenken. Auch mit der Verbraucherzentrale wird nicht nur bei deren Tag der Immobilie ein enger Austausch gepflegt. WK-Berater informieren zudem mit Vorträgen sowohl in der WK selbst als auch in Kooperation mit dem EnergieBauZentrum und der Handelskammer über die Förderung der WK.

Kooperation mit dem EnergieBauZentrum

Wie energiesparendes Bauen funktioniert und moderne Technologien dabei helfen, lässt sich am einfachsten direkt am Modell erklären. Deshalb unterstützt die WK das EnergieBauZentrum im Elbcampus in Harburg. Im Rahmen einer Kooperation werden dort sowohl Beratungen zur Förderung vorgenommen als auch gemeinsame Veranstaltungsprogramme für die allgemeine Öffentlichkeit und für Fachpublikum durchgeführt.

Gute Vernetzung mit der Wohnungswirtschaft

In engem Austausch steht die WK auch mit der Immobilienwirtschaft. Ob es dabei um die besonderen Anforderungen der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften geht oder im Vorfeld geklärt werden muss, inwieweit auch das Modernisierungsvorhaben einer Wohnungseigentümergeinschaft durch die WK gefördert werden kann – qualifizierte Berater stehen zur Verfügung.

Bei ganz unterschiedlichen Projekten im Rahmen der IBA stellt die WK Sachverständige und Berater in vorbereitenden Maßnahmen und bei laufenden Wettbewerben bereit. Im Bereich der Qualitätssicherung bietet die WK in Kooperation mit dem Elbcampus regelmäßig Schulungen und Fachvorträge für Architekten und Ingenieure an. Im Rahmen von Kongressen und Symposien sind WK-Berater mit dabei, wenn es darum geht, Fördermöglichkeiten vorzustellen.

Engagement für eine soziale Stadt

Wohnungsbauförderung hat für die WK immer eine starke soziale Komponente. Im Verständnis der WK geht dies über die reine Beschaffung von adäquatem Wohnraum hinaus. Deshalb unterstützt sie verschiedene Projekte zur Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und regt zur Diskussion über die Zukunft der Stadt an.

WK-Vorstand Uwe Qualmann überreicht beim Wettbewerb „Familie gewinnt“ die Urkunde an die stolzen Preisträger aus Altona.



Die Ausstellung „Seismograph City“ lockte viele Besucher an. (rechts)



Seit 2007 unterstützt die WK den von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ausgezeichneten Wettbewerb „Familie gewinnt!“. Die WK verleiht jedes Jahr einen Sonderpreis in Höhe von 10.000 Euro für ein Projekt, das insbesondere Kinder und Jugendliche fördert und dabei ungewohnte Wege beschreitet. Im Berichtsjahr ging der Preis an die Ev.-Luth. Paul-Gerhardt-Kirchengemeinde in Altona für die Umsetzung einer „Kletteroase im Kirchturm“. Die Idee zeichnet sich durch eine moderne Interpretation der Jugendarbeit aus und ermöglicht eine zeitgemäße Freizeitgestaltung für alle jungen Bewohner des Viertels. Mit der Umnutzung des alten Kirchturms stößt das Projekt aber auch eine spannende Diskussion über die Konversion von Kirchengebäuden und damit über die Zukunft der Stadt an.

Um Zukunftsvisionen für die Stadt von morgen geht es auch in der Ausstellung „Seismograph City – Nachhaltige Strategien in Architektur und Städtebau“. Im Rahmen des Architektursommers 2009 unterstützte die WK die Ausstellung, die regionale und internationale Lösungsansätze zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels zeigte. Die Ausstellung ist 2010 auch in Berlin zu sehen.

Ein Engagement der anderen Art ist die Unterstützung für die Tagesaufenthaltsstätte Herz As, einen Schutzraum für Menschen, die auf der Straße leben. Seit vielen Jahren stiften die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WK die ungeraden Cent der Gehälter, um direkt vor Ort in St. Georg Benachteiligten zu helfen. Der so gesammelte Betrag wird durch die WK verdoppelt.

Förderprogramme im Überblick

(Stand Mai 2010)

Mietwohnungsförderung | Neubau

Programm	Ziel	Förderung	Bindungen	
Mietwohnungen (M)	Mietwohnungsneubau insbesondere für Familien	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsverbilligte Baudarlehen • Baukostenzuschuss • Laufende Zuschüsse • Zuschüsse für energiesparendes Bauen 	<ul style="list-style-type: none"> • 15 Jahre Miet- und Belegungsbindung 	
Seniorenwohnungen (A)	Neubau von altengerechten, barrierefreien Wohnungen		<ul style="list-style-type: none"> • 15 Jahre Miet- und Belegungsbindung (Vergabe an einkommensberechtigte Senioren) 	
Rollstuhlbenutzerwohnungen (R)	Neubau von rollstuhlfahrergerechten Mietwohnungen		<ul style="list-style-type: none"> • 30 Jahre Miet- und Belegungsbindung (Vergabe durch zentrale Vermittlungsstelle) 	
Studierendenwohnungen (S)	Neubau von Wohneinrichtungen für Studierende		<ul style="list-style-type: none"> • 15 Jahre Miet- und Belegungsbindung (Vergabe an in Hamburg immatrikulierte Studierende) 	
Besondere Quartiersentwicklung (Q)	Stadtentwicklungspolitisch wünschenswerter Mietwohnungsbau		<ul style="list-style-type: none"> • 30 Jahre Miet- und Belegungsbindung (WS-Bindung, Vergabe an Sanierungs Betroffene) 	
Erweiterung und Änderung (E)	Erweiterung und Änderung von Wohnraum, um diesen den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen (s. a. Modernisierung)		<ul style="list-style-type: none"> • 15 Jahre Miet- und Belegungsbindung 	
Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum	Baugemeinschaften, die in das Wohnungsbauprogramm aufgenommen wurden		<ul style="list-style-type: none"> • Miet- und Belegungsbindungen für Laufzeit der Förderung 	
Besondere Wohnformen	Gemeinsames Wohnen von Menschen mit körperlichen, geistigen oder psychischen Einschränkungen		<ul style="list-style-type: none"> • 30 Jahre Miet- und Belegungsbindung (Vergabe an nach jeweiligem Konzept Berechtigte) 	
Energiesparendes Bauen	Neubau von energieeffizienten Wohngebäuden in Kombination mit o. ohne weitere WK-Förderung		<ul style="list-style-type: none"> • Zuschüsse: 150,- €/m² für WK-Effizienzhaus 70₀₉ und 240,- €/m² für Passivhaus • Auszahlung über 10 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Miet- und Belegungsbindungen
Ankauf von Belegungsbindungen	Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand, um Sozialwohnungsbestände zu stützen		<ul style="list-style-type: none"> • Zuschüsse 15.000,- € bzw. 25.000,- € 	<ul style="list-style-type: none"> • 10 bzw. 25 Jahre Miet- und Belegungsbindungen (Vergabe durch Vermittlungsstelle an Personen mit besonderem Bedarf)
Umbau von Büros zu Wohnungen	Umbau von leer stehenden gewerblichen Immobilien im innerstädtischen Bereich zu Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Einmalzuschüsse 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Miet- und Belegungsbindungen 	
KfW Energieeffizient Bauen	Bau oder Ersterwerb von Effizienzhäusern nach den Anforderungen der KfW; einzeln oder in Kombination mit anderen WK-Förderungen	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsgünstige Darlehen der KfW 		

Mietwohnungsförderung | Modernisierung

Programm	Ziel	Förderung	Bindungen
Klimaschutzprogramm (A)	Energiesparmaßnahmen an Mietwohngebäuden	<ul style="list-style-type: none"> • Laufende Zuschüsse (6 Jahre) nach Ausmaß der erzielten Energieeinsparung (0,20–0,30 € pro kWh/a eingesparter Jahresheizwärmebedarf und Endenergiebedarf) Bei Erreichen des WK-Passivhaus-Standards: <ul style="list-style-type: none"> • Zuschüsse analog der Neubau-Förderung Energiesparendes Bauen (240,- €/m² bis max. 130 m² pro Einheit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Miet- und Belegungsbindungen
Großes Modernisierungsprogramm (B)	Umfassende Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden mit erhöhtem Modernisierungsbedarf, die bis zum 31.12.1984 bezugsfertig geworden sind	<ul style="list-style-type: none"> • Laufende Zuschüsse in Höhe von 40 % der anerkannten Kosten (Laufzeit 9 Jahre) 	<ul style="list-style-type: none"> • 10 Jahre Miet- und Belegungsbindung • Bei bestehenden Bindungen als Verlängerung
Erweiterung und Änderung (C)	Erweiterung und Änderung von Wohnraum, um diesen den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen (s. a. Neubau)	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsgünstige Darlehen oder laufende Zuschüsse • Bei Erreichen eines Effizienzhaus-Standards Zuschüsse für energiesparendes Bauen 	<ul style="list-style-type: none"> • 15 Jahre Miet- und Belegungsbindung
Modernisierung in Sanierungsgebieten (D)	Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Mietwohngebäuden in Sanierungsgebieten. Bestätigung der Förderungswürdigkeit durch BSU/WSB muss vorliegen	<ul style="list-style-type: none"> • Baukostenzuschüsse • Mietzuschüsse • Wahlweise Pauschalförderung 	<ul style="list-style-type: none"> • 12, 15, 18 oder 21 Jahre Miet- und Belegungsbindung
Umbau zu barrierefreien Wohnungen	Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in Miet- und Genossenschaftswohnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Einmalzuschüsse für förderfähige Maßnahmen • Zuschüsse für Nachrüstung von Aufzügen 	<ul style="list-style-type: none"> • Mit oder ohne Belegungsbindung, je nach gewählten Zuschüssen
Einbau von Schallschutzfenstern	Einbau von Schallschutzfenstern in Wohngebäuden an besonders lauten Straßen (Sonderprogramm, Laufzeit bis Ende 2010)	<ul style="list-style-type: none"> • Einmalzuschüsse bis zu 75 % der förderfähigen Kosten • Kostenobergrenzen für einzelne Maßnahmenpakete 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Miet- und Belegungsbindungen
Studentisches Wohnen	Ansiedlung von Studierenden auf der Veddel und im Reiherstiegviertel, Wilhelmsburg	<ul style="list-style-type: none"> • Laufende Mietzuschüsse an Vermieter • Ausfallbürgschaft 	
KfW Wohnraum Modernisieren – Standard und Altersgerecht Umbauen	Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsgünstige Darlehen der KfW 	
KfW Energieeffizient Sanieren	Energetische Modernisierungsmaßnahmen (Bauantrag vor 1995) für Einzelmaßnahmen o. Erreichen eines Effizienzhaus-Standards	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsgünstige Darlehen der KfW • Tilgungszuschüsse 	

Wohnungsbauförderung in Hamburg

Eigentumsförderung | Neubau

Programm	Ziel	Förderung
Hamburger Eigenheimförderung	Bau oder Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in Hamburg durch Haushalte, die bestimmte Einkommens-, Kosten- sowie Wohnflächengrenzen einhalten; auch für Baugemeinschaften im individuellen Eigentum	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsverbilligte nachrangige Baudarlehen • Aufwendungsdarlehen (Auszahlung max. 16 Jahre) • Zuschüsse für energiesparendes Bauen
FamilienStartDarlehen	Bau oder Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in Hamburg durch Haushalte noch ohne Kinder; zunächst keine Einkommensgrenzen. Es gelten die Kosten- und Wohnflächengrenzen analog zur Hamburger Eigenheimförderung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachrangige Baudarlehen zu Marktkonditionen, max. 70.000,- € • Zinsverbilligung für max. 10 Jahre um 2 bis 3 % nach Familienerweiterung bei Einhaltung der Einkommensgrenzen
Energiesparendes Bauen	Bau oder Ersterwerb von energieeffizientem, selbstgenutztem Wohnraum in Hamburg; in Kombination mit Hamburger Eigenheimförderung und FamilienStartDarlehen oder ohne weitere WK-Förderung (dann ohne Einkommens- und Kostengrenzen)	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschüsse: 150,- €/m² für WK-Effizienzhaus 70₀₉ bis max. gesamt 19.500,- € und 240,- €/m² für Passivhaus bis max. 31.200,- € pro Wohneinheit • Auszahlung über 10 Jahre
Baugemeinschaften in individuellem Eigentum	Bau oder Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in Hamburg durch Baugemeinschaften; Förderung im Rahmen der Hamburger Eigenheimförderung bzw. mit FamilienStart-Darlehen; kombinierbar mit Förderung für energiesparendes Bauen	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsverbilligte nachrangige Baudarlehen • Aufwendungsdarlehen (Auszahlung max. 16 Jahre) • Zuschüsse für energiesparendes Bauen
KfW Energieeffizient Bauen	Bau oder Ersterwerb von Effizienzhäusern nach den Anforderungen der KfW; einzeln oder in Kombination mit anderen WK-Förderungen	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsgünstige Darlehen der KfW
KfW Wohneigentumsprogramm	Bau oder Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum, nur in Kombination mit Hamburger Eigenheimförderung	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsgünstige Darlehen der KfW
WK/KfW-Ergänzungsdarlehen	Bau oder Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum (Vollfinanzierung), nur in Kombination mit Hamburger Eigenheimförderung	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsgünstige Darlehen

Eigentumsförderung | Modernisierung

Programm	Ziel	Förderung
Wärmeschutz im Gebäudebestand	Energieberatung (z. B. Hamburger Energiepass) und energetische Wärmedämm-Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Einmalzuschüsse für förderfähige Maßnahmen
Umbau zu barrierefreien Wohnungen	Schaffung von barrierefreiem Wohnraum im Bestand, Einhaltung einer Einkommensgrenze	<ul style="list-style-type: none"> • Einmalzuschüsse von bis zu 15.000,- € pro Projekt
Einbau von Schallschutzfenstern	Einbau von Schallschutzfenstern in Wohngebäuden an besonders lauten Straßen (Sonderprogramm, Laufzeit bis Ende 2010)	<ul style="list-style-type: none"> • Einmalzuschüsse von bis zu 75 % der förderfähigen Kosten • Kostenobergrenzen für Maßnahmenpakete
WK-WEGfinanz	Vereinfachtes Verfahren zur Nutzung zinsgünstiger KfW-Darlehen ohne grundbuchliche Sicherung für Wohnungseigentümergeinschaften; Kombination mit WK-Förderung möglich	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsgünstige Darlehen
KfW Wohnraum Modernisieren – Standard und Altersgerecht Umbauen	Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsgünstige Darlehen
KfW Energieeffizient Sanieren	Energetische Modernisierungsmaßnahmen (Bauantrag vor 1995) für Einzelmaßnahmen oder Erreichen eines Effizienzhaus-Standards	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsgünstige Darlehen • Tilgungszuschüsse bei Erreichen der KfW-Effizienzhaus-Standards

Weitere Förderprogramme

Programm	Ziel	Förderung
Klimaschutzkredit	Ressourcenschonende Investitionen in kleinen und mittleren Unternehmen (KMU)	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsverbilligte Darlehen
WK-Wärmeschutz im Gebäudebestand – Gewerbe –	Energieberatung und energetische Wärmedämm-Maßnahmen an Gebäuden sonstiger Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Einmalzuschuss
KfW Erneuerbare Energien	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsgünstige Darlehen
KfW Sozial Investieren	Investitionen in die soziale Infrastruktur durch gemeinnützige Unternehmen	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsgünstige Darlehen

Lagebericht
Jahresabschluss
Bestätigungsvermerk
Bericht des Verwaltungsrates
Organe und Ausschüsse
Organisationsplan

| Lagebericht 2009

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

Hamburg zeichnet seit Jahren eine kontinuierlich positive Bevölkerungsentwicklung aus. Die Prognosen schreiben diesen Trend auch über die nächsten Jahre fort. Die Attraktivität des Immobilienstandortes Hamburg ist ungebrochen. Ein Indikator dafür ist eine leichte Verbesserung der Zahl der erteilten Baugenehmigungen bis zum 3. Quartal 2009 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Besonders im Mietwohnungsbau und beim Bau von Eigentumswohnungen ist laut Statistikamt Nord eine Tendenz nach oben zu erkennen und damit eine gegenläufige Entwicklung zum bundesweiten Trend im Wohnungsbau, der nach den Einbrüchen in 2008 auch in den ersten Quartalen des Berichtsjahrs weiter sinkende Zahlen aufweist.

Bis zum Ende des 3. Quartals 2009 sind in Hamburg Baugenehmigungen für 3.005 neue Wohnungen erteilt worden. Angesichts der kontinuierlich weiter ansteigenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Hamburg werden jedoch 5.000 bis 6.000 neue Wohnungen pro Jahr allgemein für erforderlich gehalten. Die Versorgung mit preiswerten, energetisch optimierten Wohnungen durch neu errichtete und modernisierte Bestandswohnungen wird deshalb durch die Wohnungsbauförderung der Freien und Hansestadt weiterhin auf hohem Niveau unterstützt.

Auch die WK spürt das Interesse am Hamburger Immobilienmarkt durch eine verstärkte Nachfrage der Förderprogramme durch nationale und internationale Investoren.

Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus ist eine ansteigende Tendenz zu verzeichnen. 1.096 geförderte Wohnungen im Mietwohnungsneubau und 742 geförderte Eigenheime zeigen einmal mehr den Stellenwert der Hamburger Wohnraumförderung: Fast die Hälfte der in Hamburg im Berichtsjahr neu erstellten Wohneinheiten wurde mit Unterstützung durch die WK erstellt, die damit ihrem Förderauftrag deutlich gerecht wird.

Das Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) in 2009 setzt Akzente im Hinblick auf die Förderung energiesparender und damit klimaschonender Technologien im Wohnungsbau. Die Förderprogramme der WK wurden entsprechend angepasst, die Hamburger Anforderungen liegen weiterhin über den Standards aus der neuen EnEV. Die auf den Klimaschutz ausgerichteten Förderprogramme wurden im Berichtsjahr so gut nachgefragt, dass im Austausch zwischen den Programmen weitere Mittel dafür bereitgestellt wurden. So konnten bei der Modernisierung von Mietwohnungen die guten Zahlen aus dem letzten Jahr noch einmal deutlich übertroffen und ein großer Beitrag zum Klimaschutz in Hamburg geleistet werden.

Der gestiegenen Bedeutung der Wohnraumförderung folgend, wurde im Berichtsjahr der Subventionsbarwert um 20 % auf insgesamt 120 Mio. Euro erhöht.

Förderprogramme und -zusagen 2009

Auch in 2009 konnte die WK das allgemeine Wohnraumförderungsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg wie geplant umsetzen und erteilte folgende Förderzusagen:

Allgemeines Wohnraumförderprogramm 2009

Programmsegment	Wohnungen			
	Planung		Zusagen	
für best. Personengruppen	705		845	
Quartiersentwicklung	65		0	
Baugemeinschaften	150		33	
Änderung/Erweiterung	80		182	
Studierendenheimplätze (Plan)/ Studierendenwohnungen (Zusagen)	70 Zimmer		36	
		1.000		1.096
Ankauf von Belegungsbindungen		100		18
Eigentumsmaßnahmen				
Neubau und Gebrauchtimmobilien		900		742
Modernisierung von Mietwohnungen		5.000		5.692
Gesamt		7.000		7.548

Die hier aufgeführten Wohnungseinheiten waren Richtzahlen; die Steuerung des Wohnraumförderungsprogramms erfolgte über Subventionsbarwerte. Nachfragegerecht war somit ein uneingeschränkter Ausgleich zwischen den Programmsegmenten möglich.

Die Förderung von Neubaumietwohnungen erfolgt schwerpunktmäßig für solche Haushalte, die sich selbst am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die WK gewährt bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in der Regel zinsgünstige Baudarlehen und

Darlehen der KfW Förderbank, kombiniert mit Baukosten- und Aufwendungszuschüssen. Es wurden im Berichtsjahr Fördermittel für 1.096 Wohneinheiten (Vorjahr: 1.213) bewilligt und die vorgesehenen Mittel aus dem Förderprogramm vollständig in Anspruch genommen.

Das Eigentumsprogramm unterstützt Bauherren mit zinsgünstigen Baudarlehen in Verbindung mit Aufwendungsdarlehen, die degressiv gestaffelt über einen Zeitraum von bis zu 16 Jahren ausgezahlt werden. Mit insgesamt 742 geförderten Wohneinheiten im Eigentumsbereich ist hier ein leichter Rückgang zu verzeichnen, der durch die Einschränkung der Gebrauchtimobilienförderung im Verlauf des Berichtsjahrs bedingt ist. Zehn Wohnungen wurden dabei durch Baugemeinschaften im individuellen Eigentum genutzt. 53 Familien profitierten vom FamilienStartDarlehen. Rund 30 % aller Eigenheim-Kunden haben zusätzlich KfW-Ergänzungsdarlehen in Anspruch genommen.

Die Modernisierungsförderung erfolgt durch laufende Zuschüsse. Wie bereits in den vergangenen Jahren stieß sie auf eine erneut sehr gute Resonanz bei den Investoren. Für 5.692 Wohneinheiten (Vorjahr: 4.792) konnten Fördermittel zugesagt werden. Die gute Nachfrage zeigt die steigende Bedeutung der energetischen Modernisierung im Rahmen der Hamburger Wohnraumförderung.

Um Zielgruppen mit besonderen Schwierigkeiten am Markt zu versorgen, wurde im November das neue Förderprogramm Belegungsankauf mit einem Pilotprojekt gestartet. Damit will die WK der rückläufigen Anzahl der Wohnungen mit Belegungsbindung in Hamburg entgegenwirken.

Insgesamt wurden in den vorgenannten Segmenten Fördermittel im Barwert von 119 Mio. € (Vorjahr: 103,4 Mio. €) gewährt. Damit wurde zusammen mit der Förderung von Studierenden auf der Veddel und in Wilhelmsburg das im Berichtsjahr erhöhte Subventionsvolumen vollständig in Anspruch genommen.

Hamburger Klimaschutzkonzept

Klima und Ressourcen schonendes Bauen hat auch in 2009 weiter an Stellenwert gewonnen. Das Inkrafttreten der EnEV 2009 hat eine allgemeine Erhöhung der energetischen Standards mit sich gebracht. Mit der Ernennung Hamburgs als Green Capital 2011 wächst auch die Verantwortung, als Vorbild bei der Reduzierung der CO₂-Emissionen voranzugehen. Dementsprechend wurden die Förderprogramme im Berichtsjahr angepasst und die Fortschreibung des Hamburger Klimaschutzkonzepts vorbereitet.

Energiesparendes Bauen

Auf Basis des Hamburger Klimaschutzkonzepts wird die Errichtung von energiesparenden geförderten und freifinanzierten Eigenheimen und Mietwohnungen mit Zuschüssen gefördert. So sollen auch im freifinanzierten Wohnungsmarkt Anreize gesetzt werden, den Heizwärmebedarf zu reduzieren und damit die CO₂-Emissionen zu senken. Ebenfalls mit Zuschüssen wird die energetische Optimierung von Bestandsmietwohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen unterstützt.

Um der starken Nachfrage in diesem Segment entgegenzukommen und ein positives Zeichen für den Klimaschutz in Hamburg zu setzen, wurde die zu Beginn des Berichtsjahrs festgelegte Förderzahl im Laufe des Jahres aufgestockt, um allen förderfähigen Antragstellern die Bezuschussung zu ermöglichen.

Programmsegment	Wohnungen	
	Planung	Zusagen
Neubau		
Eigenheim	700	1.229
Mietwohnungsneubau	1.300	1.914
Bestand		
Energetische Modernisierung	2.000	1.992
Gesamt	4.000	5.135

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 3.143 neue Wohneinheiten im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes erstellt, für die Zuschüsse in Höhe von 54,69 Mio. Euro bewilligt wurden. Im Bereich der energetischen Modernisierung im Bestand wurden 7,47 Mio. Euro an Zuschüssen bewilligt.

Ein Teil der Zuschüsse wurde auch an freifinanzierte Bauvorhaben ausgeschüttet: Im Eigenheimbereich nutzten 462 Bauherren eine Kombination mit den zinsgünstigen Darlehen aus dem Eigenheimprogramm; 767 wurden nur über die Energie-Zuschüsse gefördert. Beim Mietwohnungsbau wurden bei 929 Wohnungen die Programme kombiniert, 985 Wohneinheiten waren freifinanziert und profitierten ausschließlich von den Klimazuschüssen.

Mit dem Klimaschutzkredit werden klima- und ressourcenschonende Investitionen bei Hamburgs kleinen und mittleren Unternehmen gefördert. Drei Unternehmen nahmen im Berichtsjahr die zinsverbilligten Kredite in Anspruch.

Klimaschutzkredit

Mit dem Programm Wärmeschutz im Gebäudebestand der Initiative Arbeit und Klimaschutz können Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden von privaten Hausbesitzern, Wohneigentümergeinschaften und Gewerbetreibenden mit Zuschüssen in Höhe von bis zu 35 % der Kosten gefördert werden.

Wärmeschutz im Gebäudebestand

Wärmeschutz im Gebäudebestand	Förderzusagen
Energiepässe/Beratungs-Check	5.245 Wohnungen
Maßnahmen Wohnungen	5.146 Wohnungen
Energiepässe/Beratungs-Check	118 Gewerbe
Maßnahmen Gewerbe	7 Gewerbe

**Familienfreundliches
Wohnen**

Im Rahmen des Sonderprogramms Familienfreundlicher Wohnungsbau wurden weiterhin zwei Programme zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens angeboten. Die WK gewährte 32 Familien mit Kindern, die in Hamburg eine Wohnung zur Selbstnutzung gekauft oder gebaut haben, einen Zuschuss über die KinderZimmerZulage in Höhe von bis zu 10.000 €. Das Programm wird zum Jahresende 2009 eingestellt. Mithilfe der Büro-Umwandlungsprämie wollen Investoren 85 neue Wohnungen schaffen. Sie erhielten Zuschüsse in Höhe von bis zu 10 % der Investitionskosten für den Umbau von innerstädtischen Gewerbeflächen in leer stehenden Immobilien zu familiengerechten Geschosswohnungen.

Studentisches Wohnen

Die WK unterstützt die Ansiedlung von Studenten auf der Veddel und in Wilhelmsburg mit einem befristeten Stadtentwicklungsprogramm mit einem Volumen von jeweils 200.000 € pro Jahr. Die Laufzeit des Wilhelmsburger Programms geht bis zum 31.12.2010, das Programm für die Veddel wurde im Berichtsjahr bis 2014 verlängert. Die Fördervolumina wurden ausgeschöpft.

**Modernisierung
in Sanierungsgebieten**

Unverändert fortgeführt wurde das Programm zur Modernisierung in Sanierungsgebieten; hier wurden 50 Wohnungen gefördert.

Barrierefreier Umbau

Die Förderung für den barrierefreien Umbau wurde auch in 2009 sehr gut nachgefragt. Für 349 Wohnungen wurden Förderzusagen ausgesprochen.

Für sämtliche von der WK angebotenen Programme einschließlich des allgemeinen Wohnraumförderungsprogramms wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von insgesamt 301,4 Mio. € (Vorjahr: 186,5 Mio. €) und Zuschüsse in Höhe von 137,7 Mio. € (Vorjahr: 84,4 Mio. €) bewilligt.

Darlehen in Kooperation mit der KfW Förderbank

Die WK bot in Kooperation mit der KfW Förderbank auch im Berichtsjahr weitere zinsgünstige Förderdarlehen an. Das bestehende Angebot wurde fortgeführt und weiter ausgebaut. Sämtliche KfW-Programme für Wohnimmobilien können in der Regel ergänzend zum Programmangebot der WK eingesetzt werden.

Hier wurden Darlehen in Höhe von 106,1 Mio. € für insgesamt 3.031 Wohnungen (Vorjahr: 69,3 Mio. € bei 2.429 geförderten Wohnungen) vergeben und das Durchleitungsvolumen erneut gesteigert.

Neue Förderangebote im Rahmen des Konjunkturpakets II

In Anbetracht der Wirtschaftskrise und deren Auswirkungen auf den Standort Hamburg wurde ergänzend zum Konjunkturpaket II der Bundesregierung auch eine Hamburger Konjunkturoffensive beschlossen. In diesem Rahmen hat die WK ihr Produktangebot im Berichtsjahr erweitert.

**Schallschutz an
städtischen Straßen**

Neu eingeführt wurde das Programm Schallschutz an städtischen Straßen. Seit dem 1. August des Berichtsjahres werden Schallschutzmaßnahmen für Hamburger Wohngebäude, die an

besonders lärmbelasteten Straßen liegen, mit Zuschüssen gefördert. Das Programm läuft bis Ende 2010 und umfasst ein Fördervolumen von 5 Mio. €. Zum Jahresende 2009 sind bereits 161 Anträge für 1.703 Wohnungen bewilligt. Damit sind etwas mehr als die Hälfte der Fördermittel bereits verplant.

Im Juni 2009 hat die WK das Programm Energetische Modernisierung Mümmelmansberg aufgelegt, es läuft bis Ende 2010. Dazu werden mind. 7,5 Mio. € aus Sondermitteln des Bundes eingesetzt. Im Berichtsjahr lagen Anträge für die grundlegende energetische Modernisierung von 156 Wohnungen vor.

**Sonderprogramm
Modernisierung
Mümmelmansberg**

Ebenfalls im Hinblick auf das Konjunkturpaket II sind der WK neue Aufgaben zur Förderung von Investitionen in Hamburger Unternehmen übertragen worden. Das Angebot wurde um die Bereitstellung von Globaldarlehen an Banken und die Gewährung von Konsortialdarlehen ergänzt.

**Verbesserung
der Kreditversorgung**

Weitere Aufgaben

Seit dem Wintersemester 2008 trägt die WK zur Finanzierung der Studiengebühren bei, indem sie die gestundeten Gebührenforderungen der Hamburger Hochschulen gegen Abtretung einer Forderung erstattet. Die Stundungen belaufen sich bis einschließlich Wintersemester 2009/10, auf rd. 24,4 Mio. € für rund 29.000 Studenten. In 2009 waren die ersten Fälle zu bearbeiten, bei denen die Hochschulen das Stundungsende – im Regelfall nach Abschluss des Studiums – ausgesprochen hatten. 1.740 Absolventen wurden zur Rückzahlung der gestundeten Studiengebühr aufgefordert. Die Hälfte hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine weitergehende Stundung zu beantragen, weil ihre maßgeblichen Einkünfte die Einkommensgrenze von 30.000,- € unterschreiten.

Studiengebühren

Engagement für eine soziale Stadt

Die WK macht sich seit ihrer Gründung für eine soziale Stadt stark. Urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität für alle ist das Ziel. Im Verständnis der WK geht dies über die reine Beschaffung von adäquatem Wohnraum hinaus. Deshalb unterstützt sie verschiedene Projekte zur Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und stiftet zur Diskussion über die Zukunft der Stadt an.

Im Rahmen der Wettbewerbs „Familie gewinnt“ hat die WK auch 2009 wieder einen mit 10.000 Euro dotierten Sonderpreis verliehen. Die Ev. Luth. Paul-Gerhardt-Kirchengemeinde in Altona erhält das Preisgeld für die Umsetzung einer „Kletteroase im Kirchturm“. Die Idee zeichnet sich durch eine moderne Interpretation der Jugendarbeit aus und ermöglicht eine zeitgemäße Freizeitgestaltung für alle jungen Bewohner des Viertels. Mit der Umnutzung des Kirchturms stößt das Projekt aber auch eine spannende Diskussion zur Konversion von Kirchengebäuden an.

Im Rahmen des Architektursommers 2009 unterstützte die WK die Ausstellung „Seismograph City – Nachhaltige Strategien in Architektur und Städtebau“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. In der Ausstellung wurden regionale und internationale Lösungsansätze zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels gezeigt. Die Ausstellung wird 2010 auch in Berlin gezeigt.

Ein Engagement der anderen Art ist die Unterstützung für die Tagesaufenthaltsstätte Herz As. Seit vielen Jahren stiften die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WK die ungeraden Cent der Gehälter, um direkt vor Ort in St. Georg Benachteiligten zu helfen. Der so gesammelte Betrag wird durch die WK verdoppelt. Die Tagesaufenthaltsstätte für Wohnungslose ist ein Schutzraum für Menschen, die auf der Straße leben, und bietet konkrete Überlebenshilfen zur Sicherung körperlicher, seelischer und sozialer Grundbedürfnisse.

Energetische Modernisierung des WK-Hauptgebäudes

Nachdem die Weichen in den Vorjahren gestellt wurden, nahm die Modernisierung des WK-Hauptgebäudes im Berichtsjahr Gestalt an: Nach zahlreichen Prüfungen und Feinabstimmungen im Detail erfolgte im Dezember der Baubeginn. Die Fertigstellung ist für 2010 geplant. Im Fokus steht die energetische Modernisierung, damit die WK im Hinblick auf ihre eigene Förderung als gutes Beispiel vorangehen kann. Die Planung nimmt zudem den Wunsch nach Aufrechterhaltung der wesentlichen Stilmerkmale der 50er Jahre, der Gründungszeit der WK, auf.

Bilanz und Ertragslage

Bilanzvolumen Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2009 um 31,2 Mio. € (= 0,6 %) auf 5.128,1 Mio. € erhöht. Unter Einbeziehung der Bürgschaften in Höhe von 53,0 Mio. €, die sich u. a. auf Grund des Rückgangs der planmäßigen 1bA-Finanzierungen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 56,8 Mio. € verminderten, ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Reduzierung des Geschäftsvolumens um 25,6 Mio. € auf 5.181,1 Mio. €.

Die Kredite aus der Gewährung von Förderungsmitteln für den Wohnungsneubau, für die Bestandsmodernisierung sowie den Erwerb von Gebrauchtimmobilien beliefen sich am 31.12.2009 auf 4.424,4 Mio. €. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 45,6 Mio. € (= 1,0 %) gestiegen.

Der Anteil der ausgelegten Darlehen an der Aktivseite der Bilanz hat sich auf 86,3 % erhöht (Vorjahr: 85,9 %). Der größte Teil dieser Ausleihungen entfällt mit 69,3 % unverändert auf die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen.

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

- 100,0 Mio. € gezeichnetes Kapital,
- 558,3 Mio. € Sonderkapital,
- 84,1 Mio. € Gewinnrücklagen und
- 9,3 Mio. € Fonds für allgemeine Bankrisiken

sowie die langfristig fremdfinanzierten Darlehen, als da sind:

- 2.007,8 Mio. € Schuldscheindarlehen,
- 123,0 Mio. € Namensschuldverschreibungen,
- 1.143,3 Mio. € KfW-Refinanzierungsdarlehen und
- 517,0 Mio. € KfW-Passivdarlehen, gegenüber.

Der Eigenkapitalanteil beträgt somit 14,7 % (Vorjahr: 14,7 %) und der Anteil der langfristigen Darlehen inklusive Zinsabgrenzungen 75,5 % (Vorjahr: 74,0 %) an der Bilanzsumme.

Zuschüsse wurden in Höhe von 142,9 Mio. € (Vorjahr: 140,9 Mio. €) ausgezahlt, wobei 30,9 Mio. € (Vorjahr: 37,9 Mio. €) auf Annuitätzuschüsse 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.

Zuschusszahlungen

Daneben wurden in erheblichem Umfang Zuschüsse in den Bereichen des Neubaus, der Modernisierung und der Instandhaltung sowie für umweltorientierte Förderungsprogramme ausgezahlt. Insbesondere für die zuletzt genannten Bestandsförderungsprogramme wurden der WK von der Freien und Hansestadt Hamburg 17,0 Mio. € (Vorjahr: 17,6 Mio. €) zur Verfügung gestellt.

Insgesamt über alle Förderbereiche betrachtet, wurden Darlehen in Höhe von 314,0 Mio. € (Vorjahr: 367,3 Mio. €) ausgezahlt.

Finanzierung

Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich für langfristig gewährte Darlehen auf 135,9 Mio. € (Vorjahr: 122,6 Mio. €). Der leichte Anstieg des planmäßigen Tilgungsaufkommens erklärt sich mit der Zunahme des ausgereichten Darlehensbestandes sowie dessen planmäßiger Rückführung.

Sondertilgungen sind in Höhe von 118,8 Mio. € (Vorjahr: 128,1 Mio. €) erbracht worden. Somit ist das Niveau der Sondertilgungen in 2009 weiterhin hoch. Ursache hierfür sind die anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen, die die Bereitschaft der Darlehensnehmer der WK zur vorzeitigen Darlehensrückzahlung stärken.

Die Finanzierung des Aktivgeschäfts im Geschäftsjahr erfolgte überwiegend aus Darlehensrückflüssen in Höhe von 254,7 Mio. € (Vorjahr: 250,7 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 Namensschuldverschreibungen vom Kapitalmarkt in Anspruch genommen.

Im Einzelnen wurden im Jahr 2009 neu aufgenommen:

- KfW-Refinanzierungsdarlehen 200,0 Mio. € (Vorjahr: 225,3 Mio. €).
Der Bestand dieser Finanzierungsmittel zum 31.12.2009 beträgt 1.143,3 Mio. € (Vorjahr: 943,3 Mio. €).
- Namensschuldverschreibungen in Höhe von 123,0 Mio. € mit Laufzeiten von 20 bis 25 Jahren (Vorjahr: 0,00 Mio. €).
- KfW-Weiterleitungsdarlehen 59,9 Mio. € (Vorjahr: 105,0 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 260,8 Mio. € (Vorjahr: 48,1 Mio. €),
- KfW-Refinanzierungsdarlehen keine Tilgung (Vorjahr: 45,0 Mio. €) und
- KfW-Weiterleitungsdarlehen in Höhe von 21,1 Mio. € (Vorjahr: 11,1 Mio. €).

Gläubiger des Gesamtbestandes der Refinanzierungsmittel in Höhe von 3.791,1 Mio. € (Vorjahr: 3.690,1 Mio. €) waren zum Ende des Geschäftsjahres zu 92,8 % (Vorjahr: 95,8 %) Kreditinstitute und zu 7,2 % (Vorjahr: 4,2 %) andere Institutionen.

Ertragslage

Die Ertragslage wurde wesentlich durch die Ausgleichszahlungen aufgrund des Vertrages über die Übernahme eines Zinsausgleiches durch die Freie und Hansestadt Hamburg beeinflusst. Sie beliefen sich im Geschäftsjahr 2009 auf 59,0 Mio. € (Vorjahr: 62,0 Mio. €). Das Zinsergebnis betrug nach Zinsausgleich 112,8 Mio. € (Vorjahr: 123,4 Mio. €).

Die von den Darlehensnehmern gezahlten Zinsen führten im Geschäftsjahr zu einer Durchschnittsverzinsung aller Darlehensforderungen von 4,1 % (Vorjahr: 4,1 %). Dem stand eine Durchschnittsverzinsung der Refinanzierungsmittel von 5,09 % (Vorjahr: 5,14 %) gegenüber.

Infolge des leicht angestiegenen Kreditvolumens stieg das Provisionsergebnis im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 um 0,2 Mio. € auf 4,7 Mio. €.

Die WK hat im Berichtsjahr zusätzliche Aufgaben u. a. im Bereich der Studiengebühren und sonstigen Dienstleistungen übernommen. Dieses führte zu Erträgen in Form von Kostenerstattungen in Höhe von 1,5 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €). Die Erweiterung des Tätigkeitsfelds rief einen Anstieg der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen und des Mitarbeiterbestandes hervor. Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen stiegen um 1,8 Mio. € auf insgesamt 15,8 Mio. €. Die Gehaltszahlungen betragen 8,7 Mio. € (Vorjahr: 7,1 Mio. €), die sozialen Abgaben und die Aufwendungen für die Altersversorgung 3,1 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €), so dass sich der Personalaufwand auf 11,8 Mio. € (Vorjahr: 9,9 Mio. €) erhöhte.

Das Ergebnis vor Zuschüssen beträgt 101,0 Mio. € (Vorjahr: 112,8 Mio. €).

Unter Berücksichtigung der um netto 2,7 Mio. € geringeren Zuschussaufwendungen betrug die allgemeine Zuweisung der Freien und Hansestadt Hamburg 24,9 Mio. € (Vorjahr: 10,5 Mio. €).

DV-Organisation und Projektaktivitäten

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

Im Jahr 2009 sind Projekte zur Erweiterung des Produktportfolios durchgeführt worden. So wurde neben Konsortial- und Globaldarlehen die Voraussetzung zur vereinfachten Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften geschaffen.

Personalbericht

Fundament der erfolgreichen Geschäftstätigkeit sind die Mitarbeiter der WK. Zum Jahresende waren 185 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Die fachliche Kompetenz und die ausgeprägte Service-Mentalität aller Beschäftigten machen die WK zu einem geschätzten Geschäftspartner.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Mitarbeiter um neun Personen gestiegen. Dies ist insbesondere auf die Übernahme von neuen Aufgaben im Rahmen der Umsetzung des Konjunkturprogramms II, die Erweiterung des Förderangebots sowie die Ausweitung des Ausbildungsangebots zurückzuführen.

	31.12.2009	31.12.2008
Vollzeitbeschäftigte	134	130
Teilzeitbeschäftigte (davon in Altersteilzeit)	41 (15)	38 (14)
Auszubildende	10	8
Gesamt	185	176

Mit einer zielorientierten Personalentwicklung werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterstützt, so dass sie ihre Aufgaben erfolgreich bewältigen können und neuen Herausforderungen gewachsen sind. Im Berichtsjahr wurden Zielvereinbarungen geschlossen und ein Mitarbeiter- und Führungskräfte-Feedback durchgeführt.

Personalentwicklung

Wissen ist ein wichtiges Kapital für den künftigen Erfolg der WK. Deshalb spielen intensive Förderung und qualifizierte Weiterbildung in der WK eine vorrangige Rolle: Im Berichtsjahr hat jeder Mitarbeiter im Durchschnitt an rund 2,5 Tagen das Weiterbildungsangebot genutzt.

Ausbildung

Die WK bildet Immobilienkaufleute, Kaufleute für Bürokommunikation und eine Fachkraft im Gastgewerbe aus – derzeit gibt es zehn Auszubildende. Seit 2009 bietet die WK in Zusammenarbeit mit einem Kooperationspartner ein Studium der Immobilienwirtschaft mit dem Abschluss Bachelor of Arts (BA) an. Es bestehen verschiedene Ausbildungskooperationen mit Unternehmen der Hamburger Wohnungswirtschaft. Im Januar 2009 haben drei Immobilienkaufleute ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und wurden anschließend in ein Beschäftigungsverhältnis bei der WK übernommen.

Praktika sind ein wichtiger Bestandteil zur Vorbereitung auf den Berufseinstieg, sie helfen aber auch bei der Wiedereingliederung ins Berufsleben. Deshalb bietet die WK gemeinsam mit einem Kooperationspartner auch Langzeitpraktika an.

Risikobericht

Risikostrategie und Risikotragfähigkeitskonzept

Die Risikostrategie der WK enthält Aussagen zum Management der Adressenausfall-, Marktpreis- und Liquiditätsrisiken sowie den 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. Vor Inkraftsetzung der Strategie wird sie dem Verwaltungsrat vorgestellt und erörtert.

Organisation des Risikomanagements

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 obliegt den Fachbereichen. 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.

Adressenausfallrisiken

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

Wichtige Instrumente in der Steuerung und Überwachung der Adressenausfallrisiken im Kreditgeschäft sind die umfassende Prüfung aller risikorelevanten Aspekte vor Kreditgewährung und die Limitierung durch die Einzelbeschlüsse auf Kreditnehmerebene. In den Kompetenzregelungen zur Votierung und Entscheidung von Krediten ist der Risikogehalt in Abhängigkeit der Kredithöhe und des Gesamtengagements 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 Risikoklassifizierungsverfahren ermöglichen zudem auf Portfolioebene die Identifikation und Überwachung der Kreditrisiken durch das Risikocontrolling. Darüber 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 werden durch den gesetzlichen Förderauftrag verursacht und 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 31.12.2009 insgesamt 9,3 Mio. € (Vorjahr: 7,3 Mio. €). Die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie die Rückstellungen für Bürgschaften stiegen 2009 auf 7,0 Mio. € (im Vorjahr: 4,7 Mio. €) und betragen somit 1,2 % des Bruttokreditvolumens.

Dabei entfielen von den Einzelwertberichtigungen 2,7 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €) auf das Geschäftssegment Mietwohnungsbau, einschließlich Heimförderung, 3,6 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) auf das Geschäftssegment Eigentumsförderung.

Im Handelsgeschäft werden die Adressenausfallrisiken durch die Auswahl der Kontrahenten gesteuert. Durch die Einräumung von Limiten wird der Umfang der Geschäfte hinsichtlich der einzelnen Kontrahenten limitiert.

Die Limitsteuerung erfolgt durch das Aktiv- und Passivmanagement. Die Überwachung der Limitauslastung wird durch das Risikocontrolling wahrgenommen und über das Berichtswesen monatlich bzw. vierteljährlich kommuniziert.

Für die WK beschränkt sich das Marktpreisrisiko auf das Zinsänderungsrisiko. Die WK ist Nihthandelsbuchinstitut. Derivative Geschäfte als Instrument zur Steuerung von Zinsänderungsrisiken stehen immer im Zusammenhang mit einem oder mehreren Grundgeschäften und dürfen nur zu Zinnsicherungszwecken abgeschlossen werden. Geldmarktgeschäfte er-

Marktpreisrisiken

folgen 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 zur Zinssicherung.

Zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos werden vom Aktiv- und Passivmanagement Mikrohedgedes 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 Risiken aus dem Handelsgeschäft wurde ein umfassendes Limitsystem eingerichtet. Die Einhaltung der Limite wird laufend überwacht.

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 2009 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. Des Weiteren werden Refinanzierungsmittel am Kapitalmarkt aufgenommen.

Operationelle Risiken

Die Identifizierung, Begrenzung und Überwachung der operationellen Risiken wird in der WK durch eine DV-Anwendung unterstützt.

Die Risikosteuerung erfolgt grundsätzlich dezentral auf der Ebene der Fachabteilungen, die die Umsetzung der Maßnahmen zur Risikovorsorge und -minderung verfolgen; das Risikocontrolling koordiniert und berät.

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 Geschäftsbetriebs hat die WK im Organisationshandbuch Ablaufbeschreibungen und Arbeitsanweisungen zusammengefasst.

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

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 Schadensfälle erfolgt durch das Risikocontrolling.

Gesamtbanksteuerung

Im Zuge des Aufbaus einer Gesamtbanksteuerung war ein Schwerpunkt der Entwicklung die Optimierung der Methoden und Verfahren der Zinsbuchsteuerung. Das Fördergeschäft der WK wird so gesteuert, dass das gewünschte Maß des Zinsänderungsrisikos durch Zuhilfenahme von außerbilanziellen Geschäften in Form von Swap-/Options-/Zinsbegrenzungsge­schäften erreicht wird. Die Steuerung geschieht unter der strengen Beachtung der Auswirkungen auf den Zins- und Verlustausgleich der FHH.

Ausblick auf die Geschäftstätigkeit 2010

Der Wohnungsbauförderung wurde schon in 2009 durch die Erhöhung des Subventionsbarwertes auf 120 Mio. Euro eine besondere Wichtigkeit eingeräumt. Die WK geht von einer Fortführung in dieser Höhe auch für 2010 aus. Damit sollen erneut rund 7.000 Wohneinheiten gefördert werden.

Ein Schwerpunkt der Hamburger Klimaschutzpolitik liegt auch in 2010 auf klimafreundlichem Bauen. Nach Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes in 2009 sollen in 2010 umfangreiche Studien erstellt werden, wie der durch Gebäude verursachte CO₂-Ausstoß bis 2050 um 80 % reduziert werden kann. Die WK bereitet sich gemeinsam mit dem Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt auf die steigenden energetischen Anforderungen der nächsten Jahre vor.

2010 werden die beiden Neubau-Standards WK-Effizienzhaus 70₀₉ und WK-Passivhaus eingeführt. Auf der Basis der 2009 überarbeiteten EnEV werden hier spezifische Standards definiert, die den hohen Hamburger Anforderungen an klima- und ressourcenschonendes Bauen gerecht werden. Das WK-Effizienzhaus 70₀₉ wird mit 150,- Euro, das WK-Passivhaus mit 240,- Euro je m² Wohnfläche bezuschusst.

In 2010 stehen erneut Fördermittel für 1.235 neue Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung zur Verfügung. Erstmals stehen Fördermittel im Segment Besondere Wohnformen zur Verfügung. Das im November 2009 gestartete Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen soll im kommenden Jahr fortgesetzt werden, die Zielzahl liegt bei 200 geförderten Wohnungen.

Neubauförderung

Die Förderziele bei Neubau-Eigentumsprojekten mit hohem energetischem Anspruch werden in einer Größenordnung von 500 Wohneinheiten für 2010 fortgeschrieben. Der Gebraucht-erwerb wird im kommenden Jahr nicht gefördert.

Förderung des Wohnungsbestandes

Auch im Hinblick auf die Bestandsförderung liegt ein Fokus auf der energetischen Modernisierung, die Förderprogramme wurden entsprechend angepasst. Es wird eine bilanzierte Modernisierung in drei Stufen eingeführt. Die Förderung bemisst sich in Zukunft nach dem eingesparten Energiebedarf und wird durch eine pauschale Förderung ergänzender Bausteine ergänzt. Eine Modernisierung auf dem Niveau des Passivhaus-Standards wird analog der Neubau-Richtlinie Energiesparendes Bauen gefördert.

Die WK geht davon aus, dass das auf die energetische Verbesserung der Wohnungsbestände abzielende Förderangebot mit einem Förderziel von 4.000 Wohnungen auch für 2010 fortgeführt wird. Gleiches gilt für das Förderziel von 1.000 Wohnungen zur Förderung von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen.

Die Förderung des Wohnungsbestandes im Bereich Erweiterung und Änderung nimmt die Ziele der KfW-Förderprogramme auf. Dies dient der Verbesserung der Inanspruchnahme von Bundes- und Landesfördermitteln. Für 2010 rechnet die WK mit einer Verstärkung der bisher sehr erfolgreichen Wohnungsbestandsförderung.

Für Anfang 2010 ist die Bereitstellung eines Förderangebots für Wohnungseigentümergemeinschaften geplant. Das neue Produkt WEGfinanz bietet eine vereinfachte Vergabe von KfW-Förderkrediten in Kombination mit Baukostenzuschüssen aus dem Programm Wärmeschutz im Gebäudebestand.

Klimaschutzkonzept

Aufgrund der sehr guten Nachfrage des Programms für Energiesparendes Bauen wird eine Erhöhung auf 3.150 geförderte Miet- und Eigentumswohnungen angestrebt. Der in Kooperation mit dem Fachamt für Natur- und Ressourcenschutz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt angebotene Klimaschutzkredit wird auch 2010 im Förderangebot der WK verbleiben.

Die Sonderförderungen im Rahmen des Konjunkturprogramms II werden 2010 fortgesetzt.

Die WK plant für die kommenden Jahre verschiedene neue Förderprodukte. Zudem soll die Marktgängigkeit der bestehenden Angebote kontinuierlich weiter verbessert werden und die Vertriebsbereiche noch kundenorientierter arbeiten. Die Durchleitung von KfW-Krediten soll auch in Zukunft weiter ausgebaut werden. In den vergangenen zwei Jahren konnten unter Einhaltung der vorgegebenen finanziellen Rahmenbedingungen sehr gute Geschäftsergebnisse erzielt werden. Diese Strategie wird in 2010 fortgeführt. Die WK geht davon aus, dass im kommenden Jahr vergleichbar gute Ergebnisse erreicht werden können.

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	€	€	Vorjahr T€
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	298.590.425,95		296.086
2. Zinsaufwendungen	<u>185.802.184,97</u>	112.788.240,98	<u>172.688</u> 123.398
3. Provisionserträge	4.791.546,81		4.638
4. Provisionsaufwendungen	<u>125.651,41</u>	4.665.895,40	<u>145</u> 4.493
5. Sonstige betriebliche Erträge		2.235.685,95	1.273
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	8.669.618,60		7.149
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>3.079.026,36</u>		<u>2.807</u>
darunter: für Altersversorgung	€ 1.451.933,40 (Vorjahr: T€ 1.518)	11.748.644,96	9.956
b) andere Verwaltungsaufwendungen	<u>4.013.095,77</u>	15.761.740,73	<u>4.037</u> 13.993
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		221.270,89	210
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		84.774,38	81
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen		591.839,05	107
10. Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken		2.000.000,00	2.000
11. Ergebnis vor Zuschüssen		<u>101.030.197,28</u>	<u>112.773</u>
12. Zuschüsse			
a) Aufwendungen für Förderungsmaßnahmen	142.863.498,94		140.871
b) Erträge aus Zuweisungen der Freien und Hansestadt Hamburg	<u>41.833.301,66</u>		<u>28.098</u>
		<u>101.030.197,28</u>	<u>112.773</u>
13. Jahresüberschuss		0,00	0
14. Bilanzgewinn		0,00	0

Aktivseite

	Bilanz zum 31. Dezember 2009		Vorjahr
	€	€	T€
1. Barreserve			
a) Kassenbestand	11.770,85		11
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	8.077,34		30
darunter:			
bei der Deutschen Bundesbank	€ 8.077,34		
(Vorjahr: T€ 30)		19.848,19	41
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) Hypothekendarlehen	7.254,90		9
b) Kommunalkredite	0,00		0
c) andere Forderungen	279.130.390,39		219.648
darunter:		279.137.645,29	219.657
täglich fällig	€ 75.974.820,78		
(Vorjahr: T€ 65.143)			
3. Forderungen an Kunden			
a) Hypothekendarlehen	3.940.764.978,50		3.900.495
b) Kommunalkredite	450.925.426,11		444.773
c) andere Forderungen	32.728.914,65		33.491
		4.424.419.319,26	4.378.759
4. Treuhandvermögen		406.129.101,50	481.326
darunter:			
Treuhandkredite	€ 406.129.101,50		
(Vorjahr: T€ 481.326)			
5. Sachanlagen		5.014.081,78	4.821
6. Sonstige Vermögensgegenstände		9.488.702,81	8.232
7. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	2.976.053,62		3.180
b) andere	876.156,95		811
		3.852.210,57	3.991
Summe der Aktiva		5.128.060.909,40	5.096.827

Passivseite

	Bilanz zum 31. Dezember 2009		Vorjahr
	€	€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
andere Verbindlichkeiten		3.636.527.782,33	3.656.141
darunter:			
täglich fällig	€ 45.306.124,53 (Vorjahr: T€ 44.341)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
andere Verbindlichkeiten		287.533.384,10	165.114
darunter:			
täglich fällig	€ 8.461.388,39 (Vorjahr: T€ 4.993)		
3. Treuhandverbindlichkeiten			
darunter:			
Treuhandkredite	€ 406.129.101,50 (Vorjahr: T€ 481.326)	406.129.101,50	481.326
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg	6.356.121,15		16.065
b) besondere Haushaltstitel	10.798.130,33		0
c) andere	894.333,46		690
		18.048.584,94	16.755
5. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	4.009.563,59		3.673
b) andere	1.470.270,06		1.262
		5.479.833,65	4.935
6. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.379.323,00		15.101
b) andere Rückstellungen	4.196.677,00		4.689
		19.576.000,00	19.790
7. Fonds für allgemeine Bankrisiken		9.300.000,00	7.300
8. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	100.000.000,00		100.000
b) Sonderkapital	558.272.744,63		558.273
c) Gewinnrücklagen			
andere Gewinnrücklagen			
- sonstige Rücklagen	84.093.478,25		84.093
- zweckgebundene Rücklagen	3.100.000,00		3.100
		745.466.222,88	745.466
Summe der Passiva		5.128.060.909,40	5.096.827
1. Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		53.015.642,34	109.819
2. Andere Verpflichtungen			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		639.666.694,12	687.606

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2009

I. Angaben zur Bilanzierung

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 18. Dezember 2009, vorgenommen.

Von der Option, die Regelungen des am 29. Mai 2009 in Kraft getretenen Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) bereits für das Geschäftsjahr 2009 vollständig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht.

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 mit Ausnahme der sonstigen Vermögensgegenstände grundsätzlich beibehalten. Die in der Vergangenheit saldiert unter dieser Position abgebildeten Zahlungen der FHH aus bestimmten Haushaltstiteln wurden in die Position Sonstige Verbindlichkeiten, besondere Haushaltstitel umgegliedert.

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 wei-

teren 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 2005G 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

	31.12.2009	31.12.2008
Hypothekendarlehen	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	7,3	9,2

	●	●
	31.12.2009	31.12.2008
Andere Forderungen	T€	T€
• bis drei Monate	101.542,6	28.656,9
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	101.612,9	125.847,9
• 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

	●	●
	31.12.2009	31.12.2008
Hypothekendarlehen	T€	T€
• bis drei Monate	42.808,5	40.728,9
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	87.866,3	84.481,0
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	517.110,7	503.224,9
• mehr als fünf Jahre	3.292.979,5	3.272.060,2
Kommunalkredite	T€	T€
• bis drei Monate	2.136,7	13.575,9
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	19.751,4	17.964,3
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	85.517,3	81.158,8
• mehr als fünf Jahre	343.520,0	332.073,5
Andere Forderungen	T€	T€
• bis drei Monate	928,1	1.646,5
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	815,9	709,8
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	4.844,8	5.015,1
• mehr als fünf Jahre	26.140,1	26.119,2

Das Treuhandvermögen besteht mit 30.235,7 T€ aus Hypothekendarlehen und mit 15.455,9 T€ aus den anderen Forderungen. Außerdem sind dem Treuhandvermögen aus den Forderungsverkäufen (2004 sowie 2005) 360.437,5 T€ zugeordnet, die durch die Freie und Hansestadt Hamburg garantiert sind.

Die Treuhandverbindlichkeiten bestehen in Höhe von 363.133,4 T€ gegenüber Kreditinstituten und in Höhe von 42.995,7 T€ gegenüber anderen Treugebern; darunter sind täglich fällig 255,2 T€.

| Entwicklung des Anlagevermögens

	● Immaterielle Anlagewerte T€	● Sachanlagen T€
Anschaffungskosten 01.01.2009	502,5	14.918,0
• Zugänge	0,0	413,9
• Abgänge	441,2	469,9
• Abschreibungen kumuliert	61,3	9.848,0
Restbuchwert 31.12.2009	0,0	5.014,1
Anschaffungskosten 31.12.2009	61,3	14.862,1
Abschreibungen des Geschäftsjahres	0,0	221,3

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Fremderstellte DV-Programme für die eingesetzte SAP-Software werden entsprechend der IDW-Stellungnahme zur Bilanzierung von Software beim Anwender (IDW RS HFA 11) vom 30.06.2004 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 4.722,6 T€; die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 291,5 T€ bilanziert.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind in 2009 nicht zu verzeichnen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände zeigen hauptsächlich den saldierten 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

	● 31.12.2009 T€	● 31.12.2008 T€
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		
• bis drei Monate	106.817,8	48.261,7
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	316.294,0	299.035,4
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.261.914,5	728.072,3
• mehr als fünf Jahre	1.906.195,3	2.536.430,9

Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

	31.12.2009	31.12.2008
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	T€	T€
• bis drei Monate	991,7	991,7
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	39.980,1	8.238,9
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	46.527,6	79.761,5
• mehr als fünf Jahre	191.572,7	71.129,2

Innerhalb der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ werden neben dem „Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg“ die „besonderen Haushaltstitel“ 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.

Die besonderen Haushaltstitel beinhalten zweckgebundene Mittel für bestimmte Förderungsprogramme.

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 2009 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 in den Vorjahren gebildete zweckgebundene Rücklage für Erneuerungen am Bürogebäude der WK ist in unveränderter Höhe zum 31.12.2009 mit 3.100,0 T€ beibehalten worden. Diese Rücklage wird gemäß § 10 KWG nicht dem haftenden Eigenkapital zugeordnet.

Das **haftende Eigenkapital** gemäß § 10 KWG errechnet sich nach Zuführung von 2.000,0 T€ 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. Immaterielle Anlagewerte	0,0 T€
e) zuzgl. Fonds für allgemeine Bankrisiken	9.300,0 T€
	<u>751.666,2 T€</u>

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 120,4 T€ den Provisionsaufwendungen zu.

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 erhält je Semester im Wege der Forderungsübertragung die von den Hamburger Hochschulen den Studierenden gestundeten Gebührenforderungen und zahlt im Gegenzug den gestundeten Betrag den Hochschulen. Die übertragenen Forderungen werden studentenbezogen verwaltet und entsprechend der gesetzlich geregelten Rückzahlungsmodalitäten nach Ablauf der Stundungsfrist von den Studienabsolventen eingefordert.

Zum Abschlussstichtag betragen die Gebührenforderungen 24.120,7 T€.

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 1.692.742,6 T€. Nach der Laufzeitmethode (§ 23 Solvabilitätsverordnung) beträgt der Kreditäquivalenzbetrag 282.593,1 T€. Die Restlaufzeiten gliedern sich wie folgt:

• bis drei Monate	56.242,1 T€
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	0,0 T€
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0,0 T€
• mehr als fünf Jahre	1.636.500,5 T€

Die Zeitwerte wurden als Barwert zukünftiger Zinszahlungsströme auf Basis der mark to market-Methode ermittelt und haben einen negativen Marktwert von 32.803,4 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 338,8 T€ aus dem Förderprogramm Studentisches Wohnen auf der Veddel und in Wilhelmsburg. Für diese Bürgschaften sind Rückstellungen in Höhe von 212,2 T€ gebildet worden.

Von den unwiderruflichen Kreditzusagen entfallen 397.314,0 T€ auf Darlehen, die als Annuitätshilfedarlehen über eine Dauer von bis zu 24 Jahren anwachsen.

Weitere Verpflichtungen bestehen aus zugesagten Zuschüssen in Höhe von 1.450.555,0 T€. Davon sind als Teil der Annuitätshilfe 82.321,0 T€ über eine Dauer von bis zu 24 Jahren und Aufwendungszuschüsse nach dem Fördersystem ab 1995 in Höhe von 1.035.552,0 T€ mit Laufzeiten von über 30 Jahren zu leisten. Soweit die Zuschüsse zur Wohnungsbauförderung nicht aus Ertragsüberschüssen (inklusive Zinsausgleich) erbracht werden können, erhält die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt Zuweisungen der Freien und Hansestadt Hamburg. Aus diesem Grund ist eine Rückstellung nicht erforderlich.

Forderungen gegen die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt sind gemäß § 28 Satz 1 Nr. 2 a) i. V. m. § 31 Satz 1 SolvV 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 Deutschland (VÖB). Auf Grund des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes gehört die WK der Entschädigungseinrichtung des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands GmbH an. Außerdem ist sie Mitglied im Einlagensicherungsfonds dieses Verbandes.

Die gem. Hamburger Corporate Governance Kodex abzugebende jährliche Erklärung ist über die Homepage der WK einsehbar.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stand dem beauftragten Abschlussprüfer ein Honorar von insgesamt 154,5 T€ zu. Davon entfielen:

- 151,0 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen,
- 3,5 T€ auf andere Bestätigungsleistungen,
- 0,0 T€ auf Steuerberatungsleistungen sowie
- 0,0 T€ auf sonstige Leistungen.

| Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

2009			2008			
Männlich	Weiblich	Gesamt	Männlich	Weiblich	Gesamt	
67	60	127	60	62	122	Vollzeitbeschäftigte
-	26	26	-	24	24	Teilzeitbeschäftigte
10	5	15	10	4	14	Mitarbeiter in Altersteilzeit
77	91	168	70	90	160	
2	7	9	3	5	8	Auszubildende
79	98	177	73	95	168	Gesamt

Organe und Ausschüsse

Die Mitglieder des Vorstandes erhielten im abgelaufenen Geschäftsjahr Bezüge von insgesamt 362,2 T€, die sich aus 302,2 T€ erfolgsunabhängiger sowie 60,0 T€ erfolgsabhängiger Vergütung zusammensetzten. Vergütungsanteile mit langfristiger Anreizwirkung wurden nicht gezahlt.

Zahlungen an Verwaltungsratsmitglieder erfolgten 2009 in Höhe von 1,0 T€. Für die Mitglieder der Ausschüsse wurden 6,0 T€ aufgewendet.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen betragen 218,4 T€. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber diesem Personenkreis sind 1.909,4 T€ zurückgestellt.

Vorschüsse und/oder Kredite sind an die Mitglieder des Vorstandes nicht gewährt worden. Gegenüber dem Verwaltungsrat besteht eine Forderung aus Kreditverhältnissen in Höhe von 71,6 T€, die zu marktkonformen Konditionen gewährt worden sind.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand der Verwaltungsrat aus folgenden Personen:

Vom Senat berufene Mitglieder

Anja Hajduk

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

Dr. Michael Freytag

Senator, Präses der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, Stellvertr. Vorsitz

Michael Heinrich

Leitender Regierungsdirektor, Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, Amt für Vermögens- und Beteiligungsmanagement

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 3. März 2010

Vorstand

Qualmann

Sommer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2009 bis zum 31. Dezember 2009 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, 3. März 2010

BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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 2009 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 30. April 2010

Die Vorsitzerin des Verwaltungsrates

gez. Anja Hajduk
(Senatorin)

Organe und Ausschüsse

(Stand Mai 2010)

Verwaltungsrat

Mitglieder kraft Amtes

ANJA HAJDUK
 Vorsitzerin
 Senatorin
 Behörde für Stadtentwicklung
 und Umwelt der Freien und
 Hansestadt Hamburg

CARSTEN FRIGGE
 (seit 22. April 2010)
 Stellvertr. Vorsitzter
 Senator
 Finanzbehörde der Freien und
 Hansestadt Hamburg

DR. MICHAEL FREYTAG
 (bis 17. März 2010)
 Stellvertr. Vorsitzter
 Senator
 Finanzbehörde

Vom Senat berufene Mitglieder

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

Arbeitnehmersvertreter

CHRISTIAN BERGMANN
 Verwaltungsangestellter
 Hamburgische Wohnungsbau-
 kreditanstalt

BEATE MALCZYK
 Verwaltungsangestellte
 Hamburgische Wohnungsbau-
 kreditanstalt

ANDREAS GEERCKEN
 Verwaltungsangestellter
 Hamburgische Wohnungsbau-
 kreditanstalt

Rechnungsausschuss

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

HELMUTH AHRENS
 Prokurist
 HSH Nordbank AG

CHRISTIAN BERGMANN
 Arbeitnehmervertreter
 Hamburgische Wohnungsbau-
 kreditanstalt

ANDREAS GEERCKEN
 Arbeitnehmervertreter
 Hamburgische Wohnungsbau-
 kreditanstalt

MICHAEL HEINRICH
 Leitender Regierungsdirektor
 Finanzbehörde

WILLI RICKERT
 Senatsdirektor
 Behörde für Stadtentwicklung
 und Umwelt

Kreditausschuss

MICHAEL HEINRICH
 Vorsitzter
 Leitender Regierungsdirektor
 Finanzbehörde

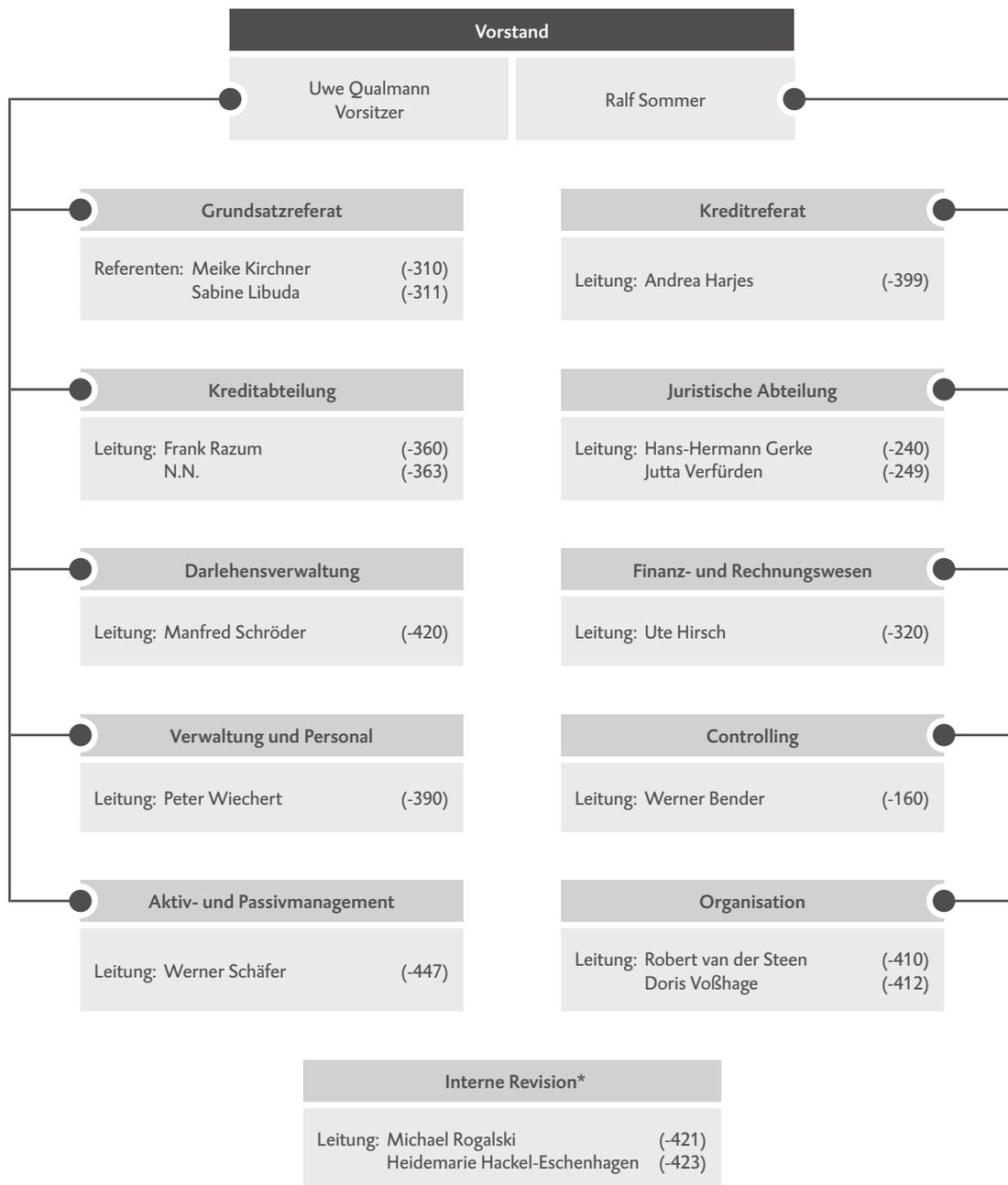
HELMUTH AHRENS
 Prokurist
 HSH Nordbank AG

HOLGER KOWALSKI
 Vorstandsvorsitzender
 Altonaer Spar- und Bauverein

BEATE MALCZYK
 Arbeitnehmervertreterin
 Hamburgische Wohnungsbau-
 kreditanstalt

WILLI RICKERT
 Senatsdirektor
 Behörde für Stadtentwicklung
 und Umwelt

KLAUS SKULIMMA
 Abteilungsleiter
 Finanzbehörde



* dem Gesamtvorstand zugeordnet

Förderstatistik | Inhalt

Tabelle	Tabelle
Mietwohnungsförderung	Wohneigentumsförderung
Neubau von Mietwohnungen 1	Eigentumsförderung (Neubau und Gebrauchtimmobilien) 9
Anzahl der Zimmer im Mietwohnungsneubau 2	Kosten und Finanzierung in der Eigentumsförderung 10
Bauherrengruppen im Mietwohnungsneubau 3	Kosten und Belastungen in der Eigentumsförderung 2005–2009 11
Kosten und Finanzierung im Mietwohnungsneubau 4	Modernisierung Eigentum (Wärmeschutz im Gebäudebestand) 12
Anfangsmieten und Wohnungsgrößen im Mietwohnungsneubau 2005–2009 5	KfW-Förderung Eigentum (Weiterleitungsprogramme) 13
Modernisierung von Mietwohnungen 6	Sonstige Programme
Bauherrengruppen in der Modernisierung von Mietwohnungen 7	Klimaschutzförderung 14
KfW-Förderung Mietwohnungen (Weiterleitungsprogramme) 8	Sonstige Fördermaßnahmen 15

Tabelle 1 | Neubau von Mietwohnungen

	Fördersegment	Wohnungen insgesamt	davon Wohnungen		Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	
			rollstuhlfahrer-gerecht	behinderten- u. altengerecht			
2009	Mietwohnungen	437	-	26	42,7	8,6	
	Seniorenwohnungen	308	1	269	23,2	7,0	
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	29	22	7	2,6	1,3	
	Studierendenwohnungen	36	-	-	1,2	2,1	
	Erweiterung und Änderung	182	-	-	16,3	5,0	
	Baugemeinschaften	33	7	1	4,0	0,2	
	Besondere Wohnformen	71	1	29	2,3	0,6	
	Gesamt	1.096	31	332	92,3	24,8	
2008	Besondere Quartiersentwicklung	200	13	19	18,8	1,7	
	Mietwohnungen	79	-	-	11,2	3,1	
	Seniorenwohnungen	174	-	174	19,6	8,7	
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	26	11	11	1,9	1,4	
	Studierendenwohnungen	-	-	-	-	-	
	Erweiterung und Änderung	79	22	59	7,9	3,0	
	Baugemeinschaften	28	1	-	-	3,8	
	Zwischensumme	586	47	263	59,4	21,7	
	WK/KfW-Energiedarlehen	ohne WK-Förderung	501	-	14	25,0	-
		mit WK-Förderung	(242)	-	-	9,4	-
	Investitionszulage	126	-	-	-	1,4	
	Gesamt	1.213	47	277	93,8	23,1	

Anzahl der Zimmer im Mietwohnungsneubau | T a b e l l e 2

Fördersegment	Wohnungen/Anzahl der Zimmer							Wohnungen gesamt	Durch- schnittliche Wohnfläche m ²	
	1	1,5	2	2,5	3	4	5 und mehr			
2009	Mietwohnungen	2	-	88	5	149	185	8	437	77,6
	Seniorenwohnungen	-	20	250	7	31	-	-	308	58,4
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	-	-	23	4	-	-	2	29	67,2
	Erweiterung und Änderung	-	18	27	34	53	45	5	182	67,8
	Baugemeinschaften	-	3	4	6	8	10	2	33	77,4
	Besondere Wohnformen	50	-	19	-	-	2	-	71	45,0
	Gesamt	52	41	411	56	241	242	17	1.060	67,8
2008	Besondere Quartiersentwicklung	6	-	62	6	81	45	-	200	72,9
	Mietwohnungen	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
	Erweiterung und Änderung	13	10	38	4	7	-	7	79	67,4
	Baugemeinschaften	-	-	10	-	6	6	6	28	83,1
	Gesamt	55	38	252	10	118	86	27	586	69,6

Tabelle 3 | Bauherrengruppen im Mietwohnungsneubau

Fördersegment		Privatpersonen und Personen- gesellschaften	Kapital- gesellschaften	Sonstige Bauherren (Stiftungen, Vereine, ...)	Wohnungsbau- genossen- schaften	Städtische Gesellschaften	Gesamt	
2009	Mietwohnungen	167	187	3	80	-	437	
	Seniorenwohnungen	100	45	75	88	-	308	
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	5	10	14	-	-	29	
	Erweiterung und Änderung	26	-	-	-	156	182	
	Baugemeinschaften	-	10	-	23	-	33	
	Besondere Wohnformen	19	-	52	-	-	71	
	Gesamt	317	252	144	191	156	1.060	
2008	Besondere Quartiersentwicklung	82	76	-	42	-	200	
	Mietwohnungen	10	-	13	56	-	79	
	Seniorenwohnungen	75	67	-	32	-	174	
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	-	19	-	7	-	26	
	Erweiterung und Änderung	-	5	74	-	-	79	
	Baugemeinschaften	-	-	-	28	-	28	
	Zwischensumme	167	167	87	165	-	586	
	WK/KfW- Energiedarlehen	ohne WK- Förderung	70	66	193	172	-	501
		mit WK- Förderung	(95)	-	(2)	(145)	-	(242)
	Investitionszulage	-	-	18	108	-	126	
Gesamt	237	233	298	445	-	1.213		

Kosten und Finanzierung im Mietwohnungsneubau | **Tabelle 4**
 (keine Berücksichtigung von Erbbaugrundstücken;
 Grundlage sind pauschalierte Gesamtkosten)

	Fördersegment	Kosten			Finanzierung		
		Grundstücks- erwerbs- und -erschl.- kosten €/m ²	Bau- und Bauneben- kosten €/m ²	Gesamt €/m ²	Baudarlehen der WK €/m ²	Baukosten- zuschuss €/m ²	Rest- finanzierung €/m ²
2009	Mietwohnungen	410	2.233	2.643	1.345	263	1.035
	Seniorenwohnungen	425	2.251	2.676	1.618	428	631
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	323	2.857	3.180	1.074	982	1.123
	Erweiterung und Änderung	157	1.819	1.976	983	339	654
	Baugemeinschaften	638	2.322	2.960	1.379	986	595
	Besondere Wohnformen	409	1.974	2.382	1.727	395	261
	Gesamt	375	2.174	2.549	1.357	364	828
2008	Besondere Quartiersentwicklung	190	1.926	2.116	1.240	105	771
	Mietwohnungen	736	2.476	3.212	1.441	257	1.514
	Seniorenwohnungen	471	2.161	2.632	1.258	472	902
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	471	2.015	2.486	778	464	1.244
	Erweiterung und Änderung	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

Anfangsmieten und Wohnungsgrößen im Mietwohnungsneubau 2005–2009 | **Tabelle 5**

	2005	2006	2007	2008	2009
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	71,8	63,7	72,0	67,6	70,1
Anfangsmiete in €/m ² Wohnfläche monatlich	5,30	5,40	5,50	5,60	5,60

Tabelle 6 | **Modernisierung von Mietwohnungen**

Fördersegment	2009		2008	
	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €
Klimaschutz plus Bausteinförderung Programm A	6.121	23,4	4.567	14,5
Großes Modernisierungsprogramm Programm B	1.440	28,6	1.419	19,8
Sanierungsprogramm Programm D	52	2,7	194	8,0
Barrierefreier Umbau davon Nachrüstung mit Aufzügen	448 123	1,7 0,3	1.004 756	3,8 2,4
Gesamt	8.061	56,4	7.184	46,1

Tabelle 7 | **Bauherrengruppen in der Modernisierung von Mietwohnungen**

Fördersegment	Privatpersonen und Personengesellschaften	Kapitalgesellschaften	Sonstige Bauherren (Stiftungen, Vereine, ...)	Wohnungsbau- genossen- schaften	Städtische Gesellschaften	Gesamt	
2009	Klimaschutz plus Baustein- förderung Programm A	2.009	131	386	2.654	941	6.121
	Großes Modernisierungs- programm Programm B	407	100	18	449	466	1.440
	Sanierungsprogramm Programm D	36	14	-	-	-	50
	Barrierefreier Umbau	271	-	39	74	88	472
	Gesamt	2.723	245	443	3.177	1.495	8.083
2008	Klimaschutz plus Baustein- förderung Programm A	1.275	197	689	1.493	913	4.567
	Großes Modernisierungs- programm Programm B	175	79	188	425	552	1.419
	Sanierungsprogramm Programm D	-	28	24	-	142	194
	Barrierefreier Umbau	152	6	185	657	4	1.004
	Gesamt	1.602	310	1.086	2.575	1.611	7.184

KfW-Förderung Mietwohnungen (Weiterleitungsprogramme) | Tabelle 8

Fördersegment	2009		2008	
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €
KfW-Programm Ökologisch Bauen	31	1,1	348	11,0
KfW-Programm Wohnraum Modernisieren	411	12,2	778	7,2
KfW-Programm Gebäudesanierung	593	14,6	661	17,8
Gesamt	1.035	27,9	1.787	36,0

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

Eigentumsförderung (Neubau und Gebrauchtimmobilien) | Tabelle 9

Fördersegment	2009			2008		
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Neubau						
Hamburger Eigenheimförderung	513	83,9	10,8	448	65,0	4,6
KinderZimmerZulage	31	-	0,3	23	-	0,2
FamilienStartDarlehen	32	2,4	0,7	22	1,5	0,2
Energiezuschüsse (ohne weitere WK-Förderung)	717	0,3	16,1	348	-	6,7
Summe	1.293	86,6	27,9	841	66,5	11,7
Ankauf von Gebrauchtoobjekten						
Hamburger Eigenheimförderung	176	9,8	-	477	56,3	-
FamilienStartDarlehen	20	1,0	-	19	0,9	-
Energiezuschüsse (ohne weitere WK-Förderung)	1	-	0,02	-	-	-
Summe	197	10,8	-	496	57,2	-
Gesamt	1.490	97,4	27,9	1.337	123,7	11,7

Tabelle 10 Kosten und Finanzierung in der Eigentumsförderung
(keine Berücksichtigung von Erbbaugrundstücken)

Gebäudetyp	Wohnungen Anzahl	durchschnittliche Wohnungs- größe m ²	Gesamtkosten €/m ²	Finanzierung				
				Vorrangige Kapital- marktmittel €/m ²	Baudarlehen der WK €/m ²	Ergänzungs- darlehen/ KfW-Wohn- eigentums- förderung €/m ²	Rest- finanzierung €/m ²	
Neubau								
2009	Einzelhäuser	151	131,5	2.488	753	761	513	461
	Doppelhäuser	108	123,2	2.602	1.028	780	437	358
	Reihenhäuser	184	119,4	2.468	1.019	760	356	334
	Eigentumswohnungen	70	96,7	2.889	971	941	397	580
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								
2009	Einzelhäuser	42	118,1	2.133	898	467	410	358
	Doppelhäuser	36	116,9	2.079	969	488	349	273
	Reihenhäuser	67	104,1	2.004	640	562	466	336
	Eigentumswohnungen	31	93,8	1.837	578	589	316	354
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

Kosten und Belastungen in der Eigentumsförderung 2005–2009 | **Tabelle 11**

Eigenheime

(keine Berücksichtigung von Erbbaugrundstücken; einschl. der in der Rechtsform des Wohnungseigentums geförderten Einfamilienhäuser; inkl. Baugemeinschaften)

	2005	2006	2007	2008	2009
Neubau					
Anzahl Wohnungen	645	367	414	371	442
Wohnungsgröße in m ²	116,4	118,5	119,3	120,6	124,7
Kosten gesamt in €/m ² Wohnfläche	2.256	2.241	2.301	2.415	2.508
Belastung in €/m ² Wohnfläche monatlich	6,73	6,82	7,75	8,13	8,27
Ankauf von Gebrauchtoobjekten					
Anzahl Wohnungen	261	172	328	349	145
Wohnungsgröße in m ²	112,3	110,0	104,6	105,7	111,3
Kosten gesamt in €/m ² Wohnfläche	2.001	2.030	2.036	2.063	2.063
Belastung* in €/m ² Wohnfläche monatlich	6,58	6,26	6,89	7,11	6,90

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

Eigentumswohnungen

(keine Berücksichtigung von Erbbaugrundstücken; ohne KinderZimmerZulage und Büro-Umwandlungsprämie; inkl. Baugemeinschaften)

	2005	2006	2007	2008	2009
nach WoFG					
Neubau					
Anzahl Wohnungen	58	67	72	77	71
Wohnungsgröße in m ²	94,1	95,4	99,2	95,7	98,4
Kosten gesamt in €/m ² Wohnfläche	2.327	2.331	2.437	2.530	2.763
Belastung in €/m ² Wohnfläche monatlich	6,60	7,37	7,50	8,09	8,60
Ankauf von Gebrauchtoobjekten					
Anzahl Wohnungen	116	44	103	128	31
Wohnungsgröße in m ²	88,0	87,6	89,3	86,5	93,8
Kosten gesamt in €/m ² Wohnfläche	1.743	1.713	1.837	1.891	1.887
Belastung in €/m ² Wohnfläche monatlich	5,82	5,58	6,08	6,18	6,10

Tabelle 12 | **Modernisierung Eigentum (Wärmeschutz im Gebäudebestand)**

Fördersegment	2009		2008	
	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €
Wärmeschutz im Gebäudebestand Maßnahmen	5.146	3,2	3.387	1,3
Wärmeschutz im Gebäudebestand Energieberatung	5.147	0,3	7.412	0,3
Barrierefreier Umbau	26	0,2	17	0,3
Gesamt	10.319	3,7	10.816	1,9

Tabelle 13 | **KfW-Förderung Eigentum (Weiterleitungsprogramme)**

Fördersegment	2009		2008	
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €
KfW-Programm Wohneigentum	46	2,2	70	3,0
KfW-Programm Ökologisch Bauen	59	2,9	137	6,6
KfW-Programm Wohnraum Modernisieren	18	0,2	78	1,8
KfW-Programm Gebäudesanierung	-	-	13	0,5
KfW-Programm Energieeffizient Bauen	246	11,3	-	-
KfW-Programm Altersgerecht Umbauen	1	0,02	-	-
Gesamt	370	16,6	298	11,9

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

Klimaschutzförderung | **Tabelle 14**

Wohnungsneubau	2009	
	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €
Eigenheim Neubau (Kombi)	462	10,37
Eigenheim Neubau (ohne WK)	767	17,19
Mietwohnungsneubau (Kombi)	929	11,47
Mietwohnungsneubau (ohne WK)	985	15,66
Gesamt	3.143	54,69

Sonstige Fördermaßnahmen | **Tabelle 15**

Fördersegment	2009			2008		
	Fälle	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	Fälle	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Büro-Umwandlungsprämie	7	-	1,0	9	-	3,0
Nachsubventionierung	6	-	0,2	8	-	0,2
Klimaschutzkredit (Gewerbe)	3	0,2	-	8	0,4	-
KfW-Programm Erneuerbare Energien	1	0,1	-	1	0,1	-
KfW-Programm Sozial Investieren	1	0,5	-	-	-	-
Studentisches Wohnen	-	-	-	2	-	0,01
Gesamt	18	0,8	1,2	28	0,5	3,2
Studiengebühren (Stundungen)	ca. 20.000	24,4	-	ca. 19.000	6,7	-



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

Gestaltung: eigenart grafik und idee · www.eigenart.biz

Fotos: Achim van Gerven (sofern hier nicht anders angegeben) sowie Hermann Jansen (Titel, S. 9a, 10, 12a), Steven Haberland (S. 21), WK (S. 40, 41). Wir bedanken uns bei der Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark eG, der dhu Baugenossenschaft und dem Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG für die freundliche Bereitstellung von Bildmaterial.

Druck: Druckerei Heinrich Siepmann



Auflage: 1.000

Stand: Mai 2010

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 2010

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

Meike Kirchner Tel.: 248 46 - 310 Fax: - 56 - 310 m.kirchner@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

Monika Poth Tel.: 248 46 - 456 Fax: - 56 - 456 m.poth@wk-hamburg.de
 Christina Schultz Tel.: 248 46 - 397 Fax: - 56 - 397 c.schultz@wk-hamburg.de

Wärmeschutz im Gebäudebestand (Wohneigentum)

Axel Frese Tel.: 248 46 - 348 Fax: - 56 - 348 a.frese@wk-hamburg.de

Zentralstelle für den Hamburger Energiepass

Jan Striegel Tel.: 248 46 - 148 Fax: - 56 - 148 j.striegel@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

Studiengebühren

Ilka Stallmann Tel.: 248 46 - 115 Fax: - 56 - 115 i.stallmann@wk-hamburg.de

Kundenbuchhaltung

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

Erhaltung der stilbildenden Elemente bei geförderter Modernisierung



Hamburgische 
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