



## Jahresbericht 2010

Energiesparendes Bauen in Hamburg

*Wir fördern Hamburgs Zukunft*





Aus dem alten Barmbeker Krankenhaus wurden neue attraktive Wohnungen – gefördert durch Zuschüsse aus dem Programm zur Umnutzung von leerstehenden Gewerbeflächen.

## | 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.

		2010	2009
Mio. €	Bilanzsumme	4.804,0	5.128,1
	Forderungen an Kunden	4.344,3	4.424,4
	Forderungen an Kreditinstitute	94,5	279,1
	Treuhandvermögen	340,3	406,1
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.357,6	3.636,5
	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	319,2	287,5
	Haftendes Eigenkapital gem. § 10 KWG	751,8	751,7
	Bewilligte		
	• Darlehen	276,1	273,4
	• Zuschüsse	122,2	142,2
Anzahl	Geförderte Wohnungen		
	• Neubau Mietwohnungen	2.252	2.081
	• Neubau Eigenheime	1.188	1.313
	• Modernisierung Mietwohnungen	3.338	7.684
	• Modernisierung Eigenheime	3.892	5.146
	Mitarbeiter (Stand 31.12.)	183	185

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

Auf einen Blick 



## Ökologische und soziale Wohnungsqualität in Hamburg

Liebe Leserin, lieber Leser,

Wohnen und Stadtentwicklung stehen im Zentrum der Senatspolitik.

In Hamburg wurden in den letzten Jahren zu wenige Wohnungen gebaut. Deshalb hat sich der Senat ein klares Ziel gesetzt: Es sollen die Rahmenbedingungen geschaffen werden für 6.000 neue Wohnungen pro Jahr in Hamburg. 2.000 Wohnungen davon sollen geförderte Wohnungen sein, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Bereits diese Eckdaten machen deutlich, dass auf die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) in der 20. Legislaturperiode erhöhte Aufgabenstellungen zukommen. Neben der deutlichen Erhöhung der Anzahl der geförderten Neubauten muss auch der Wohnungsbestand sozialverträglich den aktuellen Anforderungen angepasst werden. Hier bietet die WK mit unseren gestaffelten, auf dem aktuellen Stand der Technik befindlichen Modernisierungsprogrammen für Mietwohnungen und Eigenheime wirksame Investitionsanreize an. Für Neubau und Bestandertüchtigung gilt gleichermaßen: Die Nettokaltmieten plus Nebenkosten müssen bezahlbar sein. Die Förderprogramme der WK leisten hierfür einen unverzichtbaren Beitrag. Sie federn die Modernisierungskosten mietwirksam ab und weisen im Sozialwohnungsbestand eine Ausgangsmiete von 5,80 Euro netto kalt je Quadratmeter bei Neubauten aus. Wichtig ist mir, dass die vorbildlichen Förderprogramme der WK überall in Hamburg ihre Wirksamkeit entfalten. Wir brauchen bezahlbaren Wohnraum in nachgefragten und weniger nachgefragten Lagen.

Gleichzeitig leisten die Förderprogramme der WK einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz, bewirken sie doch hohe Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungen. Sie verbinden dies mit bezahlbaren Mieten auch für untere Einkommensschichten. Deshalb gehören ehrgeizige Neubauziele und Wohnungsbauförderung zusammen.

Beide Themen werden in den nächsten Jahren nachhaltig im Zentrum der Senatspolitik stehen.

Jutta Blankau

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



Senatorin Jutta Blankau



Familiengerechter Wohnungsbau in Poppenbüttel mit hoher Energieeffizienz – unterstützt durch Zuschüsse für energiesparendes Bauen.

## Wohnungsbauförderung in Hamburg

Liebe Leserin, lieber Leser,

eine dynamische Metropole wie Hamburg braucht genügend Wohnraum in unterschiedlichen Größen und Preislagen, um ihre Lebensqualität und Entwicklungsfähigkeit zu wahren. Gerade Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen müssen zuversichtlich sein können, eine zeitgemäße und bezahlbare Wohnung zu finden. Die Förderung von Wohnungsneubau und Modernisierung des Wohnungsbestands in Hamburg ist deshalb zentraler Auftrag der WK.

Gleichzeitig haben die Sanierung vorhandener Wohngebäude und der energiesparende Neubau einen entscheidenden Einfluss auf den Klimaschutz. Rund ein Viertel aller CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Stadt gehen auf das Konto der Beheizung von Gebäuden. Die energieeffiziente Modernisierung im Bestand und die größtmögliche Energieeffizienz im Neubau sind die zweite große Aufgabe für die städtische Förderbank.

Mit unseren Förderprogrammen verfolgen und verbinden wir beide Ziele. So konnten wir 2010 rund 1.500 neue Wohnungen mit sozialer Bindung bewilligen – rund 50 % mehr als 2009 –, ebenso wie Wohneigentum für 350 Familien. 1.000 weitere neue Sozialbindungen wurden durch unsere Modernisierungsförderungen im Mietwohnungsbestand eingegangen.

Die 2010 geförderten Modernisierungen senken den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Hamburg dauerhaft um 8.700 Tonnen im Jahr. Über 2.500 zusätzliche Tonnen CO<sub>2</sub> bleiben der Umwelt durch den erhöhten Standard der geförderten Neubauten im Bereich Mietwohnungen und Wohneigentum erspart.

Hinter diesen Zahlen stehen viele einzelne Objekte, die mit unserer Hilfe gebaut oder modernisiert wurden. Oft sind sie hinsichtlich ihrer städtebaulichen und sozialpolitischen Bedeutung, ihrer energetischen Qualität und ihrer Architektur beispielgebend. Dies wollen wir auch künftig weiter fördern.


Ralf Sommer, Helmuth Ahrens

Vorstand der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt



Ralf Sommer (rechts) und  
Helmuth Ahrens (links)





Energetische Modernisierung, ausgezeichnet.  
Hoher energetischer Standard und interessante Gestaltung  
machen hier gemeinsam die perfekte Welle.

## **| Inhalt**

Energiesparendes Bauen in Hamburg .....	9
Klimaschutz ist im Wohnungsbau fest verankert.....	10
Wärmedämmung als optischer Akzent.....	14
Nie mehr ans Heizen denken .....	16
Nachhaltige Bausubstanz .....	18
Energetische Sanierung in eigener Sache .....	20
Eine Woche für den Klimaschutz .....	23
Wohnraumförderung in Hamburg .....	24
Neubau .....	26
Modernisierung .....	36
Bindungen.....	42
KfW-Programme .....	45
Sonstige Förderprogramme .....	46
Beratung und Information.....	47
Sponsoring und Spenden.....	48
Förderprogramme 2011.....	49
Lagebericht .....	56
Jahresabschluss.....	71
Bestätigungsvermerk .....	89
Bericht des Verwaltungsrates.....	90
Organe und Ausschüsse.....	91
Organisationsplan .....	92
Förderstatistik.....	93
Impressum.....	104
Ansprechpartner.....	105
Anfahrt.....	107





Neues Staffelgeschoss auf dem alten Klinkerbau:  
Die energetische Modernisierung des Bürogebäudes  
der WK schafft auch zeitgemäße neue Büroflächen.



## Energiesparendes Bauen in Hamburg



Wohnungsbau und Klimaschutz sind heute untrennbar miteinander verbunden. Denn Energieeffizienz ist im 21. Jahrhundert ein wichtiges Kriterium für die Güte eines Gebäudes – auch im sozialen Wohnungsbau. Politiker, Wirtschaft und Bewohner sind sich grundsätzlich einig, dass nicht mehr drei Viertel des häuslichen Energieverbrauchs von der Heizung verschlungen werden dürfen. Technisch ist es längst möglich, den klimafeindlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren: Gute Dämmung und moderne Heiztechnologie können den Energiebedarf von Wohngebäuden deutlich senken. Und langfristig spart die richtige Investition zur rechten Zeit auch einiges an Geld.

So viel zur Theorie, in unserem Jahresbericht machen wir den Praxistest: Wie wirken sich hohe Energiestandards im Wohnalltag aus? Welche technischen Lösungen werden derzeit in der Praxis erprobt? Was motiviert eine Genossenschaft zu Investitionen in den Klimaschutz? Wie sind die Perspektiven für energieeffizienten Wohnungsbau? Was kann eine Förderbank für die Umwelt leisten? In unserem Sonderteil zum Thema energiesparendes Bauen finden Sie Antworten auf diese Fragen – und vielleicht auch ein paar Anregungen, wie Sie in Zukunft noch mehr für den Klimaschutz tun können.

Viel Spaß beim Lesen!

**| Klimaschutz ist im Wohnungsbau fest verankert**

Ralf Sommer, Helmuth Ahrens und  
Wolfgang Overkamp (von links)  
im Gespräch

**Ein Interview mit Ralf Sommer, Vorstandsvorsitzender, Helmuth Ahrens, Vorstand,  
und Wolfgang Overkamp, Generalbevollmächtigter der WK**

*Hamburg ist in diesem Jahr Umwelthauptstadt Europas.*

*Welchen Stellenwert hat Klimaschutz bei der WK als städtischer Förderbank?*

**Ralf Sommer:** Ziel der städtischen Förderung ist es, günstigen und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen – der Klimaschutz ist aus der Wohnungsbauförderung nicht mehr wegzudenken. Nicht nur, weil Vorschriften und Gesetze in den letzten Jahren verschärft worden sind, spielt die Frage nach den energetischen Standards bei Investitionen von Anfang an eine große Rolle. In der sozialen Wohnraumförderung ist der Klimaschutz gleich in die Förderprogramme integriert, wir haben aber auch rein energetisch ausgerichtete Programme.

Unsere einfache Formel in fast allen Programmen lautet: je energieeffizienter das Gebäude, desto höher die Förderung.

***Wo sehen Sie in puncto Klimaschutz die größten Potenziale?***

**Wolfgang Overkamp:** Da steht der Wohnungsbestand an erster Stelle: Über ein Viertel der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Hamburg werden allein durch das Heizen von Gebäuden produziert. Kein Wunder, wenn man weiß, dass circa 85 % aller Hamburger Wohngebäude noch vor dem Erlass der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 gebaut worden sind. Das Einsparpotenzial durch energetische Gebäudesanierung ist in Hamburg deshalb besonders hoch. Hier bieten sich zum einen die Dämmung der Außenfassade und der Fenster, zum anderen die Sanierung der Heizungstechnik an – gegebenenfalls in Verbindung mit der Umstellung des Heizenergieträgers.

**Helmuth Ahrens:** Das Potenzial ist wirklich immens. Bestehende Gebäude brauchen etwa dreimal so viel Energie wie Neubauten. Schon die Dämmung der Hüllfläche kann den Energiebedarf um bis zur Hälfte senken. Hier setzen wir als städtische Förderbank Anreize. Öffentlich gefördert werden kann jedoch nur, was nicht bereits gesetzlicher Standard ist. Deshalb müssen wir mit unseren Anforderungen noch über diesen hinausgehen. Wir freuen uns, dass die WK-Angebote trotzdem auf eine gute Akzeptanz stoßen. Den Neubau sollte man natürlich nicht außer Acht lassen, aber bei rund 880.000 Wohnungen in Hamburg ist der Fokus deutlich zu erkennen.

***Wie hat sich die Nachfrage nach Förderung von energiesparendem Bauen in den vergangenen Jahren entwickelt?***

**Ralf Sommer:** Gerade im Neubau ist die Nachfrage hoch. Im Jahr 2006 hat die WK erstmals ein Förderprogramm mit Zuschüssen für hohe energetische Standards aufgelegt. In 2010 haben wir daraus schon über 3.150 Wohnungen gefördert. Bei 4.129 Baugenehmigungen, die in diesem Zeitraum in Hamburg erteilt wurden, erreichen wir also gut 75 %. Dabei wird besonders der Einstiegsstandard sehr gut angenommen. Aber auch die Nachfrage nach Förderung des hocheffizienten Standards, für den es deutlich höhere Zuschüsse gibt, steigt.

**Wolfgang Overkamp:** Bei der Modernisierung teilen sich unsere Erfahrungen in den Zeitraum vor und nach Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung EnEV 2009. Die EnEV hat die gesetzlichen Standards deutlich hochgeschraubt. Das führte zu Vorzieheffekten bei der Wohnungswirtschaft. So konnten wir bei der Modernisierungsförderung 2010 nicht ganz an die große Resonanz der beiden Vorjahre anknüpfen. Zählt man die geförderten Wohneinheiten im Rahmen der Sonderprogramme des Bundes zur energetischen Modernisierung und die Aktivitäten der privaten Wohnungseigentümer dazu, haben wir in der Summe aber trotzdem den Bewohnern von knapp 9.000 Wohnungen zu niedrigeren Heizkosten verholfen.



**Wie fördert die WK Investoren, die Bestandsgebäude fit für die Zukunft machen wollen?**

**Wolfgang Overkamp:** Die Zuschüsse für eine rein energetische Modernisierung im Mietwohnungsbau gewährt die WK auf Grundlage der Energiebilanz: je größer die erzielte Energieeinsparung, desto höher die Förderung. Dabei entstehen keine Bindungen, wenn die Modernisierung ansonsten frei finanziert ist.

**Ralf Sommer:** Bei umfassenden Modernisierungen mit Grundriss- oder Ausstattungsverbesserungen haben wir die energetische Komponente für 2011 noch einmal gestärkt. Der Zuschuss beträgt jetzt 40 % der förderfähigen Kosten. Je nachdem welcher Standard erreicht wird, können das bis zu 460,- Euro je Quadratmeter Wohnfläche sein.

**Helmuth Ahrens:** Nicht zu vernachlässigen sind auch die privaten Eigentümer mit selbstgenutztem Wohneigentum, von denen es in Hamburg rund 250.000 gibt. Sie unterstützen wir seit Jahren sowohl bei Bauteil- als auch Komplettmodernisierungen.

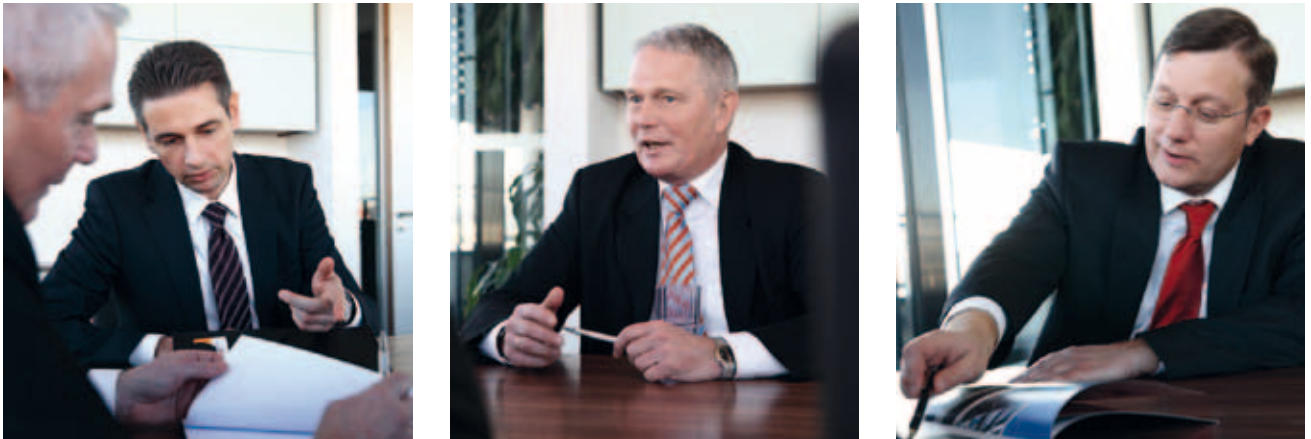
**Ralf Sommer:** Es gibt auch noch andere öffentliche Programme, die zum Beispiel den Einsatz alternativer Technologien oder die Optimierung von Heizungsanlagen unterstützen. Ergänzend gibt es auch eine Förderung durch die KfW. Gern helfen unsere Berater den Bauherren, sich hier zurechtzufinden.

**Welchen technischen Anforderungen müssen Neubauten genügen, damit sie nicht selbst bald modernisiert werden müssen?**

**Helmuth Ahrens:** Die WK fördert derzeit einen Einstiegsstandard, der auf dem KfW-Effizienzhaus 70 aufbaut. Auch das Effizienzhaus 40 und Passivhäuser sind längst ausgereift und mit unserer Hilfe immer besser finanzierbar. Dabei ist das Ende der Entwicklung aber noch nicht erreicht: Schon heute sind noch effizientere Standards technisch möglich. Die Entwicklung geht hier mit großen Schritten voran. Es gibt Studien für Plus-Energie-Häuser, die mehr Energie produzieren, als sie verbrauchen – das wird das Modell der Zukunft werden.

**Wie bewerten Sie insgesamt Ihr Geschäftsergebnis im Jahr 2010?**

**Ralf Sommer:** Unser wichtigstes Ziel ist nach wie vor bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in Hamburg, wir dürfen das Geschäftsergebnis der WK nicht auf den Klimaschutz reduzieren. Wir haben im vergangenen Jahr mehr als 1.500 neue Wohnungen mit sozialen Bindungen bewilligt, von denen der weniger einkommensstarke Teil der Bevölkerung profitiert. Mehr als die Hälfte dieser Mietwohnungen ist für Familien vorgesehen. Auch durch die Modernisierungsförderung hat die WK über 1.000 soziale Wohnbindungen erreicht. Darüber hinaus haben wir gut 350 Familien beim Bau oder Kauf von Wohneigentum unterstützt. 223 neue Wohnungen entstanden durch die Umwandlung von Büros zu Wohnraum. Damit sind wir auch 2010 unserem Auftrag gerecht geworden und haben einiges bewirkt.



**Wie viel CO<sub>2</sub> konnte mithilfe der WK-Förderung im vergangenen Jahr eingespart werden?**

**Helmuth Ahrens:** Bei der Modernisierung von Mietwohnungen konnten wir dazu beitragen, dass in Hamburg 16,5 Mio. Kilowattstunden und damit über 8.700 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart wurden. Beim Neubau, Eigenheime und Mietwohnungen zusammengekommen, wurden durch die höheren Anforderungen noch einmal gut 2.500 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart.

**Die WK hat ihr eigenes Bürohaus saniert.  
 Wie arbeitet es sich in einem frisch gedämmten Gebäude?**

**Wolfgang Overkamp:** In jeder Hinsicht angenehm! Eine energetisch vorbildliche Sanierung war ja für die WK eine Selbstverständlichkeit. Wir freuen uns, dass wir so nicht nur über die Förderung einen Beitrag zum Klimaschutz leisten können – zukünftig werden wir dann noch mit deutlich reduzierten Energiekosten belohnt. Auch wenn wir Strom aus erneuerbaren Energien beziehen, ist der Strom, den man nicht verbraucht, immer noch der beste. Mit der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach produzieren wir jährlich gut 7.000 Kilowattstunden, die in das Stromnetz eingespeist werden.

**Was tun Sie persönlich für den Klimaschutz?**

**Wolfgang Overkamp:** Bei mir sind das eher die kleinen Dinge des Alltags. Ich beziehe energetische Aspekte beim Kauf von Haushaltsgeräten ein und achte auf energiesparendes Heiz- und Lüftungsverhalten in der Wohnung.

**Helmuth Ahrens:** Als Marathonläufer bin ich gut zu Fuß und schon aus Trainingszwecken viel auf eigenen Sohlen unterwegs. Aber auch sonst nutze ich häufig die öffentlichen Verkehrsmittel – das funktioniert in Hamburg sehr gut.

**Ralf Sommer:** Ich nehme für Termine in der Innenstadt oft das Fahrrad. Das ist für mich persönlich nachhaltige Mobilität: unkompliziert und effizient.

## | Wärmedämmung als optischer Akzent



Das maßgeschneiderte Wärmedämmverbundsystem setzt nicht nur energetisch Standards.

Helle Fassade, fließende Formen. Wer das neunstöckige Wohnhaus in der Oberaltenallee 72 betrachtet, glaubt kaum, dass es sich um ein Gebäude aus dem Jahr 1965 handelt. Das ehemalige Laubenganghaus präsentiert sich seit seiner Modernisierung mit einer geschwungenen Fassade. Das Gebäude ist vom neuen Wärmedämmverbundsystem nicht nur gut gedämmt, sondern auch optisch gut verpackt worden. Ästhetik und Energieeffizienz gelingen hier gleichermaßen. Ein Erfolg war nicht nur, dass der Primärenergiebedarf um 80 % gesenkt wurde. Mit der Neugestaltung gewann die Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark eG auch den Deutschen Fassadenpreis 2010 im Bereich Energieeffiziente Fassadendämmung.

### **Mehr Effizienz und optische Aufwertung gehen Hand in Hand**

Im Umfeld der Oberaltenallee tut sich einiges. Das nahe gelegene Einkaufszentrum wurde aufwendig umgestaltet. Es gibt zahlreiche Wohnungsneubauten. Die Fluwog wollte die anstehende Modernisierung ihres Gebäudes daher auch gleich für eine Aufwertung nutzen.





Die Fluwog hat für die Sanierung den Deutschen Fassadenpreis bekommen.

„Wir wollten einen besonderen Qualitätsstandard erreichen, um an diesem aufstrebenden Standort weiter für Mieter attraktiv zu sein“, erklärt Burkhard Pawils, Vorstand der Fluwog. So veranstaltete die Genossenschaft einen Architekturwettbewerb. Technisch notwendig waren ein Austausch der Fenster, neue Versorgungsleitungen und die Sanierung der Bäder. Gewollt war darüber hinaus ein hoher Energiestandard mit Dämmung der Gebäudehülle und einem Anschluss ans Fernwärmenetz. Und ganz wichtig: Das Projekt sollte WK-förderfähig sein.

Der Siegerentwurf des Architekturbüros KBNK glänzt mit einer gelungenen Verbindung von Energieeffizienz und anspruchsvoller Fassadengestaltung. Ein Puzzle aus passgenau gefrästen Dämmplatten sorgt jetzt für eine Wellenbewegung in der Fassade. Die alten Balkone wurden demontiert und die neuen geschwungenen Balkonfertigteile thermisch getrennt vorgesetzt. Der Aufwand hat sich gelohnt: Die Bewohner der 54 2- bis 2½-Zimmer-Wohnungen empfinden den neuen Wohnstandard als überaus positiv. Dazu hat die Baugenossenschaft wichtige Erfahrungen mit neuen Technologien gesammelt. Zum Beispiel mit dem dezentralen Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung. Pro Raum gibt es jetzt ein Gebläse, das gleichzeitig verbrauchte Luft nach außen pumpt und Frischluft nachführt. Ein Thermo-Stein sorgt dafür, dass die warme Abluft die kühle Außenluft erwärmt. Für diese Lüftungen erfolgte jeweils über oder neben dem Fenster eine Kernbohrung in der Außenwand. Nur die innen liegenden Bäder und Küchen werden über eine Dachentlüftung versorgt.

### Energiestandard wie beim Neubau

Der Energieverbrauch ist deutlich gesunken. „Das Haus hat jetzt Werte wie ein Neubau“, freut sich Burkhard Pawils. Dabei hat die Genossenschaft den förderrechtlich zulässigen Rahmen der Mieterhöhung nicht ausgeschöpft. „Bei einem Investitionsvolumen von 3,1 Mio. Euro sind die Nettokaltmieten nur um 10 % gestiegen“, so der Fluwog-Vorstand. Bei Quadratmeterpreisen von rund 4 bis 5 Euro sind das umgerechnet auf eine Durchschnittsgröße von 60 Quadratmetern maximal 30 Euro mehr im Monat. Dem stehen geringere Betriebskosten gegenüber. Pawils: „Nur mithilfe der WK-Förderung haben wir das ohne größere Mieterhöhung hinbekommen. Sonst hätten wir die Modernisierung gerade bei der energetischen Komponente deutlich reduziert.“

## Nie mehr ans Heizen denken



Familie Bräuningler schätzt das Leben in einem Passivhaus des Altonaer Spar- und Bauvereins.

Sie haben nur zwei kleine Heizkörper in ihrer Vierzimmerwohnung. Und die waren im letzten Winter ganze fünf Tage lang in Betrieb. Nadine und Nils Bräuningler leben zusammen mit ihrem Sohn Levi in einem Passivhaus mitten in Ottensen. Um die Räume im Winter auf konstante 22 Grad Celsius zu bringen, reichen die Körperwärme, das Kochen, die Lampen. Die Vorteile sind klar: geringe Heizkosten von nur 200,- Euro im Jahr und ein gutes Gewissen in Sachen Klimaschutz.

### Deutlich bessere Wohnqualität

Aus einem Altbau zogen die Bräuninglers im September 2009 in die Passivhaus-Etagenwohnung in der Erdmannstraße. Die alte Wohnung war nach der Geburt des damals einjährigen Sohnes einfach zu klein geworden. Mittlerweile schätzen sie die deutlich bessere Wohnqualität im Neubau. Das Gebäude im Herzen Ottensens ist das erste Passivhaus-Projekt des Altonaer Spar- und Bauvereins. 31 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten sind in diesem Energiestandard entstanden, daneben gibt es noch 48 Wohnungen im Standard Effizienzhaus 70<sub>09</sub>. Der Entwurf des Hamburger Architekturbüros Huke-Schubert Berge bietet einen Mix aus klassischen Grundrissen, offenen Apartments und Maisonette-Wohnungen. Mit dem Bau sollte auch bewiesen werden, dass man beim Passivhaus-Standards in puncto Architektur und Wohnkomfort keine Abstriche machen muss. Mit Erfolg: Der Neubau ist mit dem Architekturpreis 2010 des Passivhaus Instituts im Bereich Geschosswohnungsbau ausgezeichnet worden.

### Von der Sonne gewärmt

In einem ruhigen Innenhof liegen die vier Zimmer, Küche und Bad der Familie Bräuninger. „In der Altbauwohnung haben wir tagsüber die Heizung heruntergedreht und mussten sie abends erst wieder hochdrehen. Hier haben wir uns daran gewöhnt, dass es mollig warm ist und man nichts dafür tun muss“, fasst Nils Bräuninger die Erfahrungen zusammen. Alle Wohnräume sind über bodentiefe Fenster hell beleuchtet – und von der Sonne gewärmt. Die guten Dämmwerte der Außenwände und Fenster sorgen dafür, dass kaum Wärme aus der Wohnung verloren geht. Die zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und einem mit Fernwärme betriebenen Nachheizregister sorgt für den Austausch der Raumluft. „Beim Aufstehen ist die Luft noch so frisch wie am Abend“, so Nadine Bräuninger. Die Fenster kann sie trotzdem öffnen, zum Beispiel, um im Sommer kühle Abendluft hereinzulassen. „Ansonsten sind die elektrischen Außenjalousien die effektivste Wärmesteuerung“, erklärt sie. Die beiden „Notheizkörper“ sind nur für den Ausnahmefall.



Der Gebäudekomplex ist das erste Passivhaus-Projekt der Genossenschaft.

Die Familie ist froh, diese Wohnung direkt in ihrem Quartier gefunden zu haben. Er ist Rechtsanwalt und gebürtiger Ottensener. Sie stammt aus Süddeutschland und ist in einem Einzelhaus auf dem Land aufgewachsen. Zentral in Hamburg wohnen möchten heute beide. „Mit einem Kind und Teilzeitarbeit wären zwei Stunden Fahrtzeit pro Tag einfach Quatsch“, meint Nadine Bräuninger. Das sprach auch gegen Wohneigentum. „Man muss sehen, wo wir hier wohnen. Wir liegen in der Mitte des Mietspiegels und könnten dafür hier niemals Wohneigentum abzahlen“, so Nils Bräuninger.

## Nachhaltige Bausubstanz



Klaus Weise und Monika Böhm sehen Energieeffizienz als langfristige Investition.

**Ein Interview mit Monika Böhm und Klaus Weise, Vorstandsmitglieder der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G.**

*Sie setzen im Neubau ganz auf hocheffiziente Gebäudestandards. Was treibt Sie dazu an?*

**Klaus Weise:** In erster Linie wollen wir mit dem Bau von Passivhäusern und Effizienzhäusern Betriebskosten sparen. Die „zweite Miete“ soll für unsere Mitglieder nicht irgendwann die Kaltmiete überholen. Bei einem Neubauprojekt mit zehn Reihenhäusern in Farmsen haben wir den Passivhaus-Standard bereits erfolgreich ausprobiert. Das Nächste, was wir in diesem Standard bauen, sind 100 Wohnungen in der Saarlandstraße, zusammen mit unseren Partnergenossenschaften DHU und Hamburger Wohnen. Das werden aber Mietwohnungen auf der Etage, teilweise als Maisonette.

**Monika Böhm:** Genossenschaften sind ja dafür bekannt, dass sie nachhaltig bauen. Wir wollen noch in 40 Jahren eine vernünftige Bausubstanz haben, ohne gleich wieder in die Modernisierung investieren zu müssen. Außerdem ist die Klimaschutzdebatte ein ganz wichtiges Thema für uns. Daher wählen wir für unsere Neubauten mindestens den Standard Effizienzhaus 55.

*Wie sind Ihre ersten Erfahrungen mit den Passivhäusern?*

**Weise:** Unsere Mitglieder fühlen sich wohl. Wir haben im Frühjahr die Meinungen unserer Mitglieder zum Wohnen in Passivhäusern abgefragt, die waren überwiegend positiv. Dennoch ist es schwierig, auch die größtmögliche Energieeinsparung zu erzielen. Obwohl durch



die Lüftungsanlage in den Wohnungen immer frische Luft vorhanden ist, haben einige das Gefühl, sie müssten das Fenster aufreißen. Daher kommen im Winter die Heizungen, die eigentlich nur als „Angstheizkörper“ eingebaut wurden, doch mehr als gedacht zum Einsatz.

**Böhm:** Die Leute sind so erzogen worden: Lüften, lüften, lüften! Das bekommt man gar nicht so schnell wieder heraus. Zum Teil sind die Fenster gekippt, was ja eigentlich gar nicht vorkommen sollte. Deswegen bauen wir bei den nächsten Häusern gar keine Klappfenster mehr ein. Auch bei den technischen Bedienelementen haben wir dazugelernt. In den Reihenhäusern haben wir eine relativ komplizierte Steuerung für Frischluft und Wärme, das ist ein richtiger kleiner Programmieraufwand. Bei den nächsten Gebäuden wählen wir eine einfachere Lüftungssteuerung mit nur drei Stufen. Insgesamt hat die Technik aber ihre Praxistauglichkeit unter Beweis gestellt. Im Berner Heerweg bauen wir jetzt sogar eine Seniorenwohnanlage als Passivhaus.

#### *Wie gehen Sie bei der Modernisierung vor?*

**Böhm:** Energieeffizienz ist auch hier ein wichtiges Thema. Insbesondere bei unseren Bauten aus den 20er- und 30er-Jahren gab und gibt es noch viel zu tun. In Winterhude haben wir ein Objekt mit 130 Wohnungen gedämmt und wieder einen richtigen Klinker draufgesetzt. Die Denkmalschützer waren begeistert und haben uns sogar zusätzliche Balkone genehmigt. Bei den 50er-Jahre-Bauten schauen wir uns die Bausubstanz erst einmal genau an, weil die oft sehr schnell hochgezogen worden sind. Da kann es sich auch schon mal lohnen, Wohnungen abzureißen und ganz neu zu bauen.

**Weise:** Auch bei unseren Modernisierungen planen wir neuerdings immer eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit ein. Wenn Sie Vollwärmeschutz machen und neue Fenster einbauen, ist der Schimmel sonst vorprogrammiert. Bei den alten Fenstern gab es noch einen „automatischen“ Luftaustausch, die neuen sind hermetisch dicht. Wir verwenden daher jetzt bei einem Vorhaben erstmals Fenster mit einer Lüftung, die sich über die Feuchtigkeit selbst reguliert.

#### *Welche Klimaschutz-Investitionen planen Sie für die Zukunft?*

**Böhm:** In den nächsten zehn Jahren planen wir allein für Wärmedämmungen Investitionen von über 27 Mio. Euro, den Austausch von Fenstern gar nicht mit eingerechnet. Unsere Heizungen haben wir zum Glück bereits komplett auf die Energieträger Gas und Fernwärme umgestellt. Bei allen Neubauten bauen wir Solarthermie-Anlagen ein, um die Heizung und Warmwasserbereitung klimafreundlich zu unterstützen.

**Weise:** Wir wollen als Genossenschaft beim Klimaschutz vorangehen. Die WK spielt bei diesen Investitionen eine große Rolle. Hamburgs Förderbank ist ein richtiger Dienstleister geworden, der umfassend zu Finanzierungsmöglichkeiten berät. Wir nehmen das gern in Anspruch, um unsere Mieten auch bei einem hohen Energiestandard der Gebäude so günstig wie möglich zu halten – die Förderung der WK unterstützt uns dabei.

In Planung: 100 Wohnungen im Passivhaus-Standard in Barmbek



## | Energetische Sanierung in eigener Sache

Die prägenden Gebäudemerkmale der 50er-Jahre wurden bei der Modernisierung erhalten.



Eine ungewohnte Rolle für die WK: In den zurückliegenden beiden Jahren war sie selbst als Bauherr tätig und hat ihr eigenes Bürogebäude umfassend modernisiert. Dabei machte Hamburgs Förderbank zunächst das, was sie auch ihren Kunden rät: Sie ermittelte mit einem Hamburger Energiepass die Energiesparpotenziale und mögliche Maßnahmen, um diese zu realisieren. Ergebnis: Der Jahresprimärenergiebedarf lässt sich mehr als halbieren. Kein Wunder, denn die Gebäudehülle befand sich noch weitgehend im Zustand des Errichtungsjahrs 1957.



Leitmotiv der Modernisierung war es, die gestalterische Anmutung des markanten Gebäudes mit seiner klassischen Backsteinfassade zu erhalten. Die WK schrieb einen Architekturwettbewerb aus, den das Hamburger Architekturbüro Martin Förster (AMF) gewann. Die Pläne sahen dann auch eine deutliche Verbesserung der Gebäudefunktionen bei Aufrechterhaltung der typischen Gestaltungsmerkmale der 50er-Jahre-Architektur vor. Für eine neue Vollziegelverblendung waren die Lastreserven des statischen Systems allerdings nicht ausreichend. Das Wärmedämmverbundsystem mit einer Stärke von 14 Zentimetern wurde daher mit Klinkerriemchen verkleidet – 80.000 Stück ließ man als Sonderanfertigung dem heute nicht mehr gebräuchlichen Originalformat nachempfinden.

14 Zentimeter Dämmung und speziell angefertigte Klinkerriemchen machen die neue Fassade aus.

### Hightech-Fenster mit Innenleben

Über 220 Fenster wurden ausgetauscht und sind auch nach der Modernisierung flächenbündig in die Fassade eingebunden. Wichtiger noch, sie entsprechen jetzt modernen Anforderungen an den Schall- und Klimaschutz. Dezentrale und individuell steuerbare Lüftungsgeräte bieten einen kontrollierten Luftaustausch und sorgen gleichzeitig für eine erhebliche Verringerung der Verkehrslärmbelastigung in den einzelnen Büros. Kreuzwärmetauscher wärmen die Außenluft vor, so wird Zuglufteffekten vorgebeugt. Schutz vor der Sonne bietet eine Jalousie, die zwischen einer Wetterschutz-Einfachverglasung und der thermisch wirksamen Isolierverglasung eingebaut ist.

### Photovoltaik-Elemente integriert

An der ursprünglichen Gestalt orientiert sich auch das Staffelgeschoss. Die WK ließ es abtragen und in erweiterter Form mit zeitgemäßen Materialien neu aufbauen. Dabei kehrte das markante Flugdach als Gestaltungselement wieder. In das neue Dach ist auch eine Photovoltaik-Anlage integriert, die im Juni 2010 an das Stromnetz angeschlossen wurde. Sie besteht aus





Erneuerbare Energie:  
Photovoltaik-Anlage auf dem  
Dach des neu gestalteten  
Staffelgeschosses

35 Solar-Paneelen mit einer Gesamtfläche von rund 58 Quadratmetern, aus denen sich ein jährlicher Gesamtertrag von gut 7.000 Kilowattstunden ergibt. Apropos: Bereits seit 2008 bezieht die WK Strom aus erneuerbarer Energie und spart damit jährlich 170 Tonnen CO<sub>2</sub>. Zusammen mit der Solaranlage verbessert die WK damit stetig ihre Umweltbilanz.

### **Modernisierung bei laufendem Betrieb**

Nicht nur außen, auch innen ist im WK-Gebäude einiges passiert. Die beiden kleinen Aufzüge wurden durch einen geräumigeren ersetzt, so dass jetzt alle Stockwerke barrierefrei erreichbar sind. Zudem nahm man die Optimierung der Brandschutzvorkehrungen in Angriff. Neben dem neuen Staffelgeschoss ist die sechste Etage bereits fertiggestellt. Die Innenmodernisierung wird in den kommenden Jahren in weiteren Bauabschnitten fortgesetzt.

Besonders bemerkenswert: Während der gesamten Bauphase blieb die WK für ihre Kunden geöffnet. Auch der Abbruch des alten Staffelgeschosses und das Bohren von über 6.000 Löchern für die Verankerung der neuen Fassade haben die Mitarbeiter der WK nicht völlig aus der Ruhe gebracht. Bei allen Besuchern bedankt sich die WK für das Verständnis. Das Ergebnis kann sich sehen lassen – und der geplante Kostenrahmen wurde eingehalten.



## Eine Woche für den Klimaschutz

### Vorträge, Besichtigungen und Beratung bei der WK-Klimaschutzwoche 2010

„Die Länder, die Sonne, Wind und Effizienz zur Leitlinie machen, gewinnen international“, analysierte der Umweltwissenschaftler Ernst Ulrich von Weizsäcker zum Auftakt der zweiten WK-Klimaschutzwoche am 1. März 2010. Das Haus der Patriotischen Gesellschaft war mit 280 Zuhörern bis auf den letzten Platz gefüllt. Auch an den Folgetagen trat Hamburgs Förderbank mit Vorträgen, Besichtigungen und Beratungsangeboten den Beweis an, dass jeder von uns Energie sparen kann – ob zu Hause oder am Arbeitsplatz.

Im Rückblick erscheinen von Weizäckers Thesen aktueller denn je. Gemeinsam mit der damaligen Umweltsenatorin Anja Hajduk, dem Geschäftsführer von Hamburg Energie, Dr. Michael Beckereit, und WK-Vorstand Ralf Sommer diskutierte er über Hamburgs Energiemix der Zukunft. Der Wissenschaftler würdigte das Engagement der Stadt Hamburg für den Klimaschutz und hob insbesondere die hohe Förderung der WK für den Bau von Passivhäusern hervor. Weiter machte er klar, dass es in Zukunft darum gehen müsse, Energie deutlich effizienter zu nutzen und dass es an vielen Stellen Ansatzpunkte gibt, die natürlichen Ressourcen besser einzusetzen.

### Nachmittags Besichtigungen, abends Vorträge

Zur Klimaschutzwoche kam ein breites Spektrum von Besuchern – von Bauwilligen über Hausbesitzer bis hin zu Verbrauchern, die einen Beitrag zum Klimaschutz leisten wollen. Nachmittags führten Touren mit dem Wasserstoffbus zur autofreien Klimaschutzsiedlung in Klein Borstel, zum Zentrum für zukunftsorientiertes Bauen und zum Containerterminal Tollerort. Überall gab es Beispiele für praktizierten Umweltschutz und viele Tipps zum Nachmachen. Abends steuerten verschiedene Experten ihr Fachwissen in Vorträgen bei. Architekten erklärten, was beim Hausbau zu beachten ist, und die Experten der WK zeigten, was man beachten muss, um eine Förderung zu erhalten. Berater des EnergieBauZentrums, der Verbraucherzentrale und der WK informierten in individuellen Gesprächen, wie man durch Energiesparen nicht nur die Umwelt schützt, sondern auch den eigenen Geldbeutel schont.

„Viele kleine Schritte verbessern in der Summe unsere persönliche Energiebilanz“, resümiert Ralf Sommer. Der WK-Vorstand sieht sich durch das rege Interesse im letzten Jahr angespornt: „Auch 2011 – im Jahr der Green Capital – werden wir mit der Klimaschutzwoche über Trends und neue Lösungsansätze informieren und wieder viele Organisationen und Experten zusammenführen.“



Prof. Ernst Ulrich von Weizsäcker eröffnete die Klimaschutzwoche.



Michael Beckereit, Ralf Sommer, Ernst Ulrich von Weizsäcker, Anja Hajduk und Uwe Qualmann (von links)



24. bis 27. Oktober 2011





Auf dem Gelände der ehemaligen Ohlsdorfer Gärtnerei sind mit Unterstützung der WK insgesamt 22 energieeffiziente Stadthäuser entstanden.



## Wohnraumförderung in Hamburg



Familiendomizil mit positiver Klimabilanz in Ohlsdorf.

Angemessener Wohnraum zu bezahlbaren Preisen, zeitgemäße technische Ausstattung und an die Bedürfnisse der Bewohner angepasste Grundrisse – das sind die Ziele der Hamburger Wohnraumförderung. Es geht um eine nachhaltige Förderung des Wohnungsbaus, die nicht nur quantitativ und qualitativ der wachsenden Bevölkerung und ihrer demografischen Veränderung Rechnung trägt, sondern auch den Zielen einer nachhaltigen Flächenentwicklung.

Eine Vielzahl von Programmen soll das Wohnen in der Stadt für ganz unterschiedliche Bewohner in Hamburg ermöglichen. Die Förderung von Neubau und Modernisierung von Wohnungen hat dabei einen großen Anteil. Es gibt aber auch viele kleinere Programme, die ganz gezielt auf die besonderen Anforderungen einzelner Gruppen eingehen oder wichtige Themen der Stadtentwicklung angehen.

Mit zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen sollen Investitionen in eben diese Bereiche unterstützt und angestoßen werden. Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt hat deshalb im Auftrag der Stadt auch 2010 wieder hohe Mittel bereitgestellt: Insgesamt vergab die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt Darlehen in Höhe von 276,1 Mio. Euro und Zuschüsse in Höhe von 122,2 Mio. Euro.

## Fördern und finanzieren





## Neubau

Besondere Extras für die 36 Wohnungen und Mietreihen Häuser in Poppenbüttel: Holzpellet-Heizung, Wärmerückgewinnung und Solaranlage für die Warmwasserbereitung.

Angesichts der starken Nachfrage gerade nach bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen wurde die Planung für geförderte Mietwohnungen im Berichtsjahr erhöht.

Die leichte Erholung bei den erteilten Baugenehmigungen in Hamburg aus dem Jahr 2009 konnte im Berichtsjahr nicht fortgesetzt werden. Das Ergebnis lag mit 4.129 Baugenehmigungen knapp unterhalb der Bewilligungen des Vorjahrs (4.186). Im Gegensatz dazu verzeichnete die WK im Berichtsjahr gerade bei der Förderung des Mietwohnungsneubaus sehr gute Erfolge und hat die Planung um fast 30 % übertroffen. Auch das Programm zur Förderung von energiesparendem Bauen wurde sehr gut nachgefragt, während bei der Eigenheimförderung eine leicht rückläufige Tendenz ablesbar ist.

### Neubau von Mietwohnungen

In diesem Förderprogramm wird der Bau von Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert. Mit zinsgünstigen Darlehen und laufenden Zuschüssen bietet die WK attraktive Finanzierungsmöglichkeiten für den Bau von Wohnungen für Familien, Senioren, Rollstuhlfahrer und andere Zielgruppen, die sich selbst am Markt nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können.

**Hohe Akzeptanz der sozialen Wohnraumförderung**



Ökologische und soziale Verantwortung vereint: Genossenschaft investiert in zeitgemäße Technologien und familienfreundliche Grundrisse.

### Förderzusagen Mietwohnungsneubau

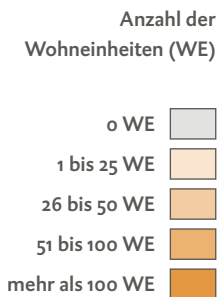
Programm 2010	Bewilligungen 2010			
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	
607	609	42,5	18,2	Mietwohnungen
-	43	3,9	0,6	Belegungsbindungen im ungebundenen Wohnungsbestand
175	196	8,0	6,2	Seniorenwohnungen
65	130	12,0	3,6	Besondere Quartiersentwicklung
150	113	12,4	3,6	Baugemeinschaften
80	393	35,2	5,1	Erweiterung oder Änderung
45	43	3,0	2,8	Rollstuhlnutzerwohnungen
78	20	0,9	0,2	Besondere Wohnformen
<b>1.200</b>	<b>1.547</b>	<b>117,9</b>	<b>40,3</b>	<b>Gesamt</b>
35	-	-	-	Studierendenwohnungen

Die positive Entwicklung im Bereich der sozialen Wohnraumförderung setzte sich auch 2010 fort. So wurden die Planzahlen deutlich überschritten: Mehr als 1.500 Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen wurden bewilligt. Nach 712 Wohnungen 2008 und 1.096 Wohnungen 2009 konnte im Berichtsjahr sogar für 1.547 Wohnungen eine Förderung ausgesprochen werden. Dies zeigt: Einstiegsmietten im Neubau von 5,70 Euro (2011: 5,80 Euro) pro Quadratmeter mit der passenden Förderung rechnen sich auch für Investoren.

### Räumliche Verteilung der Förderzusagen

Schwerpunkte lagen in Barmbek-Nord und in Wilhelmsburg, wo im Berichtsjahr erneut viele der IBA-Projekte auf den Weg gebracht wurden. Auch in Lurup, Langenhorn, Altona und Winterhude konnten größere Anlagen bewilligt werden.

### Verteilung der bewilligten Mietwohnungen 2010



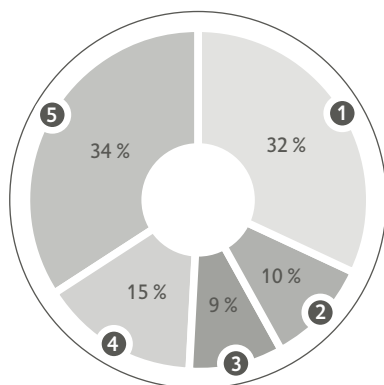
Die stadträumliche Aufteilung orientiert sich an den Teilräumen aus der Immobilienmarktbeobachtung nach BulwienGes.





Preiswert, energetisch optimiert und öffentlich gefördert: Zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse der WK wurden beim Bau von 78 Wohnungen in Hamm eingesetzt.

### Bauherrengruppen im Mietwohnungsneubau



- 1 Privatpersonen und Personengesellschaften
- 2 Kapitalgesellschaften
- 3 Sonstige Bauherren (Kirchen, Stiftungen, Vereine ...)
- 4 Wohnungsbaugenossenschaften
- 5 Städtische Gesellschaften

Die Bandbreite der Investoren im geförderten Mietwohnungsneubau ist groß. Insbesondere Privatpersonen und Personengesellschaften haben seit Jahren kontinuierlich einen großen Anteil an der Neubautätigkeit.

### Neubau von Eigenheimen

#### Unterstützung auf dem Weg ins eigene Heim

Die Wohneigentumsförderung dient dazu, vor allem Familien oder Haushalte mit Kindern und begrenztem Einkommen bei der Versorgung mit bezahlbarem selbstgenutzten Wohnraum zu unterstützen. Mit zinsgünstigen Darlehen und laufenden Zuschüssen wurde der Bau oder Kauf von insgesamt 354 Wohneinheiten gefördert.

Die bevorzugte Wohnform ist dabei ein eigenes Haus, nur 15 % nutzten die Förderung für den Kauf einer Eigentumswohnung. Besonders gefragt sind, wie in den vorigen Jahren auch, Reihenhäuser mit einem Anteil von 43 %, gefolgt von – gleichauf liegend – Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern. Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen liegen bei 123 Quadratmetern für ein Haus, für eine Wohnung bei 93,2 Quadratmetern. Die geförderten Objekte verteilen sich über verschiedene Stadtteile; jeweils rund 30 neue Eigenheime wurden in Allermöhe, Billstedt und Neugraben-Fischbek gefördert.

Mit Unterstützung der WK  
in die eigenen vier Wände:  
familienfreundliche Reihenhäuser in Eißendorf.





Diese 26 Eigentumswohnungen in Winterhude bieten ergänzend zur zentralen Lage auch noch niedrige Heizkosten durch einen hohen energetischen Standard.

**Förderzusagen für selbstgenutztes Wohneigentum**

	Programme 2010 Wohnungen	Bewilligungen 2010 Wohnungen	Bewilligungen 2010 Darlehen* Mio. €
<b>Neubau Eigentumsmaßnahmen</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser		267	28,77
Eigentumswohnungen		40	
<b>Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser		-	0,37
Eigentumswohnungen		5	
FamilienStartDarlehen		42	2,89
<b>Gesamt</b>	<b>500</b>	<b>354</b>	<b>32,03</b>

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

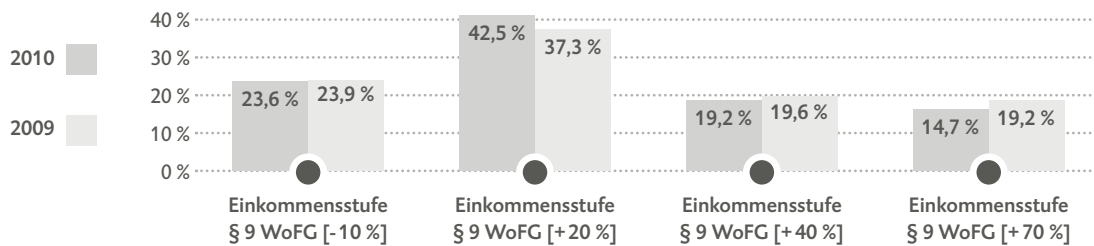


### Familienstrukturen und Einkommen

Die Förderung der WK im Rahmen der klassischen Eigenheimförderung begünstigt durch die Einkommensgrenzen und die entsprechenden Zuschläge kinderreiche Haushalte. Entsprechend lebt auch in gut 93 % der geförderten Haushalte mindestens ein Kind, immerhin in 18 % der Fälle sind es sogar drei und mehr Kinder.

Der Großteil der geförderten Haushalte liegt, analog zu den Vorjahren, in der Einkommensstufe + 20 % nach § 8 des Hamburger Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG). Dies bedeutet, dass eine Familie mit zwei Kindern (die Eltern arbeiten als Angestellte) maximal rund 50.000 Euro Bruttojahreseinkommen haben darf, um in dieser Stufe gefördert zu werden.

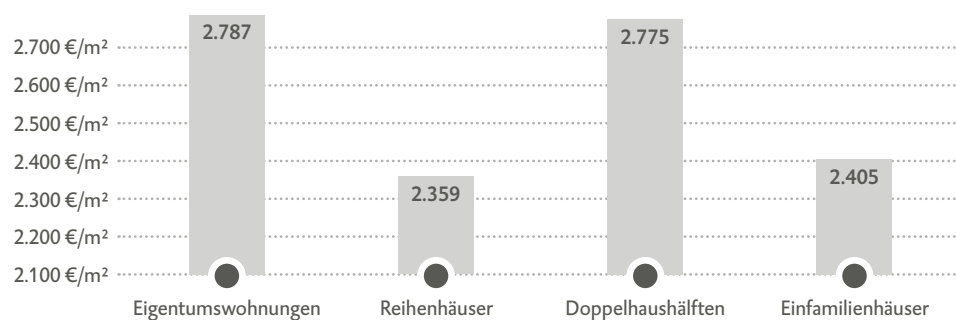
### Verteilung nach Einkommensgruppen



### Kosten und Finanzierung

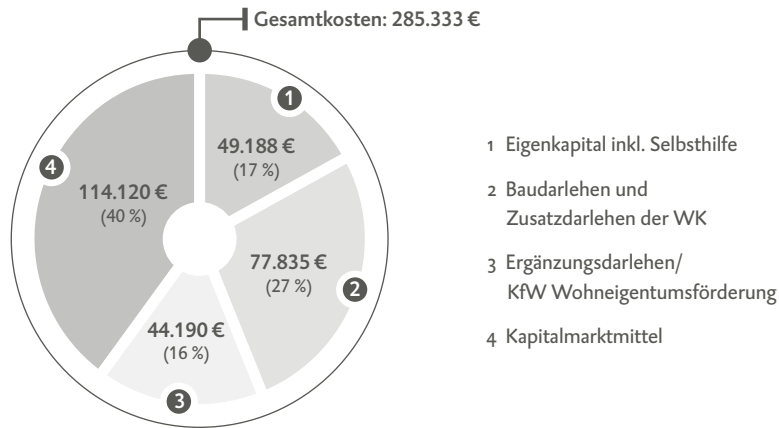
Für geförderte Eigenheime mussten rund 310.000 Euro, für Eigentumswohnungen rund 259.000 Euro bezahlt werden. Die durchschnittlichen Kosten über alle geförderten Objekte liegen bei rund 285.000 Euro.

### Durchschnittliche Gesamtkosten



Betrachtet man die Finanzierung der Objekte im Berichtsjahr im Detail, ergeben sich keine größeren Veränderungen gegenüber dem letzten Jahr. Über ein Viertel der Kosten wird über Darlehen der WK finanziert.

Durchschnittliche Finanzierung



Hochwertige Dämmung, 3-Scheiben-Isolierverglasung und kontrollierte Wohnungslüftung sorgen für ein gutes Klima – auch im Geldbeutel der Bewohner.



### Energiesparender Wohnungsneubau

#### Hohe Nachfrage bei der Klimaschutzförderung

Mit dem Hamburger Klimaschutzkonzept rückte bereits 2008 energiesparendes Bauen immer stärker in den Fokus. Sondermittel aus dem Klimaschutzprogramm gaben gezielt Anreize für energieoptimierten Wohnungsbau, sowohl bei Eigenheimen als auch bei Mietwohnungen. Die energetischen Anforderungen blieben auch 2010 bestehen, zur Wahl standen die Standards WK-Effizienzhaus 70<sub>09</sub> und WK-Passivhaus.

Das Programm findet nicht nur in der klassischen WK-Förderung, sondern auch bei ansonsten frei finanzierten Objekten große Resonanz. Die vorgesehene Zahl an Wohneinheiten wurde erreicht. Die hohe Programmauslastung ist ein Indikator dafür, dass sich die energetischen Anforderungen – die auf den Anforderungen der KfW beruhen – am Wohnungsmarkt mittlerweile etabliert haben.

#### Förderzusagen im Klimaschutzprogramm

Fördersegment	Wohnungen Planung	Wohnungen Anzahl	Zuschüsse Mio. €
Eigenheim (als ergänzende WK-Förderung)		334	5,82
Eigenheim (frei finanziert)		834	14,59
Mietwohnungen (als ergänzende WK-Förderung)		1.274	14,16
Mietwohnungen (frei finanziert)		705	8,85
<b>Gesamt</b>	<b>3.150</b>	<b>3.147</b>	<b>43,42</b>

Die Zuschüsse flossen wie im Vorjahr quasi hälftig in die Bereiche Eigenheim und Mietwohnungsneubau. Die Gesamtzuschuss-Summe reduzierte sich von 54,7 Mio. Euro im Jahr 2009 auf 43,42 Mio. Euro. Dieser Umstand ergab sich aus der Senkung der Zuschusshöhen im Bereich des Einstiegsstandards. Jedes Objekt wurde durchschnittlich mit rund 13.800 Euro gefördert.

#### CO<sub>2</sub>-Einsparung im geförderten Wohnungsbau

Erklärtes Ziel der Förderung im Rahmen des Klimaschutzprogramms ist es, die erheblichen Potenziale der Energieeinsparung und des Klimaschutzes besser zu nutzen, indem erhöhte Wärmeschutzmaßnahmen berücksichtigt und innovative Technologien im Neubau eingesetzt werden.

So sind beim Neubau von Wohnungen im Programm Energiesparendes Bauen im Berichtsjahr insgesamt 2.546 Tonnen CO<sub>2</sub> im Vergleich zu einer Bauweise nach den derzeit gültigen gesetzlichen Anforderungen eingespart worden. 1.164 Tonnen davon entfallen auf den Mietwohnungsneubau, 1.382 Tonnen CO<sub>2</sub> auf Eigentumsobjekte. Der größte Teil wurde als WK-Effizienzhaus 70<sub>09</sub> gefördert, 199 Objekte als WK-Passivhaus.





Neue Wohnungen im alten  
 Barmbeker Krankenhaus

### Umwandlung leer stehender Gewerbeflächen zu Wohnanlagen

Ein viel diskutiertes Thema im Berichtsjahr war der Umbau von Büros in Wohnraum. Bereits seit 2006 gibt es dazu auch ein entsprechendes Förderprogramm, mit dem die Schaffung von über 700 Wohnungen unterstützt wurde.

#### | Umwandlung von Büros zu Wohnraum

Jahr	Wohnungen Anzahl	Zuschüsse Mio. €
2010	223	2,9
2009	85	1,0
2008	256	3,2
2007	128	1,6
2006	41	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>733</b>	<b>8,8</b>

## | Modernisierung



### Mehr Energieeffizienz im Wohnungsbestand

Bei der umfassenden Modernisierung dieser Anlage in Harburg wurden sowohl Dämmung als auch Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen mit Zuschüssen gefördert.

Rund 880.00 Wohnungen gibt es in Hamburg, über drei Viertel davon sind noch vor der ersten Wärmeschutzverordnung entstanden. Die Anforderungen an Wohnraum haben sich im Laufe der Jahre gewandelt: Heute sind nicht nur die Grundrissanforderungen andere, auch energetische Gesichtspunkte sind Bewohnern wichtiger denn je. Hamburg betreibt seit Jahrzehnten eine umfangreiche Modernisierungsförderung von Mietwohnungen, die vorrangig auf Zuschüssen basiert. Die energetische Verbesserung wurde dabei über die Jahre immer wichtiger und bildet nunmehr den zentralen Leitgedanken.

Die neue Energieeinsparverordnung, die 2009 in Kraft trat und die energetischen Standards deutlich erhöhte, hatte Auswirkungen auf die Förderergebnisse. Über alle Programme mit energetischen Schwerpunkten verteilt, wurden Investitionen in über 9.000 Wohnungen getätigt.

**Modernisierung von Mietwohnungen**

Vorrangig sind hier die Modernisierungsprogramme A und B zu nennen: Programm A unterstützt die rein energetische Modernisierung von Mietwohnungen ohne Bindungen. Beim Modernisierungsprogramm B wird bei einer deutlich höheren Förderung zusätzlich die Anpassung der Wohnungsgrundrisse an heutige Anforderungen berücksichtigt. Die im Rahmen dieses Programms modernisierten Wohnungen sind in der Regel an Miet- und Belegungsbindungen gekoppelt.



Auch für private Vermieter lohnen sich die Investitionen in den Bestand: Der niedrigere Energieverbrauch wird durch die WK gefördert.

| Förderzusagen Modernisierung von Mietwohnungen

Jahr	Programm	Wohnungen		Zuschüsse	
		Planung	Anzahl	Gesamt Mio. €	im Durchschnitt € je WE
2010	Mod. A	6.000	2.277	8,68	3.800
	Mod. B	1.000	908	13,73	15.100

Die Auswirkungen der EnEV sind gerade im Bereich der rein energetischen Modernisierung deutlich zu spüren. Rückblickend muss die hohe Modernisierungsrate aus 2009 jetzt unter Vorzieheffekten betrachtet werden.

Von den Fördermitteln für die Modernisierung in Sanierungsgebieten (Mod. D) profitierten 60 Wohnungen. Im Rahmen des Modernisierungsprogramms G konnten über den nachträglichen Einbau von Aufzügen 153 Wohnungen senioren- und rollstuhlfahrergerecht ausgestattet werden. So konnten in den Programmen B, D und G insgesamt bei 1.121 Wohnungen neue Miet- und Belegungsbindungen erreicht werden.





Bei der Analyse der Bauherren, die im Berichtsjahr die beiden Förderprogramme A und B nutzten, zeigt sich, dass – analog zum Neubau – auch hier ein gutes Viertel der Investitionen von Privatpersonen und Personengesellschaften getätigt wird. Während die Baugenossenschaften in vergangenen Jahren hinsichtlich der Stückzahlen mit fast 40 % an der Spitze lagen, haben in diesem Jahr die städtischen Gesellschaften die meisten Wohnungen modernisiert.

Fast 30 % der modernisierten Wohnungen wurden in den Jahren 1966 bis 1970 erbaut. Auch insgesamt betrachtet liegt ein deutlicher Schwerpunkt auf Objekten aus der Zeit zwischen Kriegsende und 1970. Rund 20 % der Wohnungen sind älter als 60 Jahre.

### Modernisierung Eigenheim

Auch selbstnutzende Wohnungseigentümer zeigen angesichts steigender Energiepreise ein immer größeres Interesse an Modernisierungen. Deshalb bietet die WK ein Förderprogramm an, mit dem energetisch sinnvolle Maßnahmen unterstützt werden. Es gibt zum einen Förderung für vorbereitende Untersuchungen, zum Beispiel für einen Beratungs-Check oder den Hamburger Energiepass, zum anderen für die eigentlichen Maßnahmen, wie Wärmedämmung von Außenwänden, Dach oder Keller und den Einbau von Wärmeschutzfenstern. Das Programm konnte im Berichtsjahr auch von kleinen und mittelständischen Unternehmen für die Modernisierung ihrer Gewerbe-Immobilien genutzt werden.

### Förderung auch für private Eigentümer



### Förderung im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“

	2010		
	Wohnungen	Gewerbe	Zuschüsse €
Beratungs-Check	130	-	3.770
Energiepass	4.557	28	210.000
Maßnahmen	3.892	32	2.736.605
Gesamt			2.950.375

Um gerade Wohnungseigentümergeinschaften stärker zu fördern, entwickelte die WK im Berichtsjahr das Programm WK-WEGfinanz, das die einfache Durchleitung von KfW-Krediten ermöglicht. Bis zu einer Darlehenssumme von 25.000,- Euro verzichtet die WK auf eine grundpfandrechtliche Sicherung, für die Bewilligung ist lediglich eine Schufa-Auskunft erforderlich.



Wohnungseigentümergeinschaften profitieren bei Modernisierungsarbeiten von den Zuschüssen der WK und den zinsgünstigen Darlehen der KfW.

### Barrierefreier Umbau

Die demografische Entwicklung lässt sich nicht umkehren – damit muss auch im Wohnungsbau auf die neuen Anforderungen reagiert werden. Die Tendenz geht dahin, nicht mehr nur den barrierefreien, sondern zunehmend auch den altersgerechten Umbau zu fördern. Mit dem Einbau von Fahrstühlen, ausreichend großen Badezimmern oder schwellenfreien Wohnungen kann Wohnen im Alter deutlich erleichtert werden. Das Förderprogramm Barrierefreier Umbau bietet umfassende Zuschüsse und richtet sich nicht nur an die Wohnungswirtschaft, auch selbstnutzende Eigentümer können die Förderung bei Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen nutzen. Im Berichtsjahr wurden 153 Wohnungen im Bestand mit neuen Fahrstühlen ausgestattet. 90 Wohnungen wurden altersgerecht oder barrierefrei umgebaut.

### Sonderprogramme zur Modernisierung von Mietwohnungen

Im Rahmen des Konjunkturpakets II wurden zusätzlich Mittel für Modernisierungen zur Verfügung gestellt, um so Investitionsanreize zu geben. Diese Programme wurden stark nachgefragt und sind zum Ende des Jahre 2010 ausgelaufen.

Mit Zuschüssen aus Sondermitteln des Konjunkturprogramms wurde diese Modernisierung in Mümmelmansberg gefördert.



### Energetische Modernisierung Mümmelmansberg

In dem Programm Energetische Modernisierung Mümmelmansberg standen im Zeitraum vom 15. Juni 2009 bis 31. Dezember 2010 insgesamt 8,5 Mio. Euro bereit, mit denen zum Ende der Laufzeit im Dezember 2010 insgesamt 660 Wohnungen energetisch modernisiert worden waren. Die Mittel wurden ausgeschöpft.





Lärmschutzmaßnahmen an öffentlichen Straßen wurden im Rahmen des Konjunkturprogramms gefördert – Energieeinsparung war gewünschter Nebeneffekt bei dieser Wohnungseigentümergemeinschaft.

Mit dem Programm Schallschutz an öffentlichen Straßen wurden der Einbau von schalldämmenden Fenstern und Außentüren in Wohnräumen sowie der Einbau von schalldämmtem Lüftungsanlagen in Schlafräumen und Einzimmerwohnungen gefördert. Die Zuschüsse betragen bis zu 75 % der Kosten. Mit den vom 1. Juli 2009 bis zum 31. Oktober 2010 bereitgestellten 5 Mio. Euro Fördermitteln wurden in 2.965 Wohnungen die Fenster ausgetauscht.

#### **Schallschutz an lärmbelasteten Straßen**

## Bindungen

### Weniger Wohnungen mit Belegungsbindungen

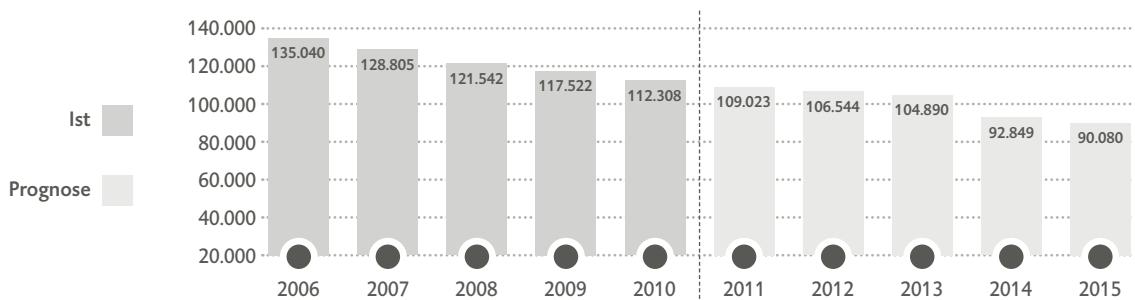
Zum Stichtag 1. Januar 2011 gibt es in Hamburg 109.023 Wohnungen, die mit Miet- und Belegungsbindungen versehen sind. Davon sind rund 88 % (95.522 Wohnungen) sogenannte Sozialwohnungen im 1. Förderungsweg, die bis 2002 gefördert wurden.

Aus Alt mach Neu durch Erweiterung und Änderung: In diesem Quartier in Wilhelmsburg wurde der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um rund 30 % gesenkt.



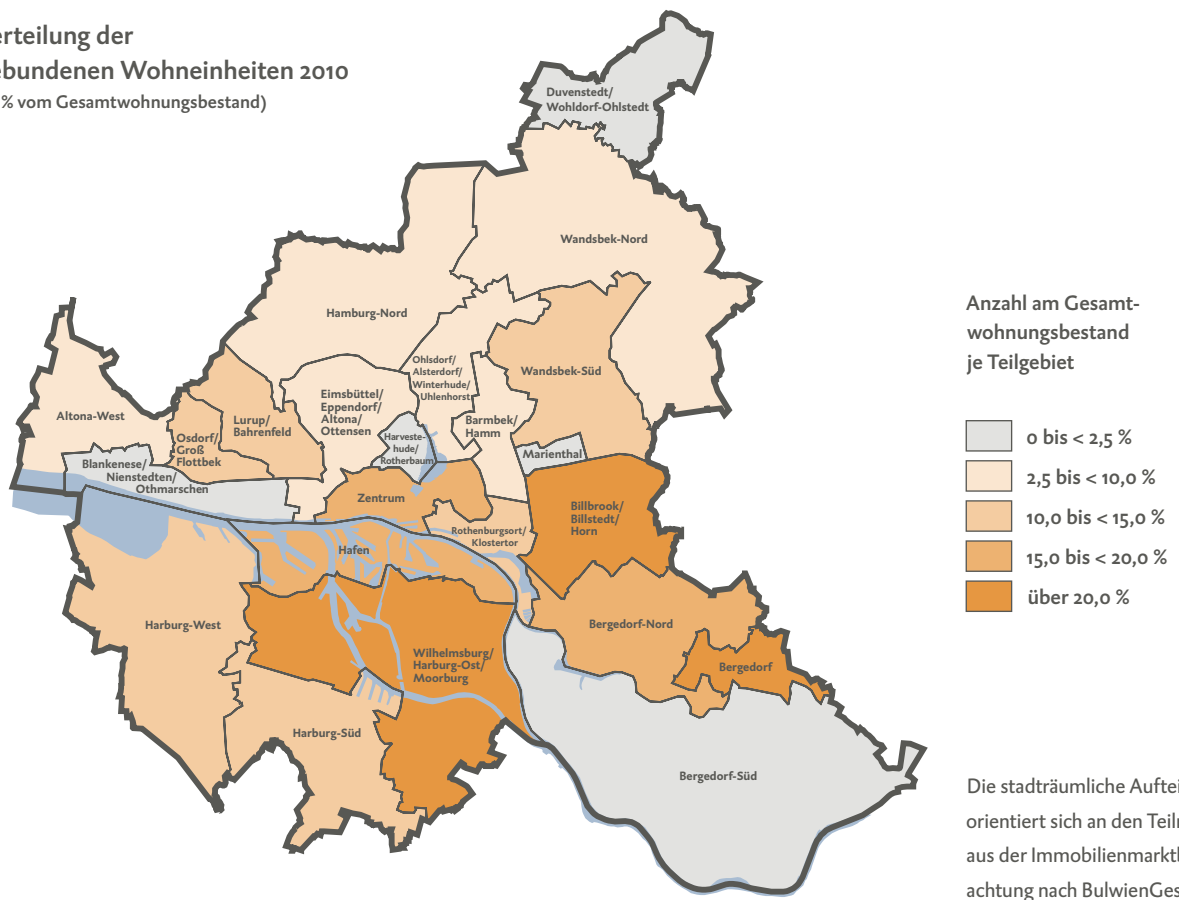
Der kontinuierliche Rückgang der gebundenen Wohnungen wird sich auch in Zukunft fortsetzen, wie die voraussichtliche Entwicklung zeigt. Nicht berücksichtigt sind in der Prognose Zuwächse durch Neubau und Modernisierung von Wohnungen.

### Entwicklung der mit Bindungen belegten Wohnungen



Die räumliche Verteilung des gebundenen Wohnungsbestands zeigt erwartungsgemäß geringere Bindungsanteile in den sehr teuren Stadtlagen sowie im ländlichen Raum im Südosten der Stadt. Hohe Anteile finden sich hingegen in den Stadtteilen, wo vor allem in den 60er- und 70er-Jahren neue Wohngebiete erschlossen wurden.

**Verteilung der gebundenen Wohneinheiten 2010**  
(in % vom Gesamtwohnungsbestand)

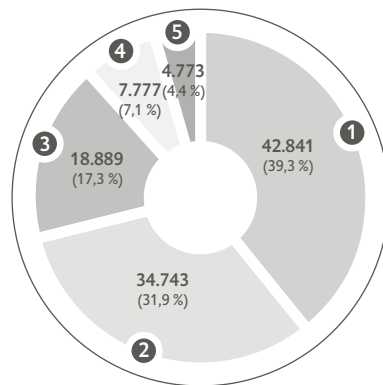


**Eigentümer von gebundenen Wohnungen**

Der größte Teil der gebundenen Mietwohnungen in Hamburg entfällt weiterhin auf die städtischen Gesellschaften, die einen Anteil von knapp 40 % halten. Die Wohnungsbaugenossenschaften liegen bei fast 32 %. Rund 28 % – also mehr als ein Viertel der mit Bindungen belegten Wohnungen – sind in der Hand von privaten Hauseigentümern und Kapitalgesellschaften.



### Verteilung der gebundenen Wohnungen nach Eigentümergruppen

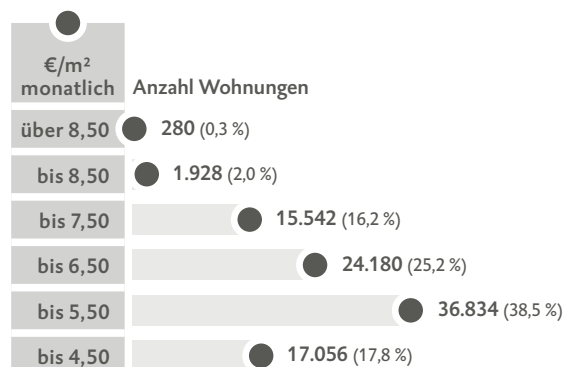


- 1 Städtische Gesellschaften
- 2 Wohnungsbaugenossenschaften
- 3 Privatpersonen und Personengesellschaften
- 4 Kapitalgesellschaften
- 5 Sonstige (FHH, Kirchen, Stiftungen ...)

### Mieten und Betriebskosten im geförderten Wohnungsbau

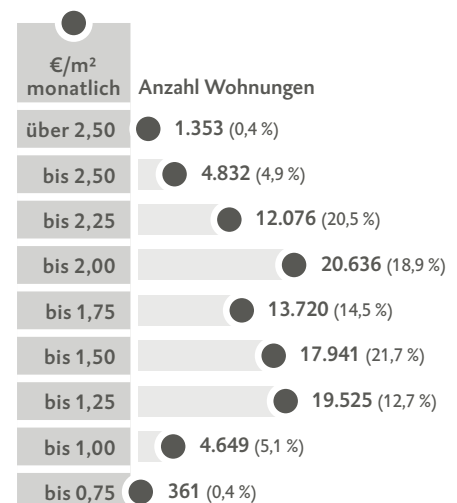
An einer von der WK durchgeführten Erhebung der Durchschnittsmieten bei Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen nahm ein großer Teil der Eigentümer teil und gab freiwillig Auskunft zu fast 100.000 Wohnungen aus seinen Beständen. Per Stichtag 1. September 2010 liegen die Nettokaltmieten in mehr als der Hälfte der Wohnungen unterhalb von 5,50 Euro, über 80 % der Wohnungen aus der Stichprobe sind günstiger als 6,50 Euro pro Quadratmeter. Der überwiegende Teil der zeitgleich erhobenen Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser) bewegt sich zwischen 1,25 und 2,00 Euro pro Quadratmeter.

#### Durchschnittsmieten im gebundenen Wohnungsbau



Stichprobe: Angaben für 95.820 Wohnungen

#### Betriebskosten (ohne Heizung/Warmwasser)



Stichprobe: Angaben für 95.093 Wohnungen

**KfW-Programme**



Das Angebot, im Rahmen der Wohnungsbauförderung der Stadt Hamburg auch gleichzeitig die staatliche Förderung durch die KfW zu nutzen, wird gut angenommen. 2010 wurden durch die WK über alle Programme der KfW hinweg Fördermittel für insgesamt 4.068 Wohnungen in Höhe von 105,6 Mio. Euro Darlehenshöhe vergeben (Vorjahr: 2.806 Anträge in Höhe von 88,9 Mio. Euro).

Eine Baugemeinschaft findet in der Hafencity eine Heimat: Zentrale Lage, passende Grundrisse und gute energetische Standards werden von den Bewohnern hoch geschätzt.

Damit Bauherren leichter gleichzeitig verschiedene Fördermöglichkeiten nutzen können, hat die WK in den letzten Jahren ihre Anforderungen immer besser auf die der KfW abgestimmt. So spielen gerade auch Programme, die auf eine gute Energieeffizienz abzielen, eine besonders wichtige Rolle.

**KfW-Förderung mit energetischem Schwerpunkt**

Fördersegment	2010		2009	
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €
KfW Energieeffizient Bauen	744	30,9	1.098	45,3
KfW Ökologisch Bauen	-	-	90	4,0
KfW Energieeffizient Sanieren/Effizienzhaus	2.646	65,4	437	8,7
KfW Energieeffizient Sanieren/Einzelmaßnahmen	374	3,8	55	1,6
KfW Gebäudesanierung	-	-	593	14,6
<b>Gesamt</b>	<b>3.764</b>	<b>100,1</b>	<b>2.273</b>	<b>74,2</b>

## | Sonstige Förderprogramme

Auch über die Wohnungsbauförderung hinaus ist die WK als Förderbank im Auftrag des Senats tätig. Bereits seit 2008 trägt die WK zur Finanzierung der Studiengebühren bei, indem die WK die Forderungen der Hochschulen aus den gestundeten Gebühren übernimmt. Im Gegenzug erhalten die Hochschulen von der WK semesterweise Auszahlungen in Höhe der übertragenen Forderungen.

Seit November 2010 fördert die WK durch Stipendien und die Übernahme von Fortbildungsmaßnahmen Menschen mit einem ausländischen Abschluss bei der Anerkennung ihrer Ausbildung in Deutschland. Im Berichtsjahr wurde außerdem ein Förderprogramm vorbereitet, in dem vormals erwerbslose Existenzgründer ein Kleinstkredit-Darlehen nutzen können. Bei beiden Programmen unterstützt die WK die Behörde für Wirtschaft und Arbeit bei Antragsbearbeitung, -bewilligung, Auszahlung und Rückzahlung der Darlehen.





## | Beratung und Information

Die Förderprogramme sind mit ihren vielen Facetten nicht immer sofort in ihrer ganzen Tiefe verständlich, weshalb die WK die Beratung zu den Programmen sehr ernst nimmt: Flyer, Broschüren und die Website informieren ausführlich zu den jeweiligen Anforderungen. Besonders wichtig für den Projektentwickler genau wie für den privaten Bauherrn ist aber der persönliche Kontakt, bei dem spezielle Fragen gestellt werden können.

Um eine noch bessere Orientierung zu geben, wird die Internetseite kontinuierlich optimiert. Neu auf [www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de) sind: aktuelle Meldungen und ein Veranstaltungskalender, ein Abonnement aller Informationen als RSS-Feed, ein Finanzierungslexikon, das die wichtigsten Begriffe erklärt, sowie Bildergalerien mit den aktuellen Bauvorhaben.

Ob Bauen, Kaufen oder Modernisieren – die Programmvielzahl ist groß. Damit gerade private Bauherren hier alle Möglichkeiten kennenlernen, waren die Berater der WK im Berichtsjahr auf über 20 Veranstaltungen und haben dort in Vorträgen die Fördermöglichkeiten detailliert vorgestellt. Wer darüber hinaus noch Detailfragen hatte, konnte einen persönlichen Beratungstermin bei der WK vereinbaren.

Ein Highlight des Jahres 2010 war wieder der Tag des Eigenheims. Mehr als 2.000 Besucher nutzten am 24. April 2010 die Möglichkeit, sich am Besenbinderhof direkt in der WK zu informieren. Mit Finanzierungsberatungen, Vorträgen und einer Bauträger-Ausstellung bot die WK einen abwechslungsreichen Leitfaden durch die öffentliche Förderung und einen Überblick über förderfähige Bauprojekte.

In kontinuierlichen Austausch steht die WK auch mit der Immobilienwirtschaft und den ausführenden und beratenden Ingenieuren. Die Mitarbeiter geben Auskunft über neue energetische Anforderungen, erstellen differenzierte Finanzierungsangebote oder informieren in Schulungen die von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zertifizierten Energieberater und Qualitätssicherer umfassend.

Unter dem Motto „Energie sparen + Kosten senken“ lud die WK vom 1. bis 4. März 2010 zur Klimaschutzwoche ein: Der Umweltwissenschaftler Ernst Ulrich von Weizsäcker, Anja Hajduk, Dr. Michael Beckereit (Geschäftsführer Hamburg Energie) und Ralf Sommer (Vorstand WK) diskutierten mit 280 Gästen den Energiemix der Zukunft. Es gab Besichtigungstouren, Vorträge und individuelle Beratungsgespräche. Mehr Informationen dazu auf Seite 23.



## | Sponsoring und Spenden

### Fördern und unterstützen

Förderung hat in der WK auch immer eine sehr starke soziale Komponente. Dies zeigt sich nicht nur in den Förderprogrammen, sondern auch in den vielen kleinen Maßnahmen, bei denen die WK besondere Institutionen und Projekte unterstützt.



Seit vielen Jahren stiften die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WK die ungeraden Cents der Gehälter an die Tagesaufenthaltsstätte Herz As, um so direkt vor Ort in St. Georg zu helfen. Die Tagesaufenthaltsstätte bietet Schutz und Hilfe für Menschen, die auf der Straße leben.

Erstmals wurde im Berichtsjahr zum Tag des Eigenheims mit großem Erfolg für den Hamburger Kinderschutzbund gesammelt, der die Grundrechte und Interessen von Kindern vertritt. Den Besuchern und Mitarbeitern der WK, die dazu beigetragen haben, wird herzlich gedankt.

Zudem unterstützt die WK den Verein Barrierefrei leben. Dessen Mitarbeiter beraten vor allem ältere und behinderte Menschen sowie Sozialeinrichtungen, Behörden und Wohnungsunternehmen zu den besonderen Anforderungen an barrierefreies Bauen.

Bei den Hamburger Wohnprojekte-Tagen stehen Baugemeinschaften im Fokus: Alle zwei Jahre bietet ein breit gefächertes Programm viele wissenswerte Informationen zum Bauen in Baugemeinschaften – für die WK ein guter Grund, diese Veranstaltung zu fördern.

In Fachvorträgen und mit gelungenen Bauprojekten werden bei der Norddeutschen Passivhauskonferenz Möglichkeiten für mehr Energieeffizienz und neue Technologien vorgestellt. Die WK unterstützt diesen Wissensaustausch zum Thema Klimaschutz.

Beim HSH Nordbank Run hatten Mitarbeiter und Freunde der WK einen richtig guten Lauf: Für den Verein Kinder helfen Kindern haben fast 50 Teilnehmer den Rundkurs durch die Hafencity mit viel Vergnügen gemeistert.

Die Jugendlichen und jungen Erwachsenen vom Verein Get the Kick (Haus der Jugend Veddel) haben mithilfe der WK ein Katamaran-Floß gebaut. Auf diesem bekommen nicht nur Besucher der IBA eine ganze neue Perspektive der Wasserlandschaft rund um die Veddel.

Schulbank statt Strandtuch – dank Unterstützung der WK genießen hochbegabte Jugendliche aus Hamburg in der Junior-Akademie St. Peter-Ording besondere Aufmerksamkeit. Organisiert wird das Sommerferienprogramm von der Deutschen Gesellschaft für das hochbegabte Kind.





## Förderprogramme 2011

## Mietwohnungsförderung | Neubau (Stand Mai 2011)

Programm	Ziel	Förderung	Bindungen
Mietwohnungen (M)	Mietwohnungsneubau insbesondere für Familien		• 15 Jahre Miet- und Belegungsbindung
Seniorenwohnungen (A)	Neubau von altengerechten, barrierefreien Wohnungen	• Zinsverbilligte Darlehen Bis 1.500 m <sup>2</sup> Wfl. 1.100,- €/m <sup>2</sup> weitere Wfl. 1.000,- €/m <sup>2</sup>	• 15 Jahre Miet- und Belegungsbindung (Vergabe an einkommensberechtigte Senioren)
Rollstuhlbenutzerwohnungen (R)	Neubau von rollstuhlfahrergerechten Mietwohnungen	• Zuschlag für Grundstückskosten • Zuschlag für Kfz-Stellplätze	• 30 Jahre Miet- und Belegungsbindung (Vergabe durch zentrale Vermittlungsstelle)
Studierendenwohnungen (S)	Neubau von Wohneinrichtungen für Studierende	• Laufender Zuschuss 1,10 €/m <sup>2</sup>	• Miet- und Belegungsbindung nach Einzelfallabstimmung
Besondere Quartiersentwicklung (Q)	Stadtentwicklungspolitisch wünschenswerter Mietwohnungsbau	• Zuschüsse Energiesparendes Bauen WK-Effizienzhaus 70 100,- €/m <sup>2</sup> WK-Effizienzhaus 40 240,- €/m <sup>2</sup> WK-Passivhaus 240,- €/m <sup>2</sup>	• 30 Jahre Miet- und Belegungsbindung (WS-Bindung, Vergabe an Sanierungsbedingte)
Erweiterung und Änderung (E)	Erweiterung und Änderung von Wohnraum	• Zuschüsse für Aufzüge • Zuschüsse für barrierefreie Wohnungen	• 15 Jahre Miet- und Belegungsbindung
Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum	Baugemeinschaften, die in das Wohnungsbauprogramm aufgenommen wurden		• Miet- und Belegungsbindungen für die Laufzeit der Förderung
Besondere Wohnformen	Gemeinsames Wohnen von Menschen mit körperlichen oder psychischen Einschränkungen		• 30 Jahre Miet- und Belegungsbindung (Vergabe an nach jeweiligem Konzept Berechtigte)
Energiesparendes Bauen	Neubau von energieeffizienten Wohngebäuden ohne weitere WK-Förderung	• Zuschüsse WK-Effizienzhaus 70 100,- €/m <sup>2</sup> WK-Effizienzhaus 40 240,- €/m <sup>2</sup> WK-Passivhaus 240,- €/m <sup>2</sup>	• Keine Miet- und Belegungsbindungen
Umbau von Büros zu Wohnungen	Umbau von gewerblichen Immobilien im innerstädtischen Bereich zu Wohnungen	• Einmalzuschüsse	• Keine Miet- und Belegungsbindungen
Innenentwicklung	Mobilisierung von innerstädtischen Grundstücken für Mietwohnungsbau	• Zuschuss für grundstücksbedingte Zusatzkosten	• Keine Miet- und Belegungsbindungen
KfW Energieeffizient Bauen	Bau oder Kauf von KfW-Effizienzhäusern	• Zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse	
KfW Erneuerbare Energien	Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien	• Zinsgünstige Darlehen	

**Mietwohnungsförderung | Bestand** (Stand Mai 2011)

Programm	Ziel	Förderung	Bindungen
Klimaschutzprogramm (A)	Energiesparmaßnahmen an Mietwohngebäuden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laufende Zuschüsse (6 Jahre) nach Ausmaß der erzielten Energieeinsparung (0,20–0,25 € pro kWh/a eingesparter Jahresheizwärmebedarf und Endenergiebedarf)</li> </ul> Bei WK-Effizienzhaus 40 oder WK-Passivhaus: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuschüsse analog Neubau-Förderung Energiesparendes Bauen (240,- €/m<sup>2</sup> bis max. 130 m<sup>2</sup> pro Einheit)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Miet- und Belegungsbindungen</li> </ul>
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"> <li>• Laufende Zuschüsse in Höhe von 40 % der anerkannten Kosten, abhängig von energetischem Standard</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 Jahre Miet- und Belegungsbindung</li> <li>• Bei bestehenden Bindungen als Verlängerung</li> </ul>
Erweiterung und Änderung (C)	Erweiterung und Änderung von Wohnraum, um diesen den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen (s. a. Neubau)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zinsgünstige Darlehen oder laufende Zuschüsse</li> <li>• Bei Erreichen eines Effizienzhaus-Standards Zuschüsse für energiesparendes Bauen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 Jahre Miet- und Belegungsbindung</li> </ul>
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"> <li>• Baukostenzuschüsse</li> <li>• Mietzuschüsse</li> <li>• Wahlweise Pauschalförderung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12, 15, 18 oder 21 Jahre Miet- und Belegungsbindung</li> </ul>
Umbau zu barrierefreien Wohnungen (E–G)	Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in Miet- und Genossenschaftswohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einmalzuschüsse für förderfähige Maßnahmen</li> <li>• Zuschüsse für Nachrüstung von Aufzügen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit oder ohne Belegungsbindung, je nach gewählten Zuschüssen</li> </ul>
Ankauf von Belegungsbindungen	Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand, um Sozialwohnungsbestände zu stützen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuschüsse 15.000,- bzw. 25.000,- €</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 bzw. 25 Jahre Miet- und Belegungsbindungen (Vergabe durch Vermittlungsstelle an Personen mit besonderem Bedarf)</li> </ul>
Studentisches Wohnen	Ansiedlung von Studierenden auf der Veddel und im Reiherstiegviertel, Wilhelmsburg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laufende Mietzuschüsse an Vermieter</li> <li>• Ausfallbürgschaft</li> </ul>	
KfW Wohnraum Modernisieren	Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zinsgünstige Darlehen</li> </ul>	
KfW Energieeffizient Sanieren	Energetische Modernisierung: Einzelmaßnahmen o. Erreichen eines Effizienzhaus-Standards	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse oder</li> <li>• Zuschüsse</li> </ul>	
KfW Altersgerecht Umbauen	Altersgerechter Umbau von Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zinsgünstige Darlehen oder</li> <li>• Zuschüsse</li> </ul>	

## Eigentumsförderung | Neubau (Stand Mai 2011)

Programm	Ziel	Förderung
Hamburger Eigenheimförderung	Bau oder Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in Hamburg durch Haushalte, die bestimmte Einkommens-, Kosten- sowie Wohnflächengrenzen einhalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zinsverbilligte nachrangige Baudarlehen</li> <li>• Aufwendungsdarlehen (Auszahlung max. 16 Jahre)</li> <li>• Zuschüsse für energiesparendes Bauen</li> </ul>
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"> <li>• Zuschüsse: <ul style="list-style-type: none"> <li>WK-Effizienzhaus 70 100,- €/m<sup>2</sup></li> <li>WK-Effizienzhaus 40 240,- €/m<sup>2</sup></li> <li>WK-Passivhaus 240,- €/m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• Auszahlung über 10 Jahre</li> </ul>
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"> <li>• Nachrangige Baudarlehen zu Marktkonditionen, max. 70.000,- €</li> <li>• Zinsverbilligung für max. 10 Jahre um 2 bis 3 % nach Familienerweiterung bei Einhaltung der Einkommensgrenzen</li> </ul>
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"> <li>• Zinsverbilligte nachrangige Baudarlehen</li> <li>• Aufwendungsdarlehen (Auszahlung max. 16 Jahre)</li> <li>• Zuschüsse für energiesparendes Bauen</li> </ul>
KfW Energieeffizient Bauen	Bau oder Kauf von Effizienzhäusern nach den Anforderungen der KfW; einzeln oder in Kombination mit anderen WK-Förderungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zinsgünstige Darlehen</li> </ul>
KfW Wohneigentumsprogramm	Bau oder Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum, nur in Kombination mit Hamburger Eigenheimförderung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zinsgünstige Darlehen</li> </ul>
WK/KfW-Ergänzungsdarlehen	Bau oder Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum (Vollfinanzierung), nur in Kombination mit Hamburger Eigenheimförderung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zinsgünstige Darlehen</li> </ul>



**Eigentumsförderung | Bestand** (Stand Mai 2011)

Programm	Ziel	Förderung
Wärmeschutz im Gebäudebestand	Energieberatung (z. B. Hamburger Energiepass) und energetische Wärmedämm-Maßnahmen	• Einmalzuschüsse für förderfähige Maßnahmen
Umbau zu barrierefreien Wohnungen	Schaffung von barrierefreiem Wohnraum im Bestand, Einhaltung einer Einkommensgrenze	• Einmalzuschüsse von bis zu 15.000,- € pro Wohnung
WK-WEGfinanz	Vereinfachtes Verfahren zur Nutzung zinsgünstiger KfW-Darlehen ohne grundbuchliche Sicherung für Wohnungseigentümergeinschaften; Kombination mit WK-Förderung möglich	• Zinsgünstige Darlehen
KfW Wohnraum Modernisieren	Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	• Zinsgünstige Darlehen
KfW Energieeffizient Sanieren	Energetische Modernisierungsmaßnahmen für Einzelmaßnahmen oder Erreichen eines Effizienzhaus-Standards	• Zinsgünstige Darlehen • Tilgungszuschüsse bei Erreichen eines KfW-Effizienzhaus-Standards
KfW Altersgerecht Umbauen	Altersgerechter Umbau von Wohnungen	• Zinsgünstige Darlehen oder • Zuschüsse

**Weitere Förderprogramme** (Stand Mai 2011)

Programm	Ziel	Förderung
Innovationsquartiere und Innovationsbereiche	Vorbereitung und Durchführung von baulichen Maßnahmen	• Zinsgünstige Darlehen
Klimaschutzkredit	Ressourcenschonende Investitionen in kleinen und mittleren Unternehmen (KMU)	• Zinsverbilligte Darlehen
KfW Erneuerbare Energien	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien	• Zinsgünstige Darlehen
KfW Sozial Investieren	Investitionen in die soziale Infrastruktur durch gemeinnützige Unternehmen	• Zinsgünstige Darlehen



Energetische Standards werden für Wohnungskäufer immer stärker zum Entscheidungskriterium: Hier in Winterhude liegt der Energieverbrauch im grünen Bereich.

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



## Lagebericht 2010

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. Grundlage der Förderung sind die in der Regel jährlich aktualisierten Wohnungsraumförderungsprogramme des Senats sowie die daraus abgeleiteten Förderrichtlinien der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU). Die Vergabe von Fördermitteln erfolgte auch in 2010 sowohl in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen als auch durch Vergabe zinsgünstiger Darlehen.

Entsprechend den EU-rechtlichen Vorgaben für Förderinstitute verfügt die WK über die staatlichen Garantien der Anstaltslast und Gewährträgerhaftung.

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich in Deutschland in 2010 deutlich positiver entwickelt, als es von den meisten Wirtschaftsforschungsinstituten prognostiziert wurde. Die Realwirtschaft hat sich von den Auswirkungen der Finanzmarktkrise schnell erholt. Eine zunehmende Binnennachfrage stützt den zunächst vom Export getriebenen Wachstumspfad der Wirtschaft. Das historisch niedrige Zinsniveau in 2010 bot Anreize für Investitionen und Konsumausgaben durch ein attraktives Refinanzierungsumfeld.

Auch die Bau- und Wohnungswirtschaft konnte von dem günstigen wirtschaftlichen Umfeld profitieren. Die Anzahl der Baugenehmigungen von Wohnungen lag in Deutschland lt. Statistischem Bundesamt bis zum Ende des dritten Quartals 2010 um 7 % über dem vergleichbaren Quartalswert des Vorjahres. In Hamburg wurden mit 2991 Baugenehmigungen (Statistikamt Nord) im gleichen Zeitraum in etwa die Vergleichswerte des Vorjahres erreicht. Die auf den ersten Blick ungünstigere Entwicklung der Baugenehmigungen in Hamburg in 2010 relativiert sich bei Betrachtung vorangegangener Entwicklungen. Sowohl in 2009 insgesamt als auch insbesondere vom ersten bis zum dritten Quartal 2009 ist die Anzahl der Baugenehmigungen in Hamburg deutlich stärker gewachsen als auf Bundesebene, so dass das geringere Wachstum im Vergleichszeitraum 2010 auf eine deutlich höhere Vergleichsbasis in Hamburg zurückzuführen ist.

Unabhängig davon bleibt die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Hamburg weiterhin hinter der allgemein für erforderlich gehaltenen Anzahl neu zu erstellender Wohnungen von 5.000 bis 6.000 Wohnungen pro Jahr zurück. Mit der Benennung eines Wohnungsbaukoordinators hat der Hamburger Senat auf diese Situation reagiert und damit den politischen Willen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen im Wohnungsbau deutlich unterstrichen.

Der Bedarf nach gezielter Förderung von Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte ist in Hamburg weiterhin sehr hoch. Die Förderprogramme der WK für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau wurden folglich in 2010 durch ein zusätzliches Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen sowie ein Kooperationsabkommen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und Unternehmen der Wohnungswirtschaft zur Flexibilisierung von Belegungsbindungen ergänzt, um einem Abschmelzen der Belegungsbindungen aktiv entgegenzuwirken.

Neben rein wohnungs- und sozialpolitischen Aspekten ist auch energiesparendes und damit klimaschonendes Bauen und Modernisieren weiterhin ein bedeutender Faktor im Wohnungsbau. So konnte z. B. das Segment Energie-/Gebäudetechnik und Dienstleistungen 2010 unter den Mitgliedsbetrieben der Bundesvereinigung der Bauwirtschaft mit einem Umsatzplus von 5 % ein überproportionales Wachstum erzielen. Energieeffizientes Bauen wird nicht mehr als Pflichterfüllung gesetzlicher Vorschriften, sondern als Erfordernis für zukunftsfähige Investition erachtet.

Die zunehmende Bedeutung des energiesparenden Bauens findet seinen Niederschlag unter anderem in Förderprogrammen zum Klimaschutz bzw. Klimaschutzbausteinen innerhalb der Wohnungsbauprogramme der WK. Ziel ist die angemessene Kompensation erhöhter Investitionskosten für Klimaschutzmaßnahmen. Für das besondere Engagement im Klimaschutz wurde die Stadt Hamburg von der Europäischen Kommission zur Umwelthauptstadt 2011 gekürt.

### **Geschäftsentwicklung**

Im geförderten Wohnungsneubau wurden rund 50 % mehr Wohneinheiten als im Vorjahr bewilligt und damit die Planungen um nahezu 30 % überschritten. Große Resonanz findet auch weiterhin die Förderung für energiesparendes Bauen im Mietwohnungsbau. Auch hier wurde die vorgesehene Anzahl an Wohneinheiten mit Mitteln der WK gefördert und damit Investitionsanreize in den Klimaschutz im geplanten Umfang erfolgreich gesetzt.

Rund 9.000 Wohneinheiten wurden mithilfe von Fördermitteln aus verschiedenen Programmen modernisiert. Hier ist ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, der als Folge der erhöhten Anforderungen der Energieeinsparverordnung und damit verbundener Vorzieheffekte in 2009 zu sehen ist. Die Sonderprogramme zur Modernisierung aus Mitteln des Konjunkturprogramms II wurden stark nachgefragt und im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen.

Zusätzlich zu ihren Kernaufgaben im Rahmen der Wohnungsbauförderung hat die WK auch in 2010 ergänzende Aufgaben durchgeführt. Für die Behörde für Wissenschaft und Forschung fungiert sie als Dienstleister für die Verwaltung von Darlehen zur Finanzierung von Studiengebühren. In Kooperation mit der Behörde für Wirtschaft und Arbeit ist die WK für die Vergabe von Stipendien zur Anerkennung ausländischer Abschlüsse und für die Vergabe von Mikrokrediten verantwortlich.

## Wohnraumförderung

### Förderzusagen

In 2010 hat die WK im Rahmen des allgemeinen Wohnraumförderungsprogramms der Freien und Hansestadt Hamburg folgende Förderzusagen erteilt:

Programmsegment	Wohnungen	
	Planung	Zusagen
<b>Mietwohnungsneubau</b>		
• Allgemeine Mietwohnungen	607	652
• Seniorenwohnungen	175	196
• Quartiersentwicklung	65	130
• Baugemeinschaften	150	113
• Änderung/Erweiterung	80	393
• Rollstuhlbenutzer	45	43
• Besondere Wohnformen	78	20
<b>Summe Mietwohnungsneubau</b>	<b>1.200</b>	<b>1.547</b>
<b>Ankauf von Belegungsbindungen</b>	<b>200</b>	<b>23</b>
<b>Studierendenheimplätze</b>	<b>35</b>	<b>0</b>
<b>Eigentumsmaßnahmen</b>	<b>500</b>	<b>354</b>
<b>Modernisierung von Mietwohnungen</b>		
• Energetische Modernisierung	4.000	2.277
• Umfassende Modernisierung	1.000	908
• Barrierefreie Modernisierung		153
<b>Summe Modernisierung</b>	<b>5.000</b>	<b>3.338</b>
<b>Gesamt</b>	<b>6.935</b>	<b>5.262</b>

Vom Subventionsbarwert in Höhe von 120 Mio. €, über den das allgemeine Wohnraumförderungsprogramm gesteuert wird, wurden seitens der Wohnungswirtschaft rund 103 Mio. € in Anspruch genommen. Ursächlich für die nicht vollständige Inanspruchnahme ist die geringere Nachfrage im Bereich der energetischen Modernisierung.

Für sämtliche von der WK angebotenen Programme wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von insgesamt 276,1 Mio. € (Vorjahr: 273,4 Mio. €) und Zuschüsse in Höhe von 122,2 Mio. € (Vorjahr: 142,2 Mio. €) bewilligt.

### Mietwohnungen

#### Neubau von Mietwohnungen

Die Förderung von Neubaumietwohnungen im Rahmen der Hamburger Wohnraumförderung erfolgt schwerpunktmäßig für solche Haushalte, die sich selbst am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die WK gewährt in der Regel zinsgünstige Baudarlehen und Darlehen der KfW Förderbank, kombiniert mit laufenden Zuschüssen. Es wurden im Berichtsjahr Fördermittel für 1.547 Wohneinheiten (Vorjahr: 1.096) bewilligt und die vorgesehenen Mittel aus dem Förderprogramm vollständig in Anspruch genommen.

Die Modernisierungsförderung erfolgt durch laufende Zuschüsse. In den Programmen für umfassende Modernisierung bzw. barrierefreien Umbau wurden insgesamt 1.061 Wohneinheiten (Vorjahr: 1.563) gefördert, bei denen neue Bindungen entstehen. Im Rahmen der Modernisierung in Sanierungsgebieten wurden weitere 60 Wohnungen (Vorjahr: 50) gefördert. Für rein energetische Maßnahmen konnten Fördermittel für 2.277 Wohneinheiten (Vorjahr: 6.121) zugesagt werden. Die im Vergleich zum Vorjahr geringere Nachfrage ist sowohl auf die gesetzliche Erhöhung der geforderten Energiestandards (Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009) als auch auf den dadurch hervorgerufenen Vorzieheffekt zurückzuführen.

**Modernisierung von Mietwohnungen**

**Wohneigentum**

Das Eigentumsprogramm wurde in 2010 auf 500 Wohneinheiten abgesenkt. Mit insgesamt 354 geförderten Wohneinheiten ist im Vergleich zum Vorjahr (689 Wohneinheiten) ein Rückgang zu verzeichnen, der zum Teil durch die Aufgabe der Gebrauchtimmobiliendiförderung im Vorjahr bedingt ist. Unverändert nahmen rund 24 % aller Eigenheim-Kunden zusätzlich KfW-Ergänzungsdarlehen in Anspruch.

**Neubau von Eigenheimen**

Mit dem Programm Wärmeschutz im Gebäudebestand der Initiative Arbeit und Klimaschutz können Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden von privaten Eigentümern und Gewerbetreibenden mit Zuschüssen gefördert werden. Für 4.557 Wohnungen (Vorjahr: 5.147) wurde die Erstellung eines Energiepasses gefördert, 3.892 Wohnungen (Vorjahr: 5.146) wurden mit Unterstützung der WK modernisiert.

**Modernisierung von Eigenheimen**

Die WK startete zur Mitte des Berichtsjahrs mit dem neuen Programm WK-WEGfinanz. Damit soll Wohneigentümergeinschaften die Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen über KfW-Kredite erleichtert werden. Beträge zwischen 5.000 € und 25.000 € werden dabei ohne Grundpfandrechtliche Sicherstellung gewährt. Erste Projekte wurden erfolgreich umgesetzt.

**Modernisierung durch Wohnungseigentümergeinschaften**

**Klima & Umwelt**

Klimaschutz im Wohnungsbau hat auch in 2010 weiter an Stellenwert gewonnen. Dementsprechend wurden die Förderprogramme im Berichtsjahr angepasst und die Fortschreibung des Hamburger Klimaschutzkonzeptes vorbereitet.

Aus den Mitteln des Klimaschutzprogramms werden energiesparendes Bauen und Modernisieren mit Zuschüssen gefördert.

**Energiesparendes Bauen**

	Planung	Zusagen
<b>Neubau</b>	3.150	3.147
• Eigenheim		1.168
• Mietwohnungsneubau		1.979



Im Bereich des Neubaus wird die Förderung stark nachgefragt und erfährt eine hohe Akzeptanz bei privaten Bauherren und in der Wohnungswirtschaft. Insgesamt wurden hier Zuschüsse in Höhe von 43,4 Mio. € bewilligt. Im Eigenheimbereich nutzten 334 Bauherren eine Kombination mit den zinsgünstigen Darlehen aus dem Eigenheimprogramm, 834 Objekte wurden nur über die Energie-Zuschüsse gefördert. Beim Mietwohnungsbau wurden bei 1.274 Wohnungen die Programme kombiniert, 705 Wohneinheiten waren frei finanziert.

#### **Energetische Modernisierung Mümmelmannsberg**

Von Juni 2009 bis Ende 2010 lief das Förderprogramm Energetische Modernisierung Mümmelmannsberg. Aus Sondermitteln des Bundes im Rahmen des Konjunkturpakets II wurden über die Laufzeit des Programms Anträge für 660 Wohnungen in Höhe von 8,3 Mio. € bewilligt. Das Fördervolumen wurde ausgeschöpft.

#### **Stadtentwicklung**

##### **Umbau von Büros zu Wohnraum**

Mit dem Programm Umbau von Büros zu Wohnraum soll zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens beigetragen werden. Investoren wollen aus bis dato leer stehenden Gewerbeeinheiten 223 Wohnungen schaffen.

##### **Schallschutz an städtischen Straßen**

Zum Ende des Berichtsjahrs wurde das Sonderprogramm Schallschutz an städtischen Straßen abgeschlossen (Beginn: August 2009). Im Rahmen des Konjunkturpakets II wurden über die Laufzeit des Programms Zuschüsse in Höhe von insgesamt fast 5 Mio. € für die Modernisierung von Fenstern in 2.965 Wohnungen, die an besonders lärmbelasteten Straßen liegen, vergeben.

##### **Studentisches Wohnen**

Die WK unterstützt die Ansiedlung von Studenten auf der Veddel und in Wilhelmsburg durch ein befristetes Stadtentwicklungsprogramm mit einem Volumen von jeweils 200.000 € pro Jahr und Stadtteil. Die Fördervolumina wurden ausgeschöpft. Die Laufzeit des Programms für den Stadtteil Wilhelmsburg wurde im Berichtsjahr bis 31.12.2015 verlängert.

#### **Kooperation mit der Behörde für Wissenschaft und Forschung**

##### **Studiengebühren**

Seit dem Wintersemester 2008 trägt die WK zur Finanzierung der Studiengebühren bei, indem sie die gestundeten Gebührenforderungen der Hamburger Hochschulen gegen Abtretung der Forderung erstattet. Der Betrag aus den gestundeten Gebührenforderungen beläuft sich bis einschließlich Wintersemester 2010/11 auf insgesamt rund 39,4 Mio. € für rund 32.300 Studierende. Darin enthalten sind auch die weiter gestundeten Studiengebühren für rund 5.300 ehemals Studierende, die nach Abschluss des Studiums einen Antrag auf eine weitergehende zinslose Stundung gestellt haben und deren maßgebliche Einkünfte die Einkommensgrenze von 30.000,- € nicht überschreiten. Lag der Anteil der Anträge auf eine weitergehende Stundung anfänglich bei ca. 60 % der zahlungspflichtigen Studierenden, stieg diese Quote auf zuletzt ca. 75 % an. In rund 1.760 Fällen wurden gestundete Gebühren zurückgezahlt.

### Kooperation mit der Behörde für Wirtschaft und Arbeit

Im Berichtsjahr wurde die Zusammenarbeit mit der Behörde für Wirtschaft und Arbeit (BWA) vertieft und zwei Förderprogramme neu entwickelt, die die WK umsetzen wird.

Seit dem 01.11.2010 gewährt die WK Zuschüsse und Kredite zur Förderung von Fortbildungen mit dem Zweck der Anerkennung im Ausland erworbener Qualifikationen in reglementierten Berufen. Nach Beratung der potenziellen Stipendiaten durch das Diakonische Werk bewilligt die WK die Fördermittel.

### Stipendienprogramm

In 2010 wurde ein Förderprogramm vorbereitet, bei dem Kredite zur Förderung der Gründung von Kleinunternehmen durch Erwerbslose gewährt werden sollen. Nach einer Beratung durch die Lawaetz-Stiftung wird die WK diesen Existenzgründern Fördermittel bis maximal 25.000,- € bewilligen. Das Programm startet zum 01.01.2011.

### Mikrokreditprogramm

### Bilanz und Ertragslage

Die Bilanzsumme verringerte sich im Geschäftsjahr 2010 um 324,1 Mio. € (= 6,3 %) auf 4.804,0 Mio. €. Unter Einbeziehung der Bürgschaften in Höhe von 30,6 Mio. €, deren Volumen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 22,4 Mio. € abnahm, ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Reduzierung des Geschäftsvolumens um 346,5 Mio. € auf 4.834,6 Mio. €, die hauptsächlich durch Sondertilgungen verursacht wurde.

### Bilanzvolumen

Durch die in 2010 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen am Bürogebäude Besenbinderhof 31 hat sich das Sachanlagenvermögen zum Vorjahr um 2,5 Mio. € erhöht.

Die Kredite aus der Gewährung von Förderungsmitteln für den Wohnungsneubau, die Bestandsmodernisierung sowie den Erwerb von Gebrauchtimmobilien beliefen sich am 31.12.2010 auf 4.344,3 Mio. €. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 80,1 Mio. € (= 1,8 %) gesunken.

Der Anteil der ausgelegten Darlehen an der Aktivseite der Bilanz hat sich auf 90,4 % erhöht (Vorjahr: 86,3 %). Der größte Teil dieser Ausleihungen entfällt mit 70,5 % unverändert auf die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen.

Den Ausleihungen gegenüber stehen auf der Passivseite das haftende Eigenkapital in folgender Zusammensetzung:

- 100,0 Mio. € gezeichnetes Kapital,
- 558,3 Mio. € Sonderkapital,
- 84,2 Mio. € andere Gewinnrücklagen,
- 0,1 Mio. € andere Gewinnrücklagen aus BilMoG-Umstellung und
- 9,3 Mio. € Fonds für allgemeine Bankrisiken

sowie die langfristig fremdfinanzierten Darlehen:

- 1.640,2 Mio. € Schuldscheindarlehen,
- 208,5 Mio. € Namensschuldverschreibungen,
- 1.148,3 Mio. € KfW-Refinanzierungsdarlehen und
- 546,0 Mio. € KfW-Passivdarlehen.

Der Eigenkapitalanteil beträgt somit 15,6 % (Vorjahr: 14,6 %) und der Anteil der langfristigen Darlehen inklusive Zinsabgrenzungen 75,3 % (Vorjahr: 75,5 %) an der Bilanzsumme.

### Zuschusszahlungen

Zuschüsse wurden in Höhe von 149,1 Mio. € (Vorjahr: 142,9 Mio. €) ausgezahlt, wobei alleine 23,9 Mio. € (Vorjahr: 30,9 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.

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 25,9 Mio. € (Vorjahr: 17,0 Mio. €) zur Verfügung gestellt.

### Finanzierung

Insgesamt über alle Förderbereiche betrachtet, wurden Darlehen in Höhe von 285,7 Mio. € (Vorjahr: 314,0 Mio. €) ausgezahlt.

Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich für langfristig gewährte Darlehen auf 143,5 Mio. € (Vorjahr: 135,9 Mio. €). Der leichte Anstieg des planmäßigen Tilgungsaufkommens erklärt sich damit, dass es bei den gestundeten Studiengebühren erstmalig zur planmäßigen Tilgung kam.

Sondertilgungen sind in Höhe von 216,2 Mio. € (Vorjahr: 118,8 Mio. €) erbracht worden. Somit ist das Niveau der Sondertilgungen in 2010 weiterhin hoch. Mögliche Ursachen für die anhaltend hohe Bereitschaft zur vorzeitigen Darlehensrückzahlung sind das unverändert niedrige Zinsniveau sowie ein verändertes Finanzierungsverhalten der Investoren.

Die Finanzierung des Aktivgeschäfts im Geschäftsjahr erfolgte überwiegend aus Darlehensrückflüssen, die in 2010 359,7 Mio. € (Vorjahr: 254,7 Mio. €) betragen, 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.

Eine entsprechende Vereinbarung mit der KfW Förderbank hat die WK am 23. Februar 2010 getroffen. Es wurde ein Finanzierungsrahmen für das Jahr 2010 von 250 Mio. € vereinbart.

Die Neuaufnahme von KfW-Refinanzierungsdarlehen betrug 105,0 Mio. € (Vorjahr: 200,0 Mio. €). Der Bestand dieser Finanzierungsmittel zum 31.12.2010 beträgt 1.148,3 Mio. € (Vorjahr: 1.143,3 Mio. €).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 wurden Namensschuldverschreibungen in Höhe von 85,5 Mio. € (Vorjahr: 123,0 Mio. €) aufgenommen, mit Laufzeiten von 20 bis 25 Jahren.

Die Neuaufnahme von KfW-Weiterleitungsdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 71,0 Mio. € (Vorjahr: 59,9 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 367,6 Mio. € (Vorjahr: 260,8 Mio. €),
- KfW-Refinanzierungsdarlehen in Höhe von 100,0 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) und
- KfW-Weiterleitungsdarlehen in Höhe von 41,9 Mio. € (Vorjahr: 21,1 Mio. €).

Gläubiger des Gesamtbestandes der Refinanzierungsmittel in Höhe von 3.543,1 Mio. € (Vorjahr: 3.791,1 Mio. €) waren zum Ende des Geschäftsjahres zu 90,9 % (Vorjahr: 92,8 %) Kreditinstitute und zu 9,1 % (Vorjahr: 7,2 %) andere Institutionen.

Die Ertragslage wurde wesentlich durch die Ausgleichszahlungen aufgrund des Vertrages über die Übernahme eines Zinsausgleiches durch die Freie und Hansestadt Hamburg beeinflusst. Sie beliefen sich im Geschäftsjahr 2010 auf 56,9 Mio. € (Vorjahr: 59,0 Mio. €). Das Zinsergebnis betrug nach Zinsausgleich 104,3 Mio. € (Vorjahr: 112,8 Mio. €).

#### Ertragslage

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 4,12 % (Vorjahr: 5,09 %) gegenüber. Wobei die Durchschnittsverzinsung aller aufgenommenen KfW-Refinanzierungsdarlehen 3,37 % (Vorjahr: 3,74 %) betrug.

Infolge des leicht angestiegenen Kreditvolumens im Bereich der Weiterleitungsdarlehen stieg das Provisionsergebnis im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 von 4,7 Mio. € auf 5,1 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen sanken um 0,4 Mio. € auf insgesamt 15,4 Mio. €. Der Personalaufwand betrug 11,4 Mio. € (Vorjahr: 11,7 Mio. €). Die Gehaltszahlungen betragen 8,5 Mio. € (Vorjahr: 8,7 Mio. €), die sozialen Abgaben und die Aufwendungen für die Altersversorgung 3,0 Mio. € (Vorjahr: 3,1 Mio. €).

Das Ergebnis vor Zuschüssen beträgt 92,3 Mio. € (Vorjahr: 101,0 Mio. €).

Unter Berücksichtigung der um netto 2,8 Mio. € gestiegenen Zuschussaufwendungen betrug die allgemeine Zuweisung der Freien und Hansestadt Hamburg 27,8 Mio. € (Vorjahr: 24,9 Mio. €).



Durch die Entnahme der zweckgebundenen Rücklage wird der in 2010 entstandene Jahresfehlbetrag in Höhe von 3,1 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) ausgeglichen.

### Personalbericht

#### Personalbestand

Zum Jahresultimo beschäftigte die WK 183 Mitarbeiter, davon 2 Vorstandsmitglieder, einen Generalbevollmächtigten sowie 9 Auszubildende und damit 2 Mitarbeiter weniger als ein Jahr zuvor. 57 % der Mitarbeiter sind Frauen. Insgesamt 23 % der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen befanden sich mit unterschiedlichen Arbeitszeitmodellen in einem Teilzeitbeschäftigungsverhältnis. Diese Quote spiegelt das stetige Bemühen wider, Familie und Beruf erfolgreich in Einklang zu bringen.

	2009	2010
Vollzeitbeschäftigte	134	131
Teilzeitbeschäftigte (davon in Altersteilzeit)	41 (15)	43 (15)
Auszubildende	10	9
<b>Gesamt</b>	<b>185</b>	<b>183</b>

#### Personalentwicklung

Im Rahmen der mindestens jährlich durchgeführten strukturierten Mitarbeitergespräche werden für die Mitarbeiter individuelle Entwicklungsziele vereinbart. Die Erreichung der Ziele unterstützt die WK durch ein umfassendes Weiterbildungsangebot. Für ihre fachliche, soziale, methodische und EDV-Qualifizierung wurden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Berichtsjahr an 296 Seminartagen in 276 Veranstaltungen gezielt gefördert.

#### Ausbildung

Die Ausbildung genießt in der WK traditionell eine hohe Aufmerksamkeit – als öffentlich-rechtlicher Arbeitgeber kommen wir der gesellschaftspolitischen Verantwortung nach und bilden weit über den Bedarf aus. Im Berichtszeitraum befanden sich 9 Menschen in der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten, Kaufleuten für Bürokommunikation, Fachkraft im Gastgewerbe und Bachelor of Arts (BA).

#### Gesundheit fördern

Die WK legt großen Wert auf die Förderung der Gesundheit ihrer Mitarbeiter. Fester Bestandteil der Mitarbeiterfürsorge ist der jährliche Gesundheitstag, an dem allen Mitarbeitern zahlreiche Vorsorgeuntersuchungen kostenfrei angeboten werden. Die sehr positive Resonanz unserer Mitarbeiter bestätigt die Wertschätzung für dieses Angebot.

## Gesamtbanksteuerung und Risikobericht

Die Gesamtbanksteuerung der WK umfasst sämtliche Systeme, Prozesse und Maßnahmen zur Ausrichtung der Unternehmensaktivitäten auf die Strategien und Ziele der Bank.

Ausgehend von einer Geschäfts- und Risikostrategie wird als wesentlicher Bestandteil der Gesamtbanksteuerung in einem jährlichen Turnus revolvierend ein kurzfristiger Wirtschaftsplan und eine Mittelfristplanung erstellt. Die Planungen umfassen unter anderem die relevanten Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung, Neugeschäftstückzahlen und Volumina der unterschiedlichen Programmsegmente, aber auch erforderliche Refinanzierungsvolumina. Die Steuerung der Vertriebseinheiten erfolgt anhand unterjähriger Plan-/Ist-Vergleiche.

Zweiter wesentlicher Bestandteil der Gesamtbanksteuerung der WK ist die Risikotragfähigkeitsrechnung. Im Rahmen der Risikostrategie wird das als tragfähig erachtete Verhältnis zwischen der Summe der Risiken und der verfügbaren Risikodeckungsmasse definiert und die Einhaltung im Rahmen unterjähriger Tragfähigkeitsrechnungen kontrolliert und regelmäßig an Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien berichtet.

Die faktische Risikotragfähigkeit geht durch den vertraglichen Zins- und gesetzlichen Verlustausgleich durch die Freie und Hansestadt Hamburg über die berechnete Belastungsgrenze hinaus.

Die WK erstellt jährlich eine Geschäfts- und eine Risikostrategie. Während die Geschäftsstrategie im Wesentlichen die programmatische Umsetzung der für die WK relevanten Förderrichtlinien beschreibt, enthält die Risikostrategie die im Rahmen der Geschäftstätigkeit einzuhaltenden Leitlinien und Rahmenbedingungen der Risikopolitik. Geschäfts- und Risikostrategie werden vor Inkrafttreten dem Verwaltungsrat vorgestellt und erörtert.

## Risikostrategie und Organisation des Risikomanagements

Die Risikostrategie der WK enthält qualitative und quantitative Vorgaben zum Management der Adressenausfall-, Marktpreis- und Liquiditätsrisiken sowie den operationellen Risiken. Sie beinhaltet zudem eine Risikotragfähigkeitsrechnung, in der die Summe der maximal tolerierten Risiken in Relation zur verfügbaren Risikodeckungsmasse dargestellt wird.

Innerhalb des Risikomanagementprozesses sind die Verantwortlichkeiten klar abgegrenzt und die erforderlichen Funktionstrennungen berücksichtigt. Der Vorstand legt die Risikopolitik in Abstimmung mit dem Verwaltungsrat fest und definiert die Steuerungsvorgaben.

Die Umsetzung obliegt den Fachbereichen. Das Risikocontrolling überwacht die Einhaltung aller festgelegten Steuerungsvorgaben und berichtet dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Risikosituation. Die Interne Revision als Bestandteil der internen Kontrollverfahren führt regelmäßig Prüfungen des Risikomanagementsystems sowie aller wesentlichen Geschäftsaktivitäten und Prozesse durch. Die Einbindung des Vorstandes ist durch regelmäßiges Reporting jederzeit gewährleistet. 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.

Die integrierten Risikoklassifizierungsverfahren ermöglichen auf Portfolioebene die Identifikation und Überwachung der Kreditrisiken. Darüber hinaus werden alle wesentlichen strukturellen Merkmale des Kreditgeschäfts im vierteljährlichen Risikobericht dargestellt.

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 sowie Rückstellungen Rechnung getragen. Zudem bestehen allgemeine Vorsorgereserven gem. § 340f und 340g HGB. Die allgemeine Risikovorsorge gem. § 340g HGB betrug zum 31.12.2010 unverändert 9,3 Mio. € (Vorjahr: 9,3 Mio. €). Die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie die Rückstellungen für Bürgschaften stiegen 2010 auf 8,0 Mio. € (Vorjahr: 7,0 Mio. €) und betragen somit 1,5 % des Bruttokreditvolumens.

Dabei entfielen von den Einzelwertberichtigungen 0,9 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €) auf das Geschäftssegment Mietwohnungsbau, einschließlich Heimförderung, 6,5 Mio. € (Vorjahr: 3,6 Mio. €) auf das Geschäftssegment Eigentumsförderung.

Im Handelsgeschäft werden die Adressenausfallrisiken durch die Auswahl der Kontrahenten und Einräumung individueller Limite gesteuert. Die Überwachung der Limitauslastung wird über das Berichtswesen monatlich bzw. vierteljährlich kommuniziert.

**Marktpreisrisiken**

Für die WK beschränkt sich das Marktpreisrisiko auf das Zinsänderungsrisiko. Die WK ist Nichthandelsbuchinstitut.

Die Absicherung gegen Zinsrisiken erfolgt bei der WK im Rahmen der Aktiv-/Passivsteuerung. Die Steuerung erfolgt nach dem Prinzip der verlustfreien Bewertung (Bewertungskonvention). Wirtschaftliche Ausgangslage für die eingesetzten Zinsswaps sind die akkumulier-

ten Tilgungsforderungen einzelner Jahre sowie Verbindlichkeiten mit dem Ziel der Steuerung des Zinsänderungsrisikos.

Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht und dokumentiert. Zu diesem Zweck werden die Tilgungszahlungsströme der einzelnen Laufzeitbänder vierteljährlich ermittelt. 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.

Geldmarktgeschäfte erfolgen ohne die Absicht, einen kurzfristigen Eigenhandelserfolg zu erzielen, so dass die WK keine Zuordnung zum Handelsbuch vornimmt.

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 2010 zu jedem Meldezeitpunkt eingehalten.

#### Liquiditätsrisiken

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.

Darüber hinaus hat die WK in 2010 begonnen, ein Wertpapierportfolio aufzubauen, um die Liquiditätssteuerung nachhaltig zu verbessern und flexibler zu gestalten sowie eine Teilnahme am Tendersverfahren der EZB zu ermöglichen.

Die WK definiert das operationelle Risiko als Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder infolge externer Ereignisse eintreten.

#### 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.

### **Ausblick auf die Geschäftstätigkeit 2011**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres sind nicht aufgetreten.

Der Hamburger Senat hat im Rahmen des Wohnungsbauentwicklungsplans das Fördervolumen für 2011 zum Ausgleich von Inflationseffekten weiter erhöht. Damit steht ein standardisierter Subventionsbarwert von 122,5 Mio. € zur Verfügung. Ein kontinuierlicher Ausgleich von Inflationseffekten ist grundsätzlich auch in den folgenden Jahren vorgesehen.

Um eine sichere Planungsbasis für Investitionen zu schaffen, werden die Förderprogramme des Jahres 2010 auch 2011 weitestgehend fortgeschrieben. Die Marktgängigkeit wird unabhängig davon auch in 2011 im engen Austausch mit Kunden und Kooperationspartnern geprüft und bei Bedarf weiter verbessert.

Die sehr erfolgreiche Neubauförderung bleibt in 2011 quasi unverändert; die Anreize, die durch zinsgünstige Darlehen und Baukostenzuschüsse gegeben werden, sind in der Wohnungswirtschaft akzeptiert. Die Planung geht von 1.200 Wohnungen aus. Das WK-Effizienzhaus 70 ist sehr gut etabliert und wird auch in 2011 der Einstiegsstandard in die Förderung sein. Alternativ zum Passivhaus wird der neue Standard WK-Effizienzhaus 40 eingeführt. Beide Standards werden auf unverändert hohem Niveau gefördert. Insgesamt sollen Bewilligungen für 3.150 Wohnungen ausgesprochen werden.

Klimaschutz bleibt auch in der Modernisierung eine Kernanforderung. Aus den Erfahrungen des Berichtsjahrs heraus wurden die energetischen Anforderungen und das Fördermodell angepasst. Insgesamt werden 5.000 modernisierte Mietwohnungen angestrebt.

Im Bereich der Eigenheimförderung geht die WK von 500 geförderten Wohneinheiten aus. Die WK unterstützt zukünftig auch wieder die Finanzierung des Erwerbs von Gebrauchtimobilien. In Rahmen von Kooperationen mit Marktbanken wird die WK sich mit Durchleitungskrediten der KfW an der Gesamtfinanzierung beteiligen.

Auf Grundlage der anhaltend hohen Nachfrage nach der WK-Förderung, der Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarkts und den guten gesamtwirtschaftlichen Investitionsbedingungen erwarten wir in den kommenden Jahren eine positive Geschäftsentwicklung.



Maßgeschneiderte Grundrisse und hoher energetischer Standard – wie von der Baugemeinschaft gewünscht. Die zentrale Lage in der Hafencity hat noch einen besonderen Reiz.



**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	€	€	Vorjahr T€
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	289.279.023,87		298.590
b) festverzinslichen Wertpapieren	4.831,99		
2. Zinsaufwendungen	<u>184.943.329,65</u>	104.340.526,21	<u>185.802</u> 112.788
3. Provisionserträge	5.341.514,26		4.792
4. Provisionsaufwendungen	<u>254.852,78</u>	5.086.661,48	<u>126</u> 4.666
5. Sonstige betriebliche Erträge darunter: aus Abzinsung von Rückstellungen	96.227,19	2.916.565,31	2.236
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	8.534.467,10		8.670
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>2.978.257,60</u>		<u>3.079</u>
darunter: für Altersversorgung	€ 1.299.870,65 11.512.724,70 (Vorjahr: T€ 1.452)		11.749
b) andere Verwaltungsaufwendungen	<u>3.894.158,66</u>	15.406.883,36	<u>4.013</u> 15.762
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		235.006,16	221
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen darunter: aus Aufzinsung von Rückstellungen	940.795,21	1.042.684,62	85
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen		2.992.825,50	592
11. Außerordentliche Aufwendungen		399.115,70	0
12. Außerordentliche Erträge		0,00	0
13. Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken		0,00	2.000
14. Ergebnis vor Zuschüssen		<u>92.267.237,66</u>	<u>101.030</u>
15. Zuschüsse			
a) Aufwendungen für Förderungsmaßnahmen	149.083.601,82		142.863
b) Erträge aus Zuweisungen der Freien und Hansestadt Hamburg	<u>53.716.364,16</u>		<u>41.833</u>
		<u>95.367.237,66</u>	<u>101.030</u>
16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		3.100.000,00	0
17. Entnahmen aus Rücklagen		3.100.000,00	
18. Bilanzgewinn/-verlust		<b>0,00</b>	<b>0</b>



## Aktivseite

	Bilanz zum 31. Dezember 2010		Vorjahr
	€	€	T€
<b>1. Barreserve</b>			
a) Kassenbestand	6.641,42		12
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	12.039,60		8
darunter:			
bei der Deutschen Bundesbank	€ 12.039,60		
(Vorjahr: T€ 8)		18.681,02	20
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>			
a) Hypothekendarlehen	5.427,10		7
b) Kommunalkredite	0,00		0
c) andere Forderungen	94.523.942,25		279.130
darunter:			
täglich fällig	€ 39.884.625,30	94.529.369,35	279.137
(Vorjahr: T€ 75.975)			
<b>3. Forderungen an Kunden</b>			
a) Hypothekendarlehen	3.888.785.982,47		3.940.765
b) Kommunalkredite	419.881.281,85		450.926
c) andere Forderungen	35.646.565,26		32.729
		4.344.313.829,58	4.424.420
<b>4. Treuhandvermögen</b>			
darunter:			
Treuhandkredite	€ 340.273.397,92	340.273.397,92	406.129
(Vorjahr: T€ 406.129)			
<b>5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>			
a) Anleihen und Schuldverschreibungen			
aa) von anderen Emittenten		5.508.127,85	0
darunter:			
beliehbar bei der Deutschen Bundesbank	5.508.127,85		
<b>6. Sachanlagen</b>		7.709.034,86	5.014
<b>7. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		8.228.646,46	9.489
<b>8. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	2.446.799,58		2.976
b) andere	931.083,60		876
		3.377.883,18	3.852
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>4.803.958.970,22</b>	<b>5.128.061</b>

**Passivseite**

	Bilanz zum 31. Dezember 2010		Vorjahr
	€	€	T€
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
andere Verbindlichkeiten		3.357.590.146,93	3.636.528
darunter:			
täglich fällig	€ 50.111.751,68 (Vorjahr: T€ 45.306)		
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			
andere Verbindlichkeiten		319.242.912,91	287.533
darunter:			
täglich fällig	€ 10.868.757,65 (Vorjahr: T€ 8.461)		
<b>3. Treuhandverbindlichkeiten</b>			
darunter:			
Treuhandkredite	€ 340.273.397,92 (Vorjahr: T€ 406.129)	340.273.397,92	406.129
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>			
a) Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg	0,00		6.356
b) besondere Haushaltstitel	9.358.469,66		10.798
c) andere	955.294,90		895
		10.313.764,56	18.049
<b>5. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	3.654.945,72		4.010
b) andere	1.664.450,60		1.470
		5.319.396,32	5.480
<b>6. Rückstellungen</b>			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	16.343.688,47		15.379
b) andere Rückstellungen	3.107.453,32		4.197
		19.451.141,79	19.576
<b>7. Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>		9.300.000,00	9.300
<b>8. Eigenkapital</b>			
a) Gezeichnetes Kapital	100.000.000,00		100.000
b) Sonderkapital	558.272.744,63		558.273
c) Gewinnrücklagen			
andere Gewinnrücklagen			
- sonstige Rücklagen	84.195.465,16		84.093
darunter aus BilMoG-Umstellung	€ 101.986,91		
- zweckgebundene Rücklagen	0,00		3.100
		742.468.209,79	745.466
<b>Summe der Passiva</b>		<b>4.803.958.970,22</b>	<b>5.128.061</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		30.595.331,34	53.016
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		617.181.286,63	639.667

## Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2010

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.

Anteilseignerin und Anstaltsträgerin ist die Freie und Hansestadt Hamburg.

### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 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.

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.

Der Jahresabschluss der WK wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

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

### Einhaltung der 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.

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.

### Umsetzung der Anforderungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes

Die Regelungen des am 29. Mai 2009 in Kraft getretenen Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wurden für das Geschäftsjahr 2010 erstmalig angewendet. Eine entsprechende Eröffnungsbilanz wurde erstellt. Ein Vergleich der Werte des vorangegangenen Jahresabschlusses mit denen des Jahresabschlusses 2010 ist nicht in allen Fällen aussagefähig, da auf eine Anpassung der Vorjahreszahlen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der Regelungen des Bilanzmodernisierungsgesetzes gem. Art. 67, Abs. 8, S. 2 EHGB verzichtet worden ist.

Neben den aus der Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes resultierenden Bewertungsänderungen wurden im Bereich der Pensions- und Altersteilzeitrückstellungen zusätzlich Bewertungsänderungen vorgenommen.

Die veränderte Ermittlung der Pensionsrückstellungen erfolgte aufgrund der Vorgaben der FHH für sämtliche öffentlichen Unternehmen der Stadt, statt der bisher verwendeten Teilwertmethode jetzt die Anwartschaftsbarwertmethode zu nutzen. Für die Pensionsrückstellungen bewirkte die BilMoG-Umstellung zum 01.01.2010 unter Beibehaltung des Teilwertverfahrens insgesamt einen Zuführungsbedarf in Höhe von 2.733,6 T€, wobei die WK von ihrem Wahlrecht gem. Art. 67, Abs. 1, S.1 EGHGB Gebrauch macht und diesen Betrag über 15 Jahre linear verteilt zuführt. In 2010 sind somit erstmalig 182,2 T€ als außerordentlicher Aufwand zugeführt worden. Zum Stichtag ergibt sich daher eine Unterdeckung in Höhe von 2.551,3 T€. Die Umstellung von der Teilwert- auf die Anwartschaftsbarwertmethode führte zu einer Auflösung der Rückstellung um 199,5 T€.

Für alle drei Berechnungen, BilMoG-Umstellung, Methodenwechsel und zum Stichtag 31.12., wurden folgende Prämissen unterstellt:

1. Rechnungszins für 01.01. und 31.12.2010	5,25 % p. a. bzw. 5,15 % p. a. (für Methodenwechsel und Bilanzstichtag)
2. Gehaltstrend	2,0 % zzgl. 0,5 % Karrieretrend
3. Rententrend:	
• Berechtigte nach dem RGG	1,0 %
• Beamte	2,0 %
4. Anwartschaft- und Rententrend Proleva	0,50 % p. a.
5. Rechnungsgrundlagen	„Richttafeln 2005 G“ von K. Heubeck
6. Fluktuationswahrscheinlichkeit	Pauschaler Abschlag in Höhe von ca. 1 %
7. Rechnungsmäßiges Pensionsalter	frühestmögliches Alter zum Bezug von Altersrente in der gesetzlichen Rentenversicherung gemäß RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz



Bei den Altersteilzeitrückstellungen wurde das bisher praktizierte Verfahren der Zuführung der gesamten Verpflichtung zugunsten eines ratierlichen Anwachsens der Verpflichtung aus dem bestehenden Arbeitsverträgen und den gem. den Altersteilzeitverträgen entstehenden sofortigen Verpflichtungen abgelöst. Die BilMoG-Umstellung bewirkte für die Altersteilzeitrückstellungen außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 183,9 T€. Die Umstellung des Verfahrens bewirkte ebenfalls eine Auflösung der Rückstellung in Höhe von 795,1 T€.

Aus der Umstellung der anderen Rückstellungen resultiert lediglich ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von 33,0 T€ für Beihilfezahlungen. Der Beihilfebetrug für Aktive wird mit 5,5 % abgezinst. Für Ehemalige wird der erwartete Gesamtbetrag mit dem Nominalwert angesetzt. Ausgehend vom tatsächlichen Verbrauch in 2009 wurde eine 50%ige Preis- und Inanspruchnahmesteigerung für 2010ff unterstellt. Außerordentlicher Ertrag entstand nicht.

Jubiläumsrückstellungen in Höhe von 110,3 T€ wurden für 10- und 25-jährige Zugehörigkeit zu der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt sowie für 25- und 40-jähriges Jubiläum im öffentlichen Dienst erstmalig in diesem Jahr gebildet und entsprechend der Restlaufzeiten abgezinst.

Für eine Aufwandsrückstellung (Brandschutz), die in der Vergangenheit gebildet wurde, hat die WK von dem Beibehaltungswahlrecht Gebrauch gemacht. Unter BilMoG nicht mehr zu bilanzierende Rückstellungen waren nicht gebildet worden, so dass dementsprechend auch keine Auflösungen vorgenommen werden mussten.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Als Förderbank der Freien und Hansestadt Hamburg tätigt die WK ihre Geschäfte ausschließlich in Euro.

Sämtliche Darlehen und andere Forderungen werden zu ihrem Nennwert abzüglich der Risikovorsorge bilanziert. Für Unterschiedsbeträge zwischen den Nenn- und Auszahlungsbeträgen, die Zins- oder Provisionscharakter haben, werden gem. § 340e Abs. 2 bzw. Abs. 3 HGB Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

In den Forderungen sind Darlehen enthalten, die gemäß dem besonderen Förderauftrag der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (§ 3 Gesetz über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt) von den Darlehensnehmern nicht marktüblich verzinst werden. Mit dem Inkrafttreten des Vertrages zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt über die Übernahme eines Zinsausgleiches durch die Freie und Hansestadt Hamburg zum 31.12.1997, 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 verkauften Tilgungsforderungen resultierenden Erträge bilanziert die WK weiterhin als Zinsertrag, da es sich nicht um ein traditionelles Treuhandgeschäft handelt. Die o. g. Forderungen sind lediglich ein Teil eines Fördermodells, das zusätzlich aus einem weiteren Darlehen sowie einem Zuschuss besteht, die unverändert im Förderbestand der WK verblieben sind. Außerdem bleibt der Zinsanspruch der WK gegenüber den Kunden trotz des Tilgungsverkaufs unverändert fortbestehen, so dass auch im Sinne der Bilanzkontinuität dieser Ansatz gewählt wurde.

Allen erkennbaren Risiken im Kreditgeschäft wird durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen Rechnung getragen. Das latente Risiko im Kreditgeschäft wird durch Pauschalwertberichtigungen abgedeckt. Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie Vorsorgereserven nach § 340 f HGB werden aktivisch von den Forderungsbeständen abgesetzt. Die Wertberichtigungen für Kapitalforderungen übernimmt die Freie und Hansestadt Hamburg direkt. Sie werden unmittelbar mit dem hierfür zur Verfügung stehenden Reservefonds verrechnet.

Die zum Bilanzstichtag ermittelten anteiligen Zinsen werden gem. RechKredV mit der zugrunde liegenden Forderung oder Verbindlichkeit bilanziert. Anteilige Zinsen aus Zinsswaps werden periodengerecht abgegrenzt. Der Ausweis erfolgt in den Positionen Forderungen an und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere werden grundsätzlich bis zu ihrer Fälligkeit gehalten. Sämtliche Wertpapiere der WK sind handelsrechtlich daher dem Anlagebestand zugeordnet. Die Bewertung der festverzinslichen Wertpapiere erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Unterschiedsbeträge zwischen Anschaffungskosten und Rückzahlungsbetrag werden laufzeitanteilig erfolgswirksam gebucht.

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.

Rückstellungen werden gem. BilMoG mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bilanziert. Als Grundlage der Rückstellungen für die Pensionsverpflichtungen dient ein versicherungsmathematisches Gutachten, das auf Basis der Projected Unit Credit Method (PUC) die Rückstellungsbeträge ermittelt.

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

Im Rahmen von für Dritte erbrachte Dienstleistungen erhält die WK Provisionen aus der Verwaltung von Treuhand- und Verwaltungskrediten.

Die WK schließt Zinstauschvereinbarungen sowohl zur Absicherung einzelner Positionen als auch der Gesamtzinsposition ab. Aufgrund ihres Einsatzzweckes nimmt die WK keine gesonderte handelsrechtliche Bewertung der Swaps zum Bilanzstichtag vor. Die Ergebnisse aus den Zinstauschvereinbarungen werden entweder unter den Zinserträgen oder den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Der Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gem. § 340g HGB blieb vor dem Hintergrund der vom Fördergeschäft ausgehenden besonderen Risiken unverändert.

### Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

#### Forderungen an Kreditinstitute mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist

	● 31.12.2010	● 31.12.2009
	T€	T€
<b>Hypothekendarlehen</b>		
• 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	5,4	7,3
<b>Andere Forderungen</b>		
• bis drei Monate	51.627,4	101.542,6
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	3.011,9	101.612,9
• 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

	● 31.12.2010	● 31.12.2009
	T€	T€
<b>Hypothekendarlehen</b>		
• bis drei Monate	49.158,5	40.728,9
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	89.020,5	84.481,0
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	582.346,6	503.224,9
• mehr als fünf Jahre	3.171.353,9	3.272.060,2

	31.12.2010	31.12.2009
<b>Kommunalkredite</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
• bis drei Monate	1.973,8	13.575,9
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	20.537,6	17.964,3
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	82.655,7	81.158,8
• mehr als fünf Jahre	314.714,6	332.073,5
<b>Andere Forderungen</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
• bis drei Monate	1.357,2	1.646,5
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	968,0	709,8
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	5.364,4	5.015,1
• mehr als fünf Jahre	27.956,9	26.119,2

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 den gesetzlich geregelten Rückzahlungsmodalitäten nach Ablauf der Stundungsfrist von den Studienabsolventen eingefordert.

Zum Abschlussstichtag betragen die von der WK übernommenen Gebührenforderungen 39.394,9 T€ (Vj. 24.120,7 T€). Sie sind in der o. g. Kommunalkrediten enthalten.

Ebenfalls unter den Kommunaldarlehen werden der FHH gewährte Schuldscheindarlehen in Höhe von 89.302,5 T€ (Vj. 91.363,0 T€) ausgewiesen.

#### | Treuhandvermögen

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
<b>Kommunalkredite</b>	<b>340.273,4</b>	<b>406.129,1</b>
davon:		
• Hypothekendarlehen	28.448,6	30.235,7
• andere Forderungen	14.699,2	15.455,9



Dem Treuhandvermögen sind Kredite aus den Forderungsverkäufen (2004 sowie 2005) in Höhe von 297.125,7 T€ (Vj. 360.437,5 T€) zugeordnet, die durch die Freie und Hansestadt Hamburg garantiert sind.

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Immaterielle Anlagewerte T€	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung T€	Gebäude und Grundstücke T€	Gebäude im Bau T€
Anschaffungskosten 01.01.2010	61,3	7.578,8	7.016,6	266,8
• Zugänge	0,0	444,3	0,0	2.497,0
• Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0
• Abgänge	0,0	219,7	0,0	0,0
• Abschreibungen kumuliert	61,3	7.256,1	2.618,6	0,0
Restbuchwert 31.12.2010	0,0	547,2	4.398,0	2.763,8
Anschaffungskosten 31.12.2010	61,3	7.803,4	7.016,6	2.763,8
Abschreibungen des Geschäftsjahres	0,0	177,2	57,8	0,0

Die Zugänge im Bereich Gebäude im Bau resultieren aus den in 2010 durchgeführten Bau-maßnahmen am Bürogebäude Besenbinderhof 31. Außerplanmäßige Abschreibungen sind in 2010 nicht zu verzeichnen.

Die unter dem Sachanlagevermögen ausgewiesenen Grundstücke und Gebäude werden überwiegend selbst genutzt.

### Entwicklung des Finanzanlagevermögens

	festverzinsliche Wertpapiere des Anlagevermögens T€
Buchwert 01.01.2010	0,0
• Zugänge	5.508,1
• Zuschreibungen	0,0
• Abgänge	0,0
• Abschreibungen des Geschäftsjahres	0,0
• Umbuchungen	0,0
Buchwert 31.12.2010*	5.508,1
Abschreibungen kumuliert	0,0

\* In den o. g. Angaben sind Zinsforderungen in Höhe von 8,1 T€ enthalten.

Erstmals wurden im Geschäftsjahr 2010 zwei festverzinsliche, börsenfähige Wertpapiere erworben.

### | Sonstige Vermögensgegenstände

	● 31.12.2010 T€	● 31.12.2009 T€
Saldierter Anspruch gegen die Freie und Hansestadt Hamburg auf Leistung des vertraglich geregelten Zins- und Verlustausgleich für das 4. Quartal	5.948,4	9.076,4
Forderungen an die BSU aus bes. Haushaltstiteln	265,9	302,8
Forderungen an die Finanzbehörde	1.985,4	0,0
sonstige Forderungen	28,9	109,5

Die Forderungen an die Finanzbehörde betreffen bereits durch die WK vorab geleistete Zins- und Tilgungszahlungen an den Bund. Die sonstigen Forderungen beinhalten u. a. Gehaltsvorschüsse.

### | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	● 31.12.2010 T€	● 31.12.2009 T€
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	T€	T€
• bis drei Monate	71.391,5	106.817,8
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	385.231,5	316.294,0
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.348.875,3	1.261.914,5
• mehr als fünf Jahre	1.501.980,1	1.906.195,3

### | Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

	● 31.12.2010 T€	● 31.12.2009 T€
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	T€	T€
• bis drei Monate	991,7	991,7
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	27.301,6	39.980,1
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	43.008,1	46.527,6
• mehr als fünf Jahre	237.072,7	191.572,7

**Treuhandverbindlichkeiten**

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		
• täglich fällig	184,6	255,2
• andere Verbindlichkeiten	298.952,6	363.133,4
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>		
• täglich fällig	0,0	0,0
• andere Verbindlichkeiten	41.320,8	42.995,7

**Sonstige Verbindlichkeiten**

Diese Position beinhaltet hauptsächlich den „Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg“ sowie die „besonderen Haushaltstitel“.

**Entwicklung des Reservefonds**

	T€
<b>01.01.2010</b>	6.356,1
<b>Erhöhung durch</b>	
• Bundesmittelzugänge	9.475,1
• Auflösung von Wertberichtigungen auf Kapitalforderungen	2.621,8
• Zahlungseingänge auf abgeschriebene Kapitalforderungen	6,5
• Verbrauch von Wertberichtigungen auf Kapitalforderungen	0,0
<b>Minderung durch</b>	
• Rückführung von Bundesmitteln	-14.637,8
• Bildung von Wertberichtigungen auf Kapitalforderungen	-3.821,7
<b>31.12.2010</b>	0,0

Der Reservefonds ist eine seit dem 1. Januar 1993 bestehende Verbindlichkeit der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die besonderen Haushaltstitel beinhalten zweckgebundene Mittel, die der WK direkt für bestimmte Förderungsprogramme von der FHH zugewiesen werden. Sie betragen in 2010 9.358,5 T€ (Vj. 10.798,1).

## Eigenkapital

Das Grundkapital (100.000,0 T€) und das Sonderkapital (558.272,7 T€) sind zum Vorjahr unverändert bestehen geblieben. Durch die BilMoG-Umstellung erhöhten sich andere sonstige Rücklagen um 102,0 T€ auf 84.195,5 T€.

Die in den Vorjahren gebildete zweckgebundene Rücklage für Erneuerungen am Bürogebäude der WK (Vj. 3.100,0 T€) zur Finanzierung der Baumaßnahmen wurde entnommen.

## Eventualverbindlichkeiten und unwiderrufliche Kreditzusagen

Bei den Eventualverbindlichkeiten handelt es sich um

- Bürgschaften für grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen im nachrangigen Bereich in Höhe von 30.413,7 T€ (Vj. 52.889,0 T€), für die Rückbürgschaften der Freien und Hansestadt Hamburg bestehen und
- Ausfallbürgschaften in Höhe von 341,0 T€ (Vj. 338,8 T€) aus dem Förderprogramm studentisches Wohnen auf der Veddel und in Wilhelmsburg. Für diese Bürgschaften sind Rückstellungen in Höhe von 159,4 T€ (Vj. 212,2 T€) gebildet worden.

Von den unwiderruflichen Kreditzusagen entfallen 324.688,6 T€ (Vj. 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 1.403.161,0 T€ (Vj. 1.450.555,0 T€). Davon sind als Teil der Annuitätshilfe 53.350,0 T€ (Vj. 82.321,0 T€) über eine Dauer von bis zu 24 Jahren und Aufwendungszuschüsse nach dem Fördersystem ab 1995 in Höhe von 964.349,0 T€ (Vj. 1.035.552,0 T€) mit Laufzeiten von über 30 Jahren zu leisten.

## Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Zinsertrag

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
Kredit- und Geldmarktgeschäften	222.713,5	230.442,0
Zinsausgleich	56.927,5	58.962,7
Zinsswaps	9.638,1	9.185,7
Zinsen aus Wertpapiergeschäften	4,8	0,0



**Zinsaufwand**

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
Zinsen für Refinanzierungsgeschäfte	222.713,5	176.294,3
Zinsen für Zinsswaps	18.813,9	9.421,0
Zinsen für Wertpapiergeschäfte	89,6	87,0

**Provisionsertrag**

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
Kostenbeiträge aus Fördergeschäft	5.095,5	4.496,8
Kostenbeiträge aus Treuhandgeschäft	246,0	294,7

**Provisionsaufwendungen**

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ordnet die Zinsaufwendungen für die Bereitstellung von KfW-Weiterleitungskrediten in Höhe von 236,1 T€ (Vj. 120,4 T€) den Provisionsaufwendungen zu.

**Zuschüsse**

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.

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
<b>Aufwendungen für gezahlte Zuschüsse</b>		
• Wohnungsbauförderprogramme	144.753,9	139.665,2
• Annuitätzuschüsse	1.616,5	1.333,5
• Studentisches Wohnen	399,2	387,1
• sonstige Förderung	2.314,0	1.477,7
<b>Erträge aus erhaltenen Zuschüssen</b>		
• Verlustausgleich	27.774,6	24.874,2
• Zuweisungen der FHH für Zuschusszahlungen	14.028,2	3.454,3
• Investive Zuschüsse	11.913,6	13.504,8

### Jahresüberschuss/-fehlbetrag sowie Entnahmen aus Rücklagen

Durch die Entnahme aus der zweckgebundenen Rücklage zur Finanzierung der Baumaßnahmen am Bürogebäude Besenbinderhof 31 wurde der Jahresfehlbetrag in Höhe von 3.100,0 T€ ausgeglichen.

### | Gesamthonorar des Jahresabschlussprüfers

	2010	2009
Abschlussprüfungsleistungen	136,4	122,3
andere Bestätigungsleistungen	2,1	2,8
Steuerberatungsleistungen	0,0	0,0
sonstige Leistungen	6,4	0,0
<b>Insgesamt</b>	<b>144,9</b>	<b>125,1</b>

### | Sonstige Angaben

#### Derivative Geschäfte

Zum Bilanzstichtag hat die WK die folgenden marktbewerteten Derivate zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken im Bestand. Sämtliche Geschäfte wurden mit Banken mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen. Die Marktbewertung erfolgte mittels der mark to market-Methode.

Zum Bilanzstichtag abgegrenzte Zinsen aus den Swapgeschäften werden unter den Forderungen an Kreditinstitute (4,6 Mio. €) bzw. unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (8,0 Mio. €) ausgewiesen.

Zinsswaps Mio. €	Restlaufzeit (Nominal)				Marktwerte	
	< 3 Mon.	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	> 5 Jahre	positive	negative
	0,0	100,0	100,0	1.722,0	18,2	130,1

Aufgrund des ausschließlichen Einsatzes der Derivate zur Zinsrisikoreduktion im Bankbuch stehen den negativen Marktwerten der Derivate gegenläufige positive Marktwerte aus dem übrigen zinstragenden Geschäft gegenüber. Per 31.12.2010 hat die WK insgesamt einen positiven Marktwert für das zinstragende Geschäft ermittelt, so dass die Bildung von Drohverlustrückstellungen nicht erforderlich war.

**Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt**

	2010			2009		
	Männlich	Weiblich	Gesamt	Männlich	Weiblich	Gesamt
Vollzeitbeschäftigte	65	66	131	67	60	127
Teilzeitbeschäftigte	1	27	28	0	26	26
Mitarbeiter in Altersteilzeit	10	5	15	10	5	15
	76	98	174	77	91	168
Auszubildende	1	8	9	2	7	9
<b>Gesamt</b>	<b>77</b>	<b>106</b>	<b>183</b>	<b>79</b>	<b>98</b>	<b>177</b>

**Gesamtbezüge und Darlehen der Organe und Ausschüsse**

Die Mitglieder des Vorstandes erhielten im abgelaufenen Geschäftsjahr Bezüge von insgesamt 435,4 T€ (Vj. 362,2 T€), die sich aus 400,4 T€ (Vj. 302,2 T€) erfolgsunabhängiger sowie 35,0 T€ (Vj. 60,0 T€) erfolgsabhängiger Vergütung zusammensetzten. Vergütungsanteile mit langfristiger Anreizwirkung wurden nicht gezahlt.

Zahlungen an Verwaltungsratsmitglieder erfolgten 2010 in Höhe von 0,8 T€ (Vj. 1,0 T€). Für die Mitglieder der Ausschüsse wurden 0,8 T€ (Vj. 6,0 T€) aufgewendet.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen betragen 229,8 T€ (Vj. 218,4 T€). Für Pensionsverpflichtungen gegenüber diesem Personenkreis sind 2.904,5 T€ (Vj. 1.909,4 T€) zurückgestellt.

Vorschüsse und/oder Kredite sind an die Mitglieder des Vorstandes wie auch im Vorjahr nicht gewährt worden. Gegenüber einem Mitglied des Verwaltungsrates besteht eine Forderung aus Kreditverhältnissen in Höhe von 45,9 T€ (Vj. 71,6 T€), die zu marktconformen Konditionen gewährt worden sind.

**Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Als nahestehende Personen gelten natürliche und juristische Personen sowie Unternehmen, die aufgrund ihrer gesellschaftlichen Verbindung oder Organmitgliedschaft auf die WK wesentlich einwirken können.

Als nahestehende Unternehmen wurden alle zum Konzernverbund der Freien und Hansestadt Hamburg gehörigen Unternehmen identifiziert sowie Unternehmen, in denen Mitglieder der Organe der Bank wesentlichen Einfluss ausüben. Als nahestehende Privatpersonen werden Mitglieder des Vorstandes und des Verwaltungsrates sowie der Generalbevollmächtigte behandelt.

Sämtliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu marktüblichen Bedingungen und Konditionen abgeschlossen.

## | Organe

### Vom Senat berufene Mitglieder des Verwaltungsrates

**Dr. Herlind Gundelach (seit 30.11.2010)**

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

**Anja Hajduk (bis 29.11.2010)**

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

**Carsten Frigge (vom 18.03. bis 29.11.2010)**

Senator, Präses der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg,  
Stellv. Vorsitzler

**Dr. Michael Freytag (bis 17.03.2010)**

Senator, Präses der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg,  
Stellv. Vorsitzler

**Christian Heine (ab 01.10.2010)**

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

**Michael Heinrich (bis 30.09.2010)**

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

**Holger Kowalski**

Vorstandsvorsitzender,  
Altonaer Spar- und Bauverein e. G., Hamburg

**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 im Verwaltungsrat

**Christian Bergmann**

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

**Andreas Geercken**

Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

**Beate Malczyk**

Verwaltungsangestellte der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt



### Vorstand

Uwe Qualmann (Vorsitzer)	bis 30. Juni 2010
Ralf Sommer (Vorsitzer)	seit 01. Juli 2010
Helmuth Ahrens	seit 01. Juni 2010

### Staatsaufsicht

Senat der Freien und Hansestadt Hamburg

### Mandate der Vorstandsmitglieder

	in Aufsichtsgremien	als leitender Mitarbeiter
Uwe Qualmann	ZEBAU Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt GmbH Große Elbstraße 146 22767 Hamburg	
Ralf Sommer		hsh finanzfonds AöR Besenbinderhof 37 20097 Hamburg
Helmuth Ahrens	Gemeindewerke Halstenbek 25469 Halstenbek	

Hamburg, den 2. März 2011  
 Vorstand

Sommer                      Ahrens

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt rechtsfähige Anstalt des Öffentlichen Rechts, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt. 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 Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt 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 des Vorstands 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 Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 2. März 2011

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Armin Schlüter            ppa. Tim Brücken  
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 2010 ist durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers AG geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Verwaltungsrat hat den Jahresabschluss sowie den Lagebericht genehmigt und dem Vorstand Entlastung erteilt.

Hamburg, den 4. Mai 2011

Die Vorsitzerin des Verwaltungsrates

gez. Jutta Blankau-Rosenfeldt  
(Senatorin)

## **Organe und Ausschüsse**

(Stand Mai 2011)

### **Verwaltungsrat**

JUTTA BLANKAU-ROSENFELDT  
Vorsitzende  
Senatorin  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt

DR. PETER TSCHENTSCHER  
Stellvertr. Vorsitzender  
Senator  
Finanzbehörde

### **Vom Senat berufene Mitglieder**

CHRISTIAN HEINE  
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

ANDREAS GEERCKEN  
Verwaltungsangestellter  
Hamburgische Wohnungsbau-  
kreditanstalt

BEATE MALCZYK  
Verwaltungsangestellte  
Hamburgische Wohnungsbau-  
kreditanstalt

### **Rechnungsausschuss**

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

CHRISTIAN HEINE  
Regierungsdirektor  
Finanzbehörde

MATTHIAS KOCK  
Leitender Regierungsdirektor  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt

DIRK BRANDES  
Leiter Vertrieb Immobilienkunden  
HSH Nordbank AG

CHRISTIAN BERGMANN  
Arbeitnehmersvertreter  
Hamburgische Wohnungsbau-  
kreditanstalt

ANDREAS GEERCKEN  
Arbeitnehmersvertreter  
Hamburgische Wohnungsbau-  
kreditanstalt

### **Kreditausschuss**

CHRISTIAN HEINE  
Vorsitzender  
Regierungsdirektor  
Finanzbehörde, Amt für Vermögens-  
und Beteiligungsmanagement

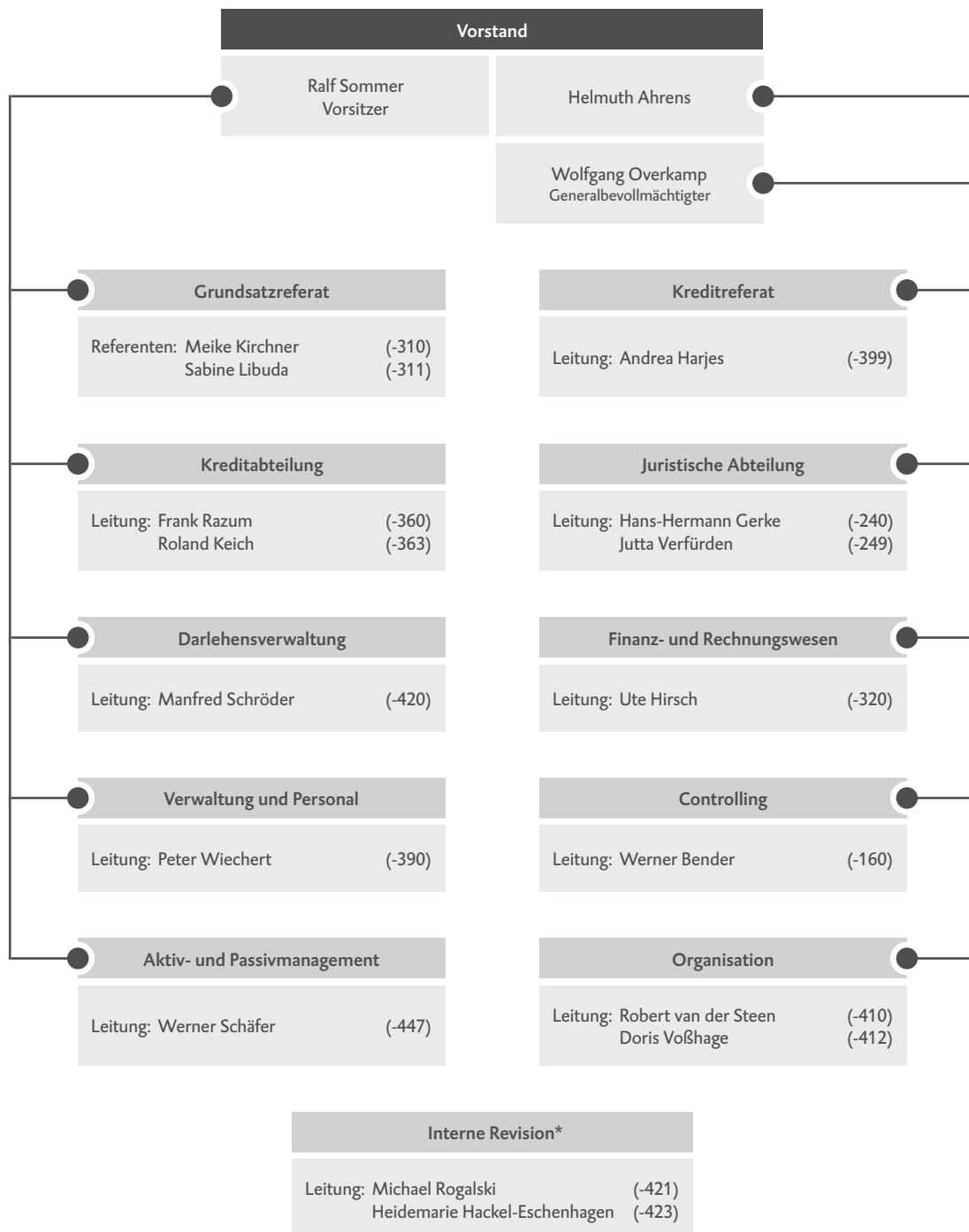
WILLI RICKERT  
Senatsdirektor  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt

KLAUS SKULIMMA  
Abteilungsleiter  
Finanzbehörde

DIRK BRANDES  
Leiter Vertrieb Immobilienkunden  
HSH Nordbank AG

HOLGER KOWALSKI  
Vorstandsvorsitzender  
Altonaer Spar- und Bauverein

BEATE MALCZYK  
Arbeitnehmersvertreterin  
Hamburgische Wohnungsbau-  
kreditanstalt



\* dem Gesamtvorstand zugeordnet



**Mietwohnungsförderung**

Neubau von Mietwohnungen .....	1
Anzahl der Zimmer im Mietwohnungsneubau .....	2
Bauherrengruppen im Mietwohnungsneubau .....	3
Kosten und Finanzierung im Mietwohnungsneubau .....	4
Anfangsmieten und Wohnungsgrößen im Mietwohnungsneubau 2006–2010 .....	5
Modernisierung von Mietwohnungen .....	6
Bauherrengruppen in der Modernisierung .....	7
Sonderprogramme – Förderung im Rahmen des Konjunkturpakets II .....	8
KfW-Förderung Mietwohnungen (Weiterleitungsprogramme) .....	9

**Wohneigentumsförderung**

Eigentumsförderung .....	10
Kosten und Finanzierung in der Eigentumsförderung .....	11
Kosten und Belastungen in der Eigentumsförderung 2006–2010 .....	12
Modernisierung Eigentum .....	13
KfW-Förderung Eigentum (Weiterleitungsprogramme) .....	14

**Energiesparendes Bauen .....** 15

**Sonstige Programme**

Sonstige Fördermaßnahmen .....	16
Studiengebühren .....	17

**Tabelle 1** | **Neubau von Mietwohnungen**

	Fördersegment	Wohnungen insgesamt	davon Wohnungen		Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
			rollstuhlbenutzer-gerecht	behinderten- u. altengerecht		
2010	Mietwohnungen	609	-	92	42,5	18,2
	Belegungsbindungen im ungebundenen Wohnungsbestand	43	-	-	3,9	0,6
	Seniorenwohnungen	196	-	196	8,0	6,2
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	43	43	-	3,0	2,8
	Erweiterung und Änderung	393	-	31	35,2	5,1
	Baugemeinschaften	113	3	20	12,4	3,6
	Besondere Quartiersentwicklung	130	-	11	12,0	3,6
	Besondere Wohnformen	20	-	13	0,9	0,2
	<b>Gesamt</b>	<b>1.547</b>	<b>46</b>	<b>363</b>	<b>117,9</b>	<b>40,3</b>
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
	<b>Gesamt</b>	<b>1.096</b>	<b>31</b>	<b>332</b>	<b>92,3</b>	<b>24,8</b>

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

Fördersegment	Wohnungen/Zahl der Zimmer							Wohnungen gesamt	Wohnfläche je Wohnung i. D. m <sup>2</sup>	
	1	1,5	2	2,5	3	4	5 und mehr			
2010	Mietwohnungen	13	1	226	4	195	154	16	609	70,2
	Seniorenwohnungen	12	-	166	8	10	-	-	196	51,5
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	8	-	7	-	8	17	3	43	80,1
	Erweiterung und Änderung	18	1	135	24	185	29	31	393	61,4
	Baugemeinschaften	1	2	41	-	27	33	9	113	75,8
	Besondere Quartiersentwicklung	-	-	30	-	58	42	-	130	72,6
	Besondere Wohnformen	20	-	-	-	-	-	-	20	37,3
	<b>Gesamt</b>	<b>72</b>	<b>4</b>	<b>605</b>	<b>36</b>	<b>483</b>	<b>275</b>	<b>59</b>	<b>1.504</b>	<b>66,0</b>
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
	<b>Gesamt</b>	<b>52</b>	<b>41</b>	<b>411</b>	<b>56</b>	<b>241</b>	<b>242</b>	<b>17</b>	<b>1.060</b>	<b>67,8</b>

**Tabelle 3** | **Bauherrengruppen im Mietwohnungsneubau**

	Fördersegment	Privatpersonen und Personen- gesellschaften	Kapital- gesellschaften	Sonstige Bauherren (Stiftungen, Vereine ...)	Wohnungsbau- genossen- schaften	Städtische Gesellschaften	Gesamt
2010	Mietwohnungen	360	119	60	24	46	609
	Belegungsbindungen im unge- bundenen Wohnungsbestand	-	-	-	43	-	43
	Seniorenwohnungen	104	-	51	-	41	196
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	16	-	21	4	2	43
	Erweiterung und Änderung	-	30	-	41	342	413
	Baugemeinschaften	-	-	10	113	-	123
	Besondere Quartiersentwicklung	-	-	-	-	100	100
	Besondere Wohnformen	10	-	-	10	-	20
	<b>Gesamt</b>	<b>490</b>	<b>149</b>	<b>142</b>	<b>235</b>	<b>531</b>	<b>1.547</b>
2009	Mietwohnungen	167	-	190	80	-	437
	Seniorenwohnungen	84	-	159	65	-	308
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	5	-	24	-	-	29
	Erweiterung und Änderung	26	-	-	-	156	182
	Baugemeinschaften	-	-	10	23	-	33
	Besondere Wohnformen	19	-	52	-	-	71
	<b>Gesamt</b>	<b>301</b>	<b>-</b>	<b>435</b>	<b>168</b>	<b>156</b>	<b>1.060</b>

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

	Fördersegment	Kosten			Finanzierung		
		Grundstücks- erwerbs- und Erschl.- kosten €/m <sup>2</sup>	Bau- und Bauneben- kosten €/m <sup>2</sup>	Gesamt €/m <sup>2</sup>	Baudarlehen der WK €/m <sup>2</sup>	Baukosten- zuschuss €/m <sup>2</sup>	Rest- finanzierung €/m <sup>2</sup>
2010	Mietwohnungen	332	2.045	2.377	715	480	1.182
	Belegungsbindungen im ungebundenen Wohnungsbestand	495	2.069	2.564	1.542	167	855
	Seniorenwohnungen	446	2.052	2.498	845	403	1.250
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	462	2.209	2.671	499	609	1.563
	Erweiterung und Änderung	24	1.674	1.698	1.339	215	144
	Baugemeinschaften	493	2.266	2.759	1.464	533	762
	Besondere Quartiersentwicklung	377	1.903	2.280	1.225	599	456
	Besondere Wohnformen	395	2.090	2.485	1.137	359	989
	<b>Gesamt</b>	<b>298</b>	<b>1.970</b>	<b>2.268</b>	<b>1.005</b>	<b>420</b>	<b>843</b>
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
	<b>Gesamt</b>	<b>375</b>	<b>2.174</b>	<b>2.549</b>	<b>1.357</b>	<b>364</b>	<b>828</b>

**Anfangsmieten und Wohnungsgrößen im Mietwohnungsneubau 2006–2010** | **Tabelle 5**

	2006	2007	2008	2009	2010
Durchschnittl. Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	63,7	72,0	67,6	70,1	65,6
Anfangsmiete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich	5,40	5,50	5,60	5,60	5,70



**Tabelle 6** | **Modernisierung von Mietwohnungen**

Fördersegment	2010		2009	
	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €
Klimaschutzprogramm (A)	2.277	8,7	6.121	23,4
Großes Modernisierungsprogramm (B)	908	13,7	1.440	28,6
Modernisierung in Sanierungsgebieten (D)	60	3,0	52	2,7
Barrierefreier Umbau (E–G) davon Nachrüstung mit Aufzügen (G)	243 (153)	0,7 (0,1)	448 (123)	1,7 (0,3)
<b>Gesamt</b>	<b>3.488</b>	<b>26,1</b>	<b>8.061</b>	<b>56,4</b>

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

Fördersegment	Privatpersonen und Personen- gesellschaften	Kapital- gesellschaften	Sonstige Bauherren	Wohnungsbau- genossen- schaften	Städtische Gesellschaften	Gesamt
	<b>2010</b>					
Klimaschutzprogramm (A)	690	437	28	836	286	2.277
Großes Modernisierungs- programm (B)	146	31	-	-	731	908
Modernisierung in Sanierungsgebieten (D)	24	24	-	-	12	60
Barrierefreier Umbau (E–G)	17	-	9	8	209	243
<b>Gesamt</b>	<b>877</b>	<b>492</b>	<b>37</b>	<b>844</b>	<b>1.238</b>	<b>3.488</b>
<b>2009</b>						
Klimaschutzprogramm (A)	2.009	131	386	2.654	941	6.121
Großes Modernisierungs- programm (B)	407	100	18	449	466	1.440
Modernisierung in Sanierungsgebieten (D)	36	14	-	-	-	50
Barrierefreier Umbau (E–G)	271	-	39	74	88	472
<b>Gesamt</b>	<b>2.723</b>	<b>245</b>	<b>443</b>	<b>3.177</b>	<b>1.495</b>	<b>8.083</b>

**Sonderprogramme – Förderung im Rahmen des Konjunkturpakets II** | **Tabelle 8**

	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €
<b>Modernisierung in Mümmelmannsberg</b>		
Gesamt über Laufzeit des Programms (15.06.2009–31.12.2010)	660	8,30
<b>Schallschutz an öffentlichen Straßen</b>		
Gesamt über Laufzeit des Programms (01.07.2009–31.12.2010)	2.965	4,96

**KfW-Förderung Mietwohnungen (Weiterleitungsprogramme)** | **Tabelle 9**

Fördersegment	2010		2009	
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €
KfW Ökologisch Bauen	-	-	31	1,1
KfW Wohnraum Modernisieren	255	3,8	411	12,2
KfW Gebäudesanierungsprogramm	-	-	593	14,6
KfW Energieeffizient Bauen	617	24,5	852	34,0
KfW Energieeff. San./Effizienzhaus	2.641	65,2	437	8,7
KfW Energieeff. San./Einzelmaßnahmen	349	3,4	55	1,6
<b>Gesamt</b>	<b>3.862</b>	<b>96,9</b>	<b>2.379</b>	<b>72,2</b>

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

Tabelle 10 Eigentumsförderung

Fördersegment	2010			2009		
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Hamburger Eigenheimförderung	312	48,0	5,3	513	83,9	10,8
FamilienStartDarlehen	42	3,0	0,5	32	2,4	0,7
Energiesparendes Bauen (ohne weitere WK-Förderung)	834	0,6	14,6	717	0,3	16,1
Summe	1.188	51,6	20,4	1.262	86,6	27,6

Tabelle 11 Kosten und Finanzierung in der Eigentumsförderung  
(keine Berücksichtigung von Erbbaugrundstücken)

Gebäudetyp	Wohnungen  Anzahl	durchschnittliche Wohnungs- größe  m <sup>2</sup>	Gesamtkosten  €/m <sup>2</sup>	Finanzierung				
				Vorrangige Kapital- marktmittel  €/m <sup>2</sup>	Baudarlehen der WK  €/m <sup>2</sup>	Ergänzungs- darlehen/ KfW-Förderung  €/m <sup>2</sup>	Rest- finanzierung  €/m <sup>2</sup>	
2010	Einzelhäuser	74	131,5	2.405	860	757	410	378
	Doppelhäuser	77	118,7	2.775	963	873	467	472
	Reihenhäuser	116	121,4	2.359	1.039	748	220	352
	Eigentumswohnungen	45	93,2	2.776	1.037	825	465	449
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

**Kosten und Belastungen in der Eigentumsförderung 2006–2010** | **Tabelle 12**

**Eigenheime**

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

	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl Wohnungen	367	414	371	442	267
Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	118,5	119,3	120,6	124,7	123,4
Kosten gesamt in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.241	2.301	2.415	2.508	2.488
Belastung in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich	6,82	7,75	8,13	8,27	7,77

**Eigentumswohnungen**

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

	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl Wohnungen	67	72	77	71	45
Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	95,4	99,2	95,7	98,4	93,2
Kosten gesamt in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.331	2.437	2.530	2.763	2.776
Belastung in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich	7,37	7,50	8,09	8,60	8,60

**Tabelle 13** | **Modernisierung Eigentum**

Fördersegment	2010		2009	
	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €
<b>Wärmeschutz im Gebäudebestand</b>				
Energieberatung	4.557	0,2	5.147	0,3
Maßnahmen	3.892	2,7	5.146	3,2
<b>Gesamt</b>		<b>2,9</b>		<b>3,5</b>
<b>Barrierefreier Umbau</b>				
Umbau zum barrierefreien Wohnraum (Mod. E)	20	0,2	26	0,2

**Tabelle 14** | **KfW-Förderung Eigentum (Weiterleitungsprogramme)**

Fördersegment	2010		2009	
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €
KfW Wohneigentum	24	1,3	46	2,2
KfW Ökologisch Bauen	-		59	2,9
KfW Wohnraum Modernisieren	16	0,2	18	0,2
KfW Energieeffizient Sanieren/Effizienzhaus	5	0,2	-	-
KfW Energieeffizient Sanieren/Einzelmaßnahmen	26	0,4	-	-
KfW Energieeffizient Bauen	128	6,4	246	11,3
KfW Altersgerecht Umbauen	9	0,1	1	0,02
<b>Gesamt</b>	<b>208</b>	<b>8,7</b>	<b>370</b>	<b>16,6</b>

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



**Energiesparendes Bauen** | **Tabelle 15**

	2010		2009	
	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €
Wohnungsneubau				
Eigenheim (Kombi)	334	5,82	462	10,37
Eigenheim (ohne WK)	834	14,59	767	17,19
Mietwohnungsbau (Kombi)	1.274	14,16	929	11,47
Mietwohnungsbau (ohne WK)	705	8,85	985	15,66
<b>Gesamt</b>	<b>3.147</b>	<b>43,42</b>	<b>3.143</b>	<b>54,69</b>

**Sonstige Fördermaßnahmen** | **Tabelle 16**

Förderprogramm	2010			2009		
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Umbau von Büros zu Wohnraum	223	-	2,9	85	-	1,0
Ankauf von Belegungsbindungen	23	-	0,3	18	-	0,3

Förderprogramm	2010			2009		
	Fälle	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	Fälle	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Nachsubventionierung	6	-	0,1	6	-	0,2
Klimaschutzkredit (Gewerbe)	2	0,04	-	3	0,2	-

**Studiengebühren** | **Tabelle 17**

Förderprogramm	2010		2009	
	Fälle	Darlehen Mio. €	Fälle	Darlehen Mio. €
Studiengebühren (Stundungen)	ca. 32.000	39,4	ca. 28.400	24,1



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](http://www.eigenart.biz)

**Fotos:** Achim van Gerven (sofern hier nicht anders angegeben) sowie Klaus Frahm (Titel), Steven Haberland (S. 5, 8, 10, 13, 22 a), CJP Hamburg GmbH/Witters Sport-Press-Fotos (S. 48), FHH (S. 3), WK (S. 21, 47), Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. (S. 19)

**Druck:** Media Print Witt GmbH



**Auflage:** 800

**Stand:** Mai 2011

## 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 5 Minuten

### Parkmöglichkeiten:

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

## Ihre Ansprechpartner in der WK

Stand: Mai 2011

### Vorstand

Ralf Sommer .....	Tel.: 248 46 - 300	Fax: - 56 - 300	r.sommer@wk-hamburg.de
Helmuth Ahrens .....	Tel.: 248 46 - 395	Fax: - 56 - 395	h.ahrens@wk-hamburg.de

### Generalbevollmächtigter

Wolfgang Overkamp .....	Tel.: 248 46 - 306	Fax: - 56 - 306	w.overkamp@wk-hamburg.de
-------------------------	--------------------	-----------------	--------------------------

### Öffentlichkeitsarbeit

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

### Eigenheim

Gerd Oncken .....	Tel.: 248 46 - 245	Fax: - 56 - 245	g.oncken@wk-hamburg.de
Christian Bergmann .....	Tel.: 248 46 - 477	Fax: - 56 - 477	c.bergmann@wk-hamburg.de

### Mietwohnungsbau

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
Annegrit Sparr .....	Tel.: 248 46 - 435	Fax: - 56 - 435	a.sparr@wk-hamburg.de

### Zentralstelle für den Hamburger Energiepass

Jan Striegel .....	Tel.: 248 46 - 138	Fax: - 56 - 138	j.striegel@wk-hamburg.de
--------------------	--------------------	-----------------	--------------------------

### Darlehensverwaltung Mietwohnungen

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

### Darlehensverwaltung Eigentum

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

### 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
-------------------	--------------------	-----------------	-----------------------



Energetische Modernisierung in Mümmelmannsberg – mit Hilfe von Sondermitteln aus dem Konjunkturprogramm der Bundesregierung





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