



## Jahresbericht 2011

Geförderter Wohnungsbau in Hamburg

*Wir fördern Hamburgs Zukunft*

Neue Wohnungen im Karolinenviertel: Zentrale Lage und zeitgemäße Standards vereint dieses Projekt einer Genossenschaft.



## | 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.

		2011	2010
Mio. €	Bilanzsumme	4.988,4	4.804,0
	Forderungen an Kunden	4.417,0	4.344,3
	Forderungen an Kreditinstitute	265,1	94,5
	Treuhandvermögen	282,0	340,3
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.561,3	3.357,6
	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	354,9	319,2
	Haftendes Eigenkapital gem. § 10 KWG	751,8	751,8
	Bewilligte		
	• Darlehen	336,1	276,1
	• Zuschüsse	120,6	122,2
	Mitarbeiter (Stand 31.12.)	194	183
Anzahl Wohnungen	Wohnungsbauförderung	2011	2010
	• Neubau Mietwohnungen (mit Bindungen)	2.147	1.547
	• Neubau Eigentumsmaßnahmen	255	354
	• Modernisierung Mietwohnungen	3.185	3.488
	• Modernisierung Eigenheime	5.446	3.892
	• Neubau Klimaschutzförderung (ohne Bindungen)	1.115	1.539

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

Auf einen Blick 



## **Volle Fahrt für den Wohnungsbau: über 2.000 Sozialwohnungen gefördert**

**Liebe Leserin, lieber Leser,**

wir können gemeinsam mit der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) auf ein erfolgreiches Jahr 2011 zurückblicken. Nach Jahren des Stillstands haben wir für deutlich mehr Dynamik beim Wohnungsbau gesorgt.

Der Senat hat sich zum Ziel gesetzt, jährlich 6.000 Wohnungen zu genehmigen, 2.000 davon geförderte Mietwohnungen. Wir wollen diese Ziele in schnellen und spürbaren Schritten erreichen, und wir halten Wort. Es wurden 2011 deutlich über 6.000 Wohnungen von den Bezirken genehmigt und 2.147 geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung von der WK bewilligt.

Dieser Erfolg unserer Politik wäre ohne die enge Kooperation mit den Bezirken und unseren Partnern in der Wohnungswirtschaft nicht möglich gewesen. Mit den Bezirken haben wir den „Vertrag für Hamburg“ geschlossen, um gemeinsam mehr Baugenehmigungen zu erreichen. Mit der Wohnungswirtschaft und den Mietervereinen haben wir das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ ins Leben gerufen. Dort kümmern wir uns gemeinsam um die Fragen Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinstadt Hamburg und die integrative Wohnungspolitik. Wir arbeiten vertrauensvoll zusammen und kümmern uns um Lösungen, wenn es irgendwo hakt.

Dass wir den Neubau von Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen in Schwung gebracht haben, freut mich besonders. Mit dem sogenannten 2. Förderweg haben wir ein neues Instrument der WK, mit dem wir auch für Haushalte mit mittleren Einkommen das Wohnen in der Stadt attraktiv machen wollen.

Die WK sorgt dafür, dass unsere politischen Initiativen bei Bauherren, Eigentümern und Mieterinnen und Mietern auch ankommen. Ihre Förderprogramme sind es, die für günstige Mieten sorgen, die die Energieeffizienz unserer Wohngebäude verbessern und wohnungslosen Menschen helfen, wieder ein sicheres Dach über dem Kopf zu haben.

Wir wollen diesen erfolgreichen Weg gemeinsam weitergehen, und ich bedanke mich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WK für ihre engagierte Arbeit.

Jutta Blankau

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



Senatorin Jutta Blankau



Der ruhige und sonnige Innenhof bietet viel Gemeinschaftsfläche für die Bewohner dieser Senioren-Wohnanlage in Wilhelmsburg.

## Geförderter Wohnungsbau in Hamburg

Liebe Leserinnen und Leser,

seit nun fast sechs Jahrzehnten stehen wir der Freien und Hansestadt Hamburg als Förderbank zur Seite: Bauherren haben bei der Errichtung von fast jeder zweiten Wohnung auf Hamburger Stadtgebiet auf öffentliche Fördermittel und unsere Unterstützung vertraut.

Das Jahr 2011 verlief sehr erfolgreich. Die Förderung des Neubaus konnte mit 2.147 bewilligten Mietwohnungen um 40 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. In der Modernisierungsförderung haben wir mit fast 3.000 Bewilligungen für Mietwohnungen ebenfalls eine gute Bilanz erzielen können. Im Ergebnis zeigt sich ein erfolgreiches Programmjahr 2011 für einen nachhaltig bezahlbaren, attraktiven und energieeffizienten Hamburger Wohnungsmarkt.

Das Darlehensvolumen der WK beträgt insgesamt rund 4,3 Mrd. Euro, allein 2011 wurden 336,1 Mio. Euro als Förderdarlehen und 120,6 Mio. Euro als Zuschüsse bewilligt. Der größte Teil davon im Bereich der Wohnungsbauförderung. In den vergangenen Jahren ist die WK als Dienstleister der Stadt Hamburg zunehmend in anderen Bereichen aktiv geworden: Ob bei der Stundung der Studiengebühren oder in der Existenzgründerförderung – wir bieten Lösungsvorschläge für Finanzierungsfragen. Und nicht zu vergessen: Wohnungsbauförderung ist immer auch Wirtschaftsförderung für einen starken Standort Hamburg.

Wie jede andere Bank muss die WK ihre Prozesse und Verfahren regelmäßig an die bankwirtschaftlichen Anforderungen anpassen. Alle neuen aufsichtsrechtlichen Anforderungen 2011 wurden erfolgreich umgesetzt – eine wichtige Voraussetzung für kommende Entwicklungen.

Im Fokus steht immer die Erreichung der Förderziele des Hamburger Senats. In enger Zusammenarbeit mit den Behörden werden Förderprogramme entwickelt, mit denen diese Ziele erreicht werden können. Der Wohnungsneubau ist vom Senat mit hoher Priorität eingestuft worden. Mit dem „Bündnis für das Wohnen“ und dem „Vertrag für Hamburg“ sowie weiterer Maßnahmen sind die Rahmenbedingungen deutlich verbessert worden. Als Bindeglied zwischen Stadt und Wirtschaft bieten wir allen Beteiligten umfassende Beratung, vertrauensvolle Zusammenarbeit und ein gutes Netzwerk.

Ralf Sommer, Helmuth Ahrens (bis 31.03.2012), Wolfgang Overkamp (ab 01.04.2012)

Vorstand der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt



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



Individuelle Wohnungen in Barmbek für Menschen mit Behinderungen. Rollstuhlgerecht, barrierefrei und auf Wunsch mit 24-Stunden-Betreuung.



## **| Inhalt**

Geförderter Wohnungsbau in Hamburg .....	8
Bauen mit Weitsicht .....	10
Eine Klasse Gemeinschaft .....	13
Herausforderung Verdichtung .....	15
Das Multi-Kulti-Haus am Veringeck .....	17
Schmuckstück für die Damenwelt .....	20
Wohnraumförderung in Hamburg .....	22
Neubau .....	24
Modernisierung .....	32
Bindungen .....	36
Beratung und Information .....	40
Lagebericht .....	42
Jahresabschluss .....	57
Bestätigungsvermerk .....	75
Bericht des Verwaltungsrates .....	76
Organe und Ausschüsse .....	77
Organisationsplan .....	78
Förderstatistik .....	79
Impressum .....	90
Ansprechpartner .....	91
Anfahrt .....	93



Attraktiver sozialer Wohnungsbau ist mit guten Ideen und passender Förderung überall in Hamburg realisierbar – auch in begehrten Stadtteilen wie Eimsbüttel.

## Eine Stadt, ein Ziel: geförderter Wohnungsbau in Hamburg



Hamburg ist eine dynamische Metropole. Der Mix aus Alt und Jung, Tradition und Moderne, das viele Wasser und die zahlreichen Parks machen die Stadt an der Elbe zu einem der beliebtesten Wohnorte in Deutschland. Um diese Lebensqualität möglichst allen zugänglich zu machen, braucht Hamburg Wohnraum in unterschiedlichen Größen und Preislagen.

Doch bezahlbare Wohnungen sind in der Elbmetropole ein knappes und begehrtes Gut, vor allem in den stark nachgefragten Stadtteilen. Eine ungebrochene Zuwanderung und das Ansteigen der Haushaltszahlen erhöhen die Nachfrage weiter. Der Hamburger Senat hat reagiert und die Forcierung des Wohnungsneubaus ins Zentrum der eigenen Politik gestellt.

Ziel ist es, den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu stärken, um ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum auch für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen herzustellen. Jede dritte neu entstehende Wohnung soll daher künftig eine Sozialwohnung sein.

Die WK leistet als Förderbank der Freien und Hansestadt Hamburg einen entscheidenden Beitrag, um dieses herausragende öffentliche Ziel zu erreichen. In unserem Sonderteil des Jahresberichts stellen wir Ihnen ausgewählte Projekte vor, die zeigen, wie sozialer Wohnungsbau auch in nachgefragten Stadtteilen erfolgreich realisiert werden kann – mit guten Ideen, nachhaltigem Engagement und passender Förderung.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!

## | Bauen mit Weitsicht



Nachhaltig geplant  
und mit Weitsicht umgesetzt –  
familiengerechtes Wohndyll  
im Herzen von Hamburg.

Attraktiver Wohnraum zu bezahlbaren Preisen, und das „mittenmang“: Das Hamburger Familienunternehmen R4 hat in Eimsbüttel fünf Mehrfamilienhäuser mit 73 Wohnungen gebaut. Das Besondere: 63 Wohnungen für Familien und Singles sind öffentlich gefördert – mit Mieten von 5,60 Euro pro Quadratmeter. Nur die ohne öffentliche Förderung erstellten Penthouse-Wohnungen sind teuer.

Für das Projekt von R4-Geschäftsführer Ulf Reyher hat die WK rund 6,8 Millionen Euro zinsgünstige Darlehen beigesteuert. Darüber hinaus gab es für den hohen energetischen Standard und die barrierefreie Ausstattung Zuschüsse in Höhe von insgesamt 1,2 Millionen Euro.

*Ulf Reyher, Sozialwohnungen in Toplage sind selten.*

*Gehört zu einem Projekt dieser Größenordnung besonders viel Mut oder Idealismus?*

Wir wollten einfach mal zeigen, dass sozialer Wohnungsbau auch in Stadtteilen wie Eimsbüttel möglich ist. Die da oben und die da unten gibt es bei uns nicht. Wir haben die Sozial-



wohnungen und Penthouse-Wohnungen weitgehend gleich ausgestattet, also mit Dreifachverglasung, Parkettböden und ansprechende Küchen. Aber wir sind keine Weltverbesserer. Auch wir wollen Geld verdienen, und das tun wir bei diesem Projekt, nicht zuletzt dank der öffentlichen Förderung. Es gibt natürlich Leute, die wollen eben deutlich mehr an ihren Investitionen verdienen.

Öffentlich geförderte Wohnungen bilden zusammen mit teureren Penthouse-Wohnungen den neuen Wohnkomplex.

***Sie führen ein Familienunternehmen in vierter Generation. In welcher Tradition stehen Sie?***

Der Kern des Unternehmens ist nach wie vor das Handwerksgeschäft. Daneben hat mein Vater angefangen, Häuser zu kaufen und zu bauen. Daraus ist dann die Grundvermögensgesellschaft R4 entstanden, die aus meiner Schwester, meiner Mutter, meinem Vater und mir besteht. Wir sanieren Bestandsimmobilien, machen Aufstockungen oder bauen neu. Seit den 80er Jahren gehören auch Sozialwohnungen zu unserem Portfolio, auf St. Pauli, in Altona, in Eimsbüttel. Ich kann mir vorstellen, das Unternehmen noch weit in die Zukunft zu führen, das heißt, ich entwickle eine langfristige Perspektive.

***Erklärt sich daraus Ihre Motivation, Sozialwohnungen zu bauen?***

Ich glaube schon. In 20 Jahren sind meine Kinder und ich sehr viel glücklicher mit einer Wohnanlage, in der die Mieter über die ganze Zeit zufrieden waren. Ich werde wahrscheinlich auch nicht das Problem haben, in schwierigen Zeiten händeringend Mieter suchen zu müssen. Und dafür ist es völlig in Ordnung, wenn der sogenannte Cashflow geringer ist.

***Welche Voraussetzungen braucht ein solches Projekt?***

Sie müssen effizient bauen können. Lange Zeit hat man ja in Hamburg gesagt, wir bauen in die Breite. Hier in Eimsbüttel hat man auf eine Art und Weise verdichtet, die es an anderer



Bestehenden Raum effizient nutzen – Ulf Reyher, Geschäftsführer R4, setzte auf Verdichtung.

Stelle nicht gegeben hat. Dadurch konnten wir eine mehrgeschossige Bebauung entwickeln, die gleichzeitig deutlich mehr Wohnfläche schafft und dazu noch schön aussieht.

#### *Schafft so eine Bauweise auch Probleme?*

Für die Handwerker war es eine Herausforderung, auf so einer begrenzten Fläche Material und Baukräne zu organisieren. Da ich ja Handwerker und Bauherr in Personalunion bin, habe ich meine Gewerke verpflichtet, nicht nur Probleme aufzuzeigen, sondern gleichzeitig Lösungen zu entwickeln. Das ist schon ein ganz wichtiger Punkt, um hinterher sagen zu können, ich bekomme eine Miete von 5,60 Euro, und es lohnt sich trotzdem noch zu bauen.

#### *Wie war die Zusammenarbeit mit den Projektbeteiligten?*

Ich glaube, mit einem Projekt dieser Art läuft man offene Türen ein. Wenn ich jetzt ein Resümee ziehen soll, gäbe ich der Zusammenarbeit mit der Stadt und der WK eine glatte zwei. Natürlich gibt es immer Punkte, in denen man nicht übereinstimmt, aber wir haben alles im Gespräch gelöst – und zwar zur Zufriedenheit aller. Ich habe die WK als unbürokratisch erlebt. Man stellt sich ja eine Finanzierung als eine komplizierte Angelegenheit vor. Aber die wichtigsten Daten, die wir brauchten, beschränkten sich auf eine DIN-A4-Seite.

## | Eine Klasse Gemeinschaft



Modern, nachhaltig, zentral – eine Wohnung, auf die diese Eigenschaften zutreffen, hat in Hamburg meist einen stolzen Preis. Nicht so in einem der ältesten Schulgebäude Altonas in der Virchowstraße. Hier hat sich die Baugemeinschaft StattSchule ihren Traum von sowohl gemeinschaftlichem, ökologischem und innerstädtischem als auch bezahlbarem Wohnen in der Hansestadt erfüllt. Der ehemalige Schulbau umfasst heute 29 öffentlich geförderte genossenschaftliche Mietwohnungen und fünf Eigentumswohnungen.

Die StattSchüler sind ein eingespieltes Team und genießen die Gemeinschaft in ihrem neuen Zuhause.

„Der Zusammenschluss zu einer Baugemeinschaft war für uns alle der ideale Weg, geeigneten Wohnraum zu finden. Nur in der Gemeinschaft und mit Unterstützung der Stadt Hamburg, der Lawaetz-Stiftung als Baubetreuerin, der WK und der KfW konnten wir die finanziellen Mittel für unser Wohnprojekt aufbringen“, so Sven Liebrecht von der Baugemeinschaft StattSchule.

### Was lange währt, wird endlich gut

Im Dezember 2011 haben die 48 Erwachsenen und 36 Kinder der Baugemeinschaft ihr neues Zuhause in der Virchowstraße bezogen. Die bunt gemischte Bewohnerschaft aus Familien, Paaren und Singles hat jedoch weitaus mehr als nur die Adresse gemein: „Uns alle eint die Verbundenheit mit Altona, der Einsatz für die Stadtteilarbeit sowie der Wunsch nach gelebter Gemeinschaft und ökologischer Nachhaltigkeit“, erklärt Bewohnerin Ute Köhler.

„Dieses Engagement war ausschlaggebend dafür, dass die Stadt Hamburg der Gruppe im Jahr 2006 dieses Schulgebäude für die Realisierung ihres Wohnprojekts zum Kauf angeboten

hat“, betont Christian Diesener von der Lawaetz-Stiftung. Die Stiftung begleitete die Baugemeinschaft von ihrer Gründung im Jahr 2003 bis zum Einzug und stand stets mit Rat und Tat zur Seite: sowohl bei der Aufstellung der Finanzierung als auch bei der Verwaltung der Gelder und den Grundstücksverhandlungen.

Die finanzielle Unterstützung der WK umfasst Darlehen in Höhe von mehr als 4,5 Millionen Euro sowie Zuschüsse von über 350.000 Euro für die energetische Optimierung und eine barrierefreie Ausstattung inklusive dem Einbau eines Aufzugs. Zur Sicherstellung der Rückzahlung der Darlehen erhalten die StattSchüler über die nächsten 15 Jahre außerdem laufende Zuschüsse.



Das ehemalige Schulgebäude in Altona beherbergt heute 29 öffentlich geförderte Wohnungen und fünf Eigentumswohnungen.

### Geschichte mit Zukunft

Obwohl ein Neubau weitaus einfacher, schneller und zu den gleichen Kosten zu realisieren gewesen wäre, wollte die Baugemeinschaft von Anfang an die Grundstruktur des rund 135 Jahre alten Schulgebäudes und somit einen Teil der Geschichte Altonas erhalten. „Um weiteren Wohnraum zu schaffen, wurde der Mitteltrakt jedoch mit zwei neuen Staffeln geschossen aufgestockt“, erklärt Architekt Wolfram Tietz vom Büro planerkollektiv. Besonderes Augenmerk galt bei den Umbau- und Renovierungsarbeiten der Außenfassade, die von einer für das Mauerwerk nicht geeigneten Farbschicht befreit und so weit wie möglich in ihren Urzustand zurückversetzt wurde.

„Wichtig war uns außerdem ein nachhaltiges und weitgehend unabhängiges Energiekonzept, das unter anderem durch den Einbau einer Holzpellettheizung und einer solarthermischen Anlage verwirklicht werden konnte“, berichtet Ute Köhler. Neben den 34 Wohneinheiten, die zwischen 35 und 125 Quadratmetern umfassen und nach den individuellen Bedürfnissen der Bewohner gestaltet wurden, gibt es in der StattSchule auch zahlreiche Gemeinschaftsflächen. Garten, Wasch- und Fahrradkeller sowie der Gemeinschaftsraum mit angeschlossener Dachterrasse stehen zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. „Gemeinsamen Grillpartys in luftiger Höhe oder auf frisch begrüntem Boden steht also nichts mehr im Wege“, ist sich Sven Liebrecht sicher.



## | Herausforderung Verdichtung



Die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in urbanen Quartieren ist groß. Neben Bestandsanierungen und Gebäudeaufstockungen gerät die Nutzung von innerstädtischen Freiräumen und Flächenreserven immer mehr in den Fokus der Stadtentwickler.

Nicht selten sind solche Restflächen im Stadtgebiet aber problematisch: Komplizierte Geometrie, starker Verkehrslärm oder Geruchsbelästigung durch angrenzende Nutzungen stellen Bauherren, Projektentwickler und Architekten vor besondere Herausforderungen. Auch das Grundstück in der Flora-Neumann-Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hamburger Messegelände galt lange Zeit als nicht bebaubar.

### **Ein Konzept jenseits des Standards**

Die Hansa Baugenossenschaft ließ sich von den schwierigen Bedingungen – 100 Meter Grundstückslänge bei einer Tiefe von nur 15 Metern – nicht entmutigen. Vor allem die Lage reizte den Bauträger: Mitten im beliebten Karolinenviertel zwischen Hamburgs grüner Lunge „Planten un Blomen“ und dem quirligen Schanzenviertel gelegen, bietet der Standort Naherholung und urbane Infrastruktur vor der Haustür.

Bei innerstädtischer Verdichtung wie hier im Karolinenviertel sind Lösungen jenseits von klassischen Bautraditionen gefragt.

Großzügige verglaste Balkone lassen innen und außen verschmelzen und bieten eine besondere Wohnqualität in einem verdichteten Stadtteil.



„Wenn einem ein solches Grundstück angeboten wird, muss man seine Fantasie spielen lassen, um Lösungen zu finden“, sagt Architekt Tom Zeuner, Projektleiter der Hansa Baugenossenschaft. So entwickelte das Team der Hansa Baugenossenschaft für das Grundstück eine sechsgeschossige Bebauung. Entstanden sind 42 helle und großzügige genossenschaftliche Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern zwischen 57 und 153 Quadratmetern – teilweise als Maisonette und in Teilen als barrierefreie Wohnungen. Dank offener Grundrisse mit großformatigen und raumhohen Öffnungen in der Fassade konnten alle Aufenthaltsräume nach Süden ausgerichtet werden.

Dabei galt es, Konzepte jenseits des typisierten Baustandards zu finden, denn das Gebäude wird von drei Seiten durch Nachbargrundstücke eingefasst. Belichtung und Belüftung konnten daher nur über die Straßenfassade und mithilfe von Oberlichtquellen realisiert werden. „Die Bedingungen in der Flora-Neumann-Straße waren ein Extrembeispiel für Nachverdichtung“, berichtet Zeuner. „Wir haben das Wohnhaus wie einen Schrank in eine bestehende Nische geschoben.“

### **Mut zu ungewöhnlichen Lösungen wurde belohnt**

So machten die Planer aus der Not eine Tugend. Für die zum Parkhaus der Messehallen anschließende Nordseite wurde ein Treppenhaus mit natürlichem Oberlicht entwickelt, die Balkone und Dachterrassen sind komplett verglast. Die Glaselemente erfüllen dabei vielfältige Funktionen. Sie dienen als transparenter Lärm- und Schallschutz gegenüber dem benachbarten Fleischgroßmarkt. Selbst bei geöffneten Fenstern in den Wohnungen sind die Mieter vor Lärmbelästigung geschützt. Der damit verbundene hohe energetische Standard ermöglichte zudem eine WK-Förderung. Aber nicht nur das Wohnklima profitiert von der originellen Lösung: Die raumhohe Verglasung bietet an kühlen Abenden Wintergartenkomfort, in lauen Sommernächten lassen sich die Elemente über die gesamte Breite öffnen.

Mit dem Neubauprojekt im Karolinenviertel hat die Hansa Baugenossenschaft, verantwortlich für Planung und Projektentwicklung, Einfallsreichtum und Mut zu ungewöhnlichen Lösungen bewiesen. Der Erfolg gibt ihr recht, wie Projektleiter Zeuner bestätigt: „Alle Wohnungen waren bereits mehr als ein Jahr vor Fertigstellung vermietet.“

## | Das Multi-Kulti-Haus am Veringeck



Ein Wohn- und Pflegeprojekt mit Modellfunktion: Im Veringeck in Wilhelmsburg leben Senioren aus verschiedenen Kulturkreisen unter einem Dach.

Schon als das Seniorenwohnhaus Veringeck noch im Bau war, stand für Helga Gräser fest: „Hier möchte ich wohnen.“ 60 Jahre lang hatte die 85-Jährige zuvor in ihrer Wohnung im Reiherstiegviertel gelebt, seit dem Umzug im Dezember 2011 gehört sie zu den Wohnpionieren im Veringeck. Insgesamt sind 18 seniorenrechtliche Wohnungen für ein bis zwei Personen und eine Wohngemeinschaft für an Demenz erkrankte Senioren türkischer Herkunft entstanden.

Senioren aus unterschiedlichen Kulturkreisen werden ambulant und individuell betreut und gepflegt. Das Wohnprojekt schließt eine Lücke, da klassische stationäre Pflegeangebote von älteren pflegebedürftigen Zuwanderern bisher selten in Anspruch genommen werden. Die Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften begleitet das Projekt, das von der WK und der IBA Hamburg gefördert wird. Insgesamt stellte die WK Förderdarlehen in Höhe von 2,8 Millionen Euro und Zuschüsse von rund 200.000 Euro zur Verfügung.

Mittlerweile sind alle Wohnungen des interkulturellen Modellprojekts für Senioren vermietet, und das Interesse ist weiterhin groß. „Es hat sich schnell herumgesprochen, dass

hier Leben ist und wie zufrieden die Bewohner sind“, sagt Projektleiterin Leyla Yagbasan. „Wenn sie sehen, welche Leistungen wir anbieten und wie angenehm das Wohnen hier ist, stellen viele fest, wie günstig es ist“, erklärt die Leiterin des Gesundheits- und Pflegedienstes. Gemeinsam mit dem Investor Veringeck GbR hat sie das Projekt auf die Beine gestellt.

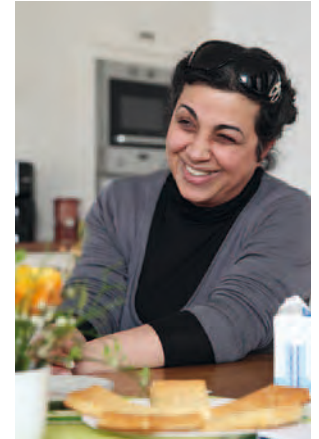
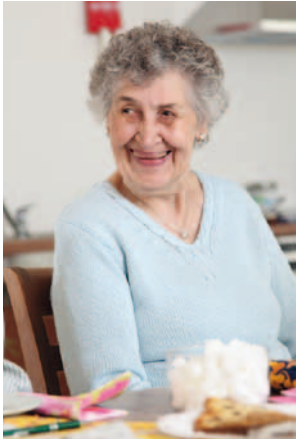
Ein sonniges Wohngefühl, das ansteckt – moderne Architektur verbindet sich beim Multi-Kulti-Haus mit orientalischen Elementen.



### Ein neuer Treffpunkt im Stadtteil

Feingefühl beweist das Veringeck auch optisch: Moderne Architektur verbindet sich mit orientalischen Elementen. „Wichtig war für mich, dass die Architektur aus dem Süden eine Rolle spielt“, erklärt Leyla Yagbasan. Zusätzlich zu den seniorenrechtlichen Wohnungen für ein bis zwei Personen und einer Wohngemeinschaft für an Demenz erkrankte Senioren türkischer Herkunft ist mit dem Projekt auch ein neuer Treffpunkt im Stadtteil entstanden: Das Café und das Hamam im Erdgeschoss sind für alle Wilhelmsburger geöffnet.

Im Viertel kennt man inzwischen das Haus mit den blauen Balkonen und seine Bewohner. „Ich werde von wildfremden Menschen beim Einkaufen gefragt, wie es mir denn hier gefällt“, schmunzelt Erika Warncke, die ebenfalls zu den Bewohnern der ersten Stunde gehört. „Ich antworte dann, dass bei uns im Haus alle nett und freundlich sind und ich hier nicht mehr wegmöchte.“ Dabei fällt der Schritt aus der eigenen Wohnung in ein betreutes Wohnprojekt nicht unbedingt leicht. Anna Bahr hatte sich bereits zwei Jahre lang mit dem Thema beschäftigt, als sie von dem Projekt erfuhr. „Die erste Besichtigung habe ich dann im Rohbau gemacht. Als ich die Küche sah, wusste ich, das ist die richtige Wohnung für mich“, schwärmt die 80-Jährige.



### Austausch der Kulturen

Noch kochen viele der Bewohner ihr eigenes Süppchen. Künftig aber soll im großzügigen Gemeinschaftsraum zudem in fremde Töpfe geschaut werden. „Wir wollen von der kulturellen Mischung im Haus auch kulinarisch profitieren“, sagt Yagbasan. Neben gebürtigen Wilhelmsburgern zählen Senioren aus der Türkei, Italien und Portugal zu den Bewohnern des Hauses.

Erste Kontakte zwischen den Kulturen sind bereits geknüpft. Jeden Dienstag treffen sich die Damen und Herren zu einer Kaffeestunde und tauschen Erfahrungen aus. Bei einem türkischen Paar steht demnächst die Hochzeit der Tochter an: Zur großen Feier sind natürlich alle Nachbarn im Haus eingeladen. Und die Idee zu einem gemeinsamen Urlaub hat Leyla Yagbasan auch schon entwickelt. Hallig oder Türkei – die Vorstellungen vom Reiseziel sind so bunt wie das Veringeck.

Projektleiterin Leyla Yagbasan hat stets ein offenes Ohr für die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner.

## | Schmuckstück für die Damenwelt



Bei der Sanierung des Altbauensembles in Altona wurden sowohl historische Details bewahrt als auch die Energieeffizienz optimiert.



Ein imposantes Eingangstor, eine großzügige Gartenanlage mit altem Baumbestand, ein herrschaftlicher dreiflügeliger Gebäudekomplex mit zahlreichen Türmchen, Erkern und Loggien – das Seniorinnenstift in der Max-Brauer-Allee in Altona erinnert ein wenig an ein Märchenschloss. Zu verdanken hat Hamburg das über 100-jährige Anwesen Hedwig Magdalena Henriette von Nyegaard, die einen Großteil ihres Millionenerbes für den Bau dieses Alterssitzes für engagierte alleinstehende oder verwitwete Damen zur Verfügung stellte. Pünktlich zum 200. Geburtstag der im Jahr 1898 verstorbenen Gründerin erstrahlt das denkmalgeschützte Stift heute frisch renoviert in neuem Glanze.

### Aus Alt mach Neu

Doch das zweigeschossige Altbauensemble hat – im wahrsten Sinne des Wortes – auch schon dunkle Zeiten erlebt. Das Mauerwerk war von einer schwarzen Schmutzschicht überzogen, das Dach stellenweise undicht, und die Innenausstattung war in marodem Zustand. Für die notwendige Sanierung fehlten lange Zeit die finanziellen Mittel.

Das änderte sich jedoch im Jahr 2008: „Durch Förderdarlehen in Höhe von insgesamt 1,3 Millionen Euro und Zuschüsse der WK sowie eine großzügige Spende der Reemtsma-Stiftung und den Verkauf eines Gebäudeteils konnten wir schließlich die dringend erfor-



Ulrich Walter, Vorstand der Nyegaard-Stiftung, vor dem frisch sanierten Stiftsgebäude. Spenden und Fördergelder machten die Modernisierung möglich.


derlichen umfangreichen Umbaumaßnahmen in Angriff nehmen“, so Ulrich Walter, Vorstand der Nyegaard-Stiftung. Außerdem konnten über die WK KfW-Förderdarlehen genutzt werden.

„Auch wenn die energetische Sanierung des Denkmals erhebliche planerische und bauliche Anforderungen stellte, konnte die Energiebilanz des Hauses letztendlich vorbildlich optimiert werden“, so Walter weiter. Dank des ebenfalls neu eingebauten Aufzuges und der Umbaumaßnahmen in den Wohnungen ist das gesamte Stiftsgebäude nun weitgehend barrierefrei. Zudem wurde das Dach komplett erneuert und die Fassade in einem aufwendigen Verfahren in ihren Urzustand zurückversetzt. „Bis zur 200-Jahr-Feier im August dieses Jahres werden auch die letzten Renovierungsarbeiten abgeschlossen sein“, ist sich Walter sicher.

### Anfragen sogar aus Amerika

Neben dem malerischen Ambiente und ihren neu gestalteten Privaträumen, die allesamt zwei Zimmer und zwischen 50 und 60 Quadratmetern umfassen, genießen die derzeit rund 60 Bewohnerinnen insbesondere die lebendige Gemeinschaft im Stift. „Die Damen kommen regelmäßig zu Versammlungen, Gartenfesten und Frühstückstreffen zusammen. Einmal pro Monat findet außerdem ein Kinoabend statt. Für größere Feierlichkeiten oder die Unterbringung von Gästen steht außerdem die Gemeinschaftswohnung zur Verfügung“, erzählt Ulrich Walter.

Wer denkt, das alles koste die Bewohnerinnen ein kleines Vermögen, liegt falsch: Denn die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen sind mit einer aktuellen Miete von nur 5,60 Euro pro Quadratmeter – ganz im Sinne der Gründerin des Stifts – Frauen mit geringerem Einkommen vorbehalten. „Interessierte Damen müssen einen Wohnberechtigungsschein besitzen, mindestens 60 Jahre alt sein und ein wenig Geduld mitbringen. Denn die Warteliste ist lang“, berichtet Walter stolz. „Uns erreichen mittlerweile sogar Anfragen aus Amerika.“

A modern, multi-story apartment building with a light-colored brick facade and large windows. The building features several balconies with glass railings. In the foreground, there is a playground area with a blue rope net structure on a sandy surface. The scene is set outdoors with some dry bushes and a clear blue sky.

Gute Kombination: Dieser Neubau für eine Wohngruppe unter dem Dach einer Genossenschaft bietet jungen Menschen und Senioren, Menschen mit und ohne Behinderung ein neues Zuhause.



## | Wohnraumförderung in Hamburg



Die 23 Wohnungen bieten dank öffentlicher Förderung hohen Wohnkomfort für unter 6,00 Euro pro Quadratmeter.

### Fördern und finanzieren

Eine nachhaltige Unterstützung des Hamburger Wohnungsmarktes ist die Aufgabe der öffentlichen Wohnraumförderung: passende Grundrisse, zeitgemäße Ausstattung, und das Ganze zu bezahlbaren Mieten. Damit sich Investitionen in den sozialen Wohnungsbau auch für Investoren lohnen, werden diese durch öffentliche Mittel des Bundes und des Landes unterstützt: Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt vergibt zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse auf Grundlage einer Vielzahl von Programmen, die gerade Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen zugute kommen. Detaillierte Auswertungen zu einzelnen Programmen finden Sie im Lagebericht und im statistischen Anhang.

Ob bei Neubauprojekten oder Bestandsgebäuden, Eigenheimen oder Mietwohnungen – insgesamt wurden Darlehen in Höhe von 317,8 Mio. Euro und Zuschüsse in Höhe von 119,8 Mio. Euro aus den Mitteln der Freien und Hansestadt Hamburg bewilligt. Des Weiteren wurden 111 Mio. Euro aus Bundesmitteln der KfW Bankengruppe für Investitionen in den Wohnungsbau durchgeführt.

## Neubau

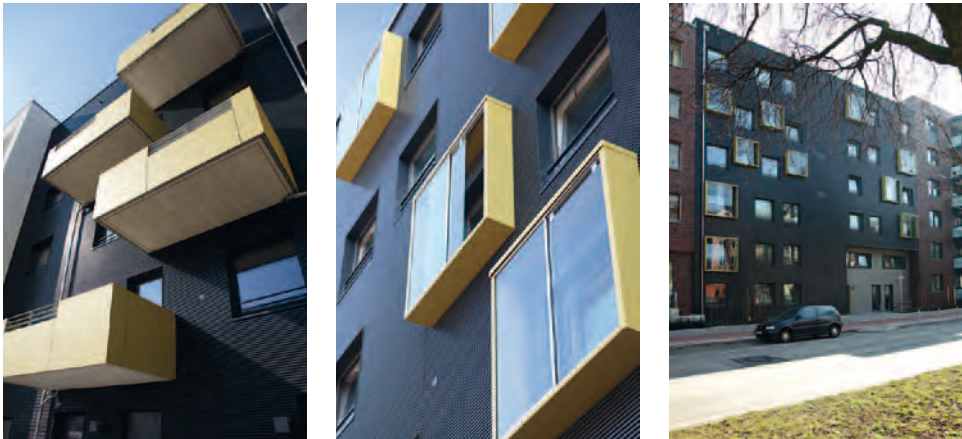


Besondere Menschen benötigen besondere Wohnungen: Zwölf Apartments und zwei Wohngemeinschaften sind an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen angepasst.

Angesichts der starken Nachfrage gerade nach bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen wurde die Planung für geförderte Mietwohnungen im Berichtsjahr erhöht. Die Bemühungen des Hamburger Senats, in Kooperation mit den Bezirken und der Wohnungswirtschaft den Wohnungsbau zu forcieren, zeigten im Berichtsjahr schon erste Ergebnisse: Das angestrebte Ziel von rund 6.000 Baugenehmigungen durch die Hamburger Bezirke wurde erreicht, rund ein Drittel der geplanten Neubauten werden durch öffentliche Mittel unterstützt, die günstige Mieten sichern.

## Neubau von Mietwohnungen

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.

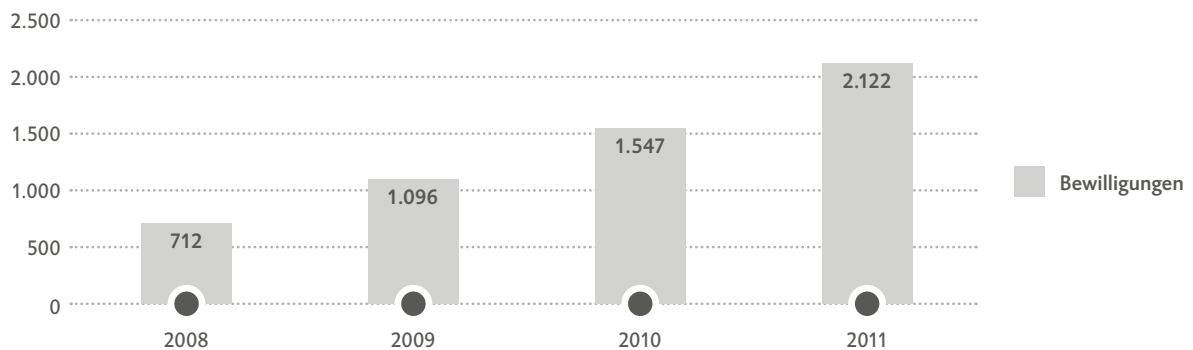


Barrierefrei und rollstuhlgerecht – und auch noch im Passivhaus-Standard: Um die Ecke vom Stadtpark lässt es sich gut wohnen.

### Förderzusagen deutlich gesteigert

Auch 2011 ist die Tendenz positiv: Die Zahl der Bewilligungen für neue Mietwohnungen ist erneut deutlich gestiegen. Insgesamt wurden Fördermittel für 2.122 neue Wohnungen bewilligt und damit der Planungsansatz von 1.200 Wohnungen deutlich überschritten. Es wurden Darlehen in Höhe von 180,6 Mio. Euro bewilligt; hinzu kommen insgesamt 50,6 Mio. Euro als einmalige Zuschüsse (z. B. für Barrierefreiheit oder besondere energetische Ausstattung) und Aufwendungszuschüsse über die Laufzeit der Förderung.

#### Entwicklung der Förderzusagen im Mietwohnungsbau



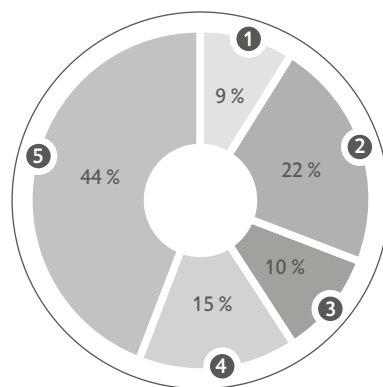
Im Rahmen eines Pilotprojektes (2. Förderweg) wurde eine Förderung von weiteren 25 Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen bewilligt. Dieses Förderprogramm wird auch 2012 fortgesetzt werden.

Gut die Hälfte aller Wohnungen hat zwei oder weniger Zimmer, der Rest sind familien-gerechte Wohnungen mit drei und mehr Zimmern. Mehr als 600 Wohnungen wurden als seniorengerechte Wohnungen bewilligt. Die durchschnittliche Größe einer geförderten Wohnung liegt bei 62,5 Quadratmetern.



Multikulturelles Seniorenwohnen in Wilhelmsburg: Moderne Architektur und orientalische Elemente in einem Projekt vereint.

#### Bauherrengruppen im Mietwohnungsneubau



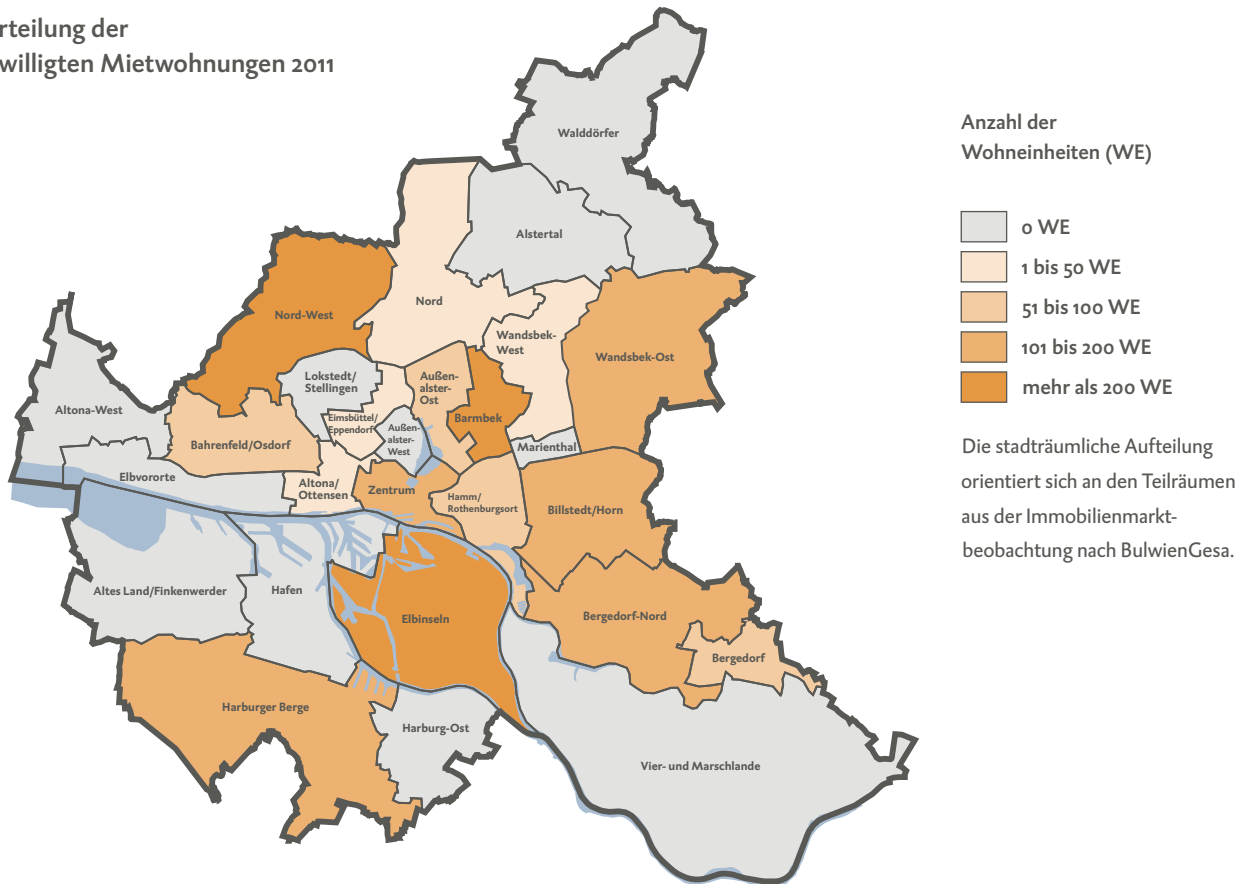
- 1 Privatpersonen und Personengesellschaften
- 2 Kapitalgesellschaften
- 3 Sonstige Bauherren (Kirchen, Stiftungen, Vereine ...)
- 4 Wohnungsbaugenossenschaften
- 5 Städtische Gesellschaften

44 % der 2011 geförderten Wohnungen werden durch städtische Gesellschaften errichtet, die ihren Anteil am Gesamtvolumen spürbar erhöht haben (Vorjahr: 34 %). Ungefähr auf Vorjahresniveau liegt das Engagement der Wohnungsbaugenossenschaften mit 15 %. Kapitalgesellschaften verdoppelten im Berichtsjahr mit mehr als 20 % der Anträge ihr Volumen; des Weiteren sind noch Privatpersonen, Stiftungen und Vereine als Investoren aktiv.

**Räumliche Verteilung der geförderten Wohnungen**

Besonders viele geförderte Wohnungen werden in den nächsten Jahren auf den Elbinseln, im Bereich Nord-West (Niendorf, Schnelsen, Eidelstedt und Lurup) entstehen, auch in Barmbek ist ein erhöhtes Interesse der Investoren am Bau von öffentlich geförderten Wohnungen zu verzeichnen.

**Verteilung der bewilligten Mietwohnungen 2011**



| **Neubau von Eigenheimen**

Energieeffiziente Reihenhäuser  
mit familiengerechtem Zuschnitt  
in Tonndorf.

**Familienförderung im Fokus**

Gerade Familien mit begrenzten Einkommen können von der Wohneigentumsförderung profitieren. Mit zinsgünstigen Darlehen und laufenden Zuschüssen wurde der Bau oder Kauf von insgesamt 233 Wohneinheiten gefördert, hierbei wurden 21,4 Mio. Euro Darlehen und 3,2 Mio. Euro Zuschüsse vergeben. Ein FamilienStartDarlehen wurde in weiteren 22 Fällen gewährt. Der Rückgang vom Vorjahr (gesamt 354 Wohneinheiten) setzt sich weiterhin fort.

In zwei Dritteln der geförderten Haushalte leben mindestens zwei Kinder.

Bevorzugt werden Ein- und Zweifamilienhäuser gewählt. Besonders gefragt sind Reihenhäuser, Eigentumswohnungen haben nur einen Anteil von rund 10 %. Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen liegen bei 124 Quadratmetern für ein Haus, für eine Wohnung bei 92 Quadratmetern.

Der Großteil der geförderten Haushalte liegt, analog zu den Vorjahren, in der Einkommensstufe +20 % nach § 8 Hamburger Wohnraumförderungsgesetz. Der Anteil der geförderten Haushalte in der niedrigsten Einkommensklasse (Einkommensstufe -10 % nach § 8 Hamburger Wohnraumförderungsgesetz) liegt nur noch bei 17,5 % (Vorjahr: 23,6 %). Dies ist auch auf die gestiegenen Kosten zurückzuführen: Bei allen geförderten Objekten sind die durchschnittlichen Kosten deutlich gestiegen und lagen bei rund 314.000 Euro (Vorjahr: 285.000 Euro), der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 2.610 Euro (Vorjahr: 2.530 Euro).

#### Finanzierungssituation unverändert

Betrachtet man die Finanzierung der Objekte im Berichtsjahr im Detail, ergeben sich keine größeren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Der Eigenkapitalanteil liegt bei 17 %, 27 % werden über zinsverbilligte Darlehen der WK finanziert, 16 % über Ergänzungsdarlehen der KfW und 40 % über herkömmliche Kapitalmarktmittel.



Neue Heimat für rund 60 Familien: bezahlbare Kaufpreise mit Unterstützung durch öffentliche Förderung.

### Energiesparender Wohnungsneubau

#### Hohe energetische Standards gut akzeptiert

Auch wenn seit Mitte 2011 keine erhöhten Standards mehr für die Förderwürdigkeit notwendig sind, zeigt sich, dass energetische Anforderungen für Mieter und Käufer immer wichtiger werden. Die Nachfrage bei den Klimaschutzzuschüssen war so groß, dass bereits zum Juli das Antragsvolumen ausgeschöpft war. Zum Jahresende konnten insgesamt 3.145 Wohnungen von der Förderung profitieren, das Volumen wurde komplett abgerufen.



Hinter der farbenfrohen Fassade befinden sich 31 Wohnungen. Das Effizienzhaus wurde wegen des besonders guten energetischen Standards gefördert.







Diese acht Eigentumswohnungen sichern dank hoher energetischer Standards für ihre Bewohner auf Dauer niedrige Nebenkosten.

Besonders der Mietwohnungsbau profitierte: In 1.801 Fällen wurden die Zuschüsse in Kombination mit dem geförderten Wohnungsbau bewilligt, in 792 Fällen bei ansonsten frei finanzierten Objekten. Je Wohneinheit wurden rund 13.400 Euro als Baukostenzuschuss gezahlt. Rund 25 % der Investoren wählten ein WK-Effizienzhaus 70, 40 % ein WK-Effizienzhaus 40 und rund 20 % ein WK-Passivhaus. Die WK unterstützte mit den Zuschüssen auch 552 Eigenheime, davon 229 in Kombination mit WK-Darlehen. Die durchschnittliche Zuschusshöhe lag hier bei 15.700 Euro. Rund 70 % der Eigenheime erreichten den Standard WK-Effizienzhaus 70, 25 % den Standard WK-Effizienzhaus 40 oder WK-Passivhaus.

So sind durch hocheffiziente energetische Standards im Berichtsjahr insgesamt 3.330 Tonnen CO<sub>2</sub> im Vergleich zu einer Bauweise nach den derzeit gültigen gesetzlichen Anforderungen eingespart worden.

## | Modernisierung



Passivhaus-Standard auch im Bestand: Mit Unterstützung durch öffentliche Förderung rechnet sich das Vorhaben für private Investoren.

Auch wenn der Neubau von Mietwohnungen derzeit höchste Priorität hat, gibt es in Hamburg deutliche Potenziale für die Verbesserung des Wohnungsbestands. Daher betreibt Hamburg eine umfangreiche Modernisierungsförderung, die vorrangig auf Zuschüssen basiert. Hier können sowohl Inhaber von Mietwohnungen als auch private Eigentümer von öffentlicher Unterstützung profitieren.



Gestalterische Aufwertung und reduzierter Energiebedarf sorgen für eine bessere Vermietbarkeit und den langfristigen Werterhalt.

### Modernisierung von Mietwohnungen

Die Modernisierung von insgesamt 3.185 Mietwohnungen (Vorjahr: 3.488) wurde durch die WK unterstützt. Das Förderspektrum reicht von rein energetischen Maßnahmen über umfassende Modernisierungen bis zum barrierefreien Umbau. So können unterschiedlichste Anforderungen erfüllt werden.

Eine rein energetische Modernisierung erfuhren im Berichtsjahr 2.201 Wohnungen (Vorjahr: 2.277). Hierbei entstanden keine Mietpreis- und Belegungsbindungen, die Entlastung für die Mieter erfolgt über niedrigere Nebenkosten. Insgesamt wurden 8,9 Mio. Euro an Zuschüssen bewilligt, das sind rund 4.000 Euro je Wohnung.

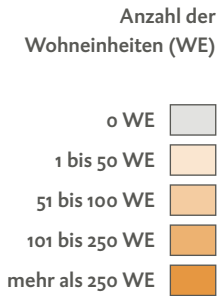
Bei umfassenden Modernisierungen müssen weitreichende Maßnahmen umgesetzt werden, wie z. B. die Erneuerung von Küchen, Bädern oder Balkonen. Als Gegenleistung für die städtischen Zuschüsse entstehen hier Mietpreis- und Belegungsbindungen über zehn Jahre. Für 336 Wohnungen wurden Zuschüsse in Höhe von 6,4 Mio. Euro bewilligt, das sind rund 19.000 Euro je Wohnung.

Von den Fördermitteln für die Modernisierung in Sanierungsgebieten profitierten 37 Wohnungen. Der nachträgliche Einbau von Aufzügen für eine senioren- und rollstuhlfahrergerichte Ausstattung wurde bei 379 Wohnungen gefördert. In beiden Programmen entstehen jeweils Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen, Modernisierungen in Sanierungsgebieten und barrierefreien Umbau konnten für insgesamt 752 Wohnungen neue Miet- und Belegungsbindungen erreicht werden.

Räumliche Verteilung der geförderten Modernisierungen 2011

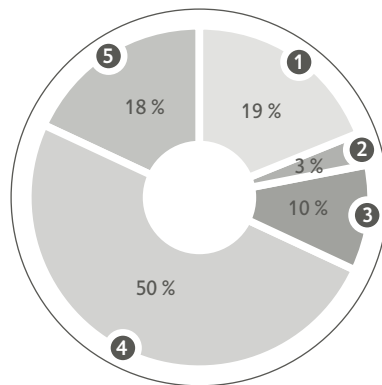
(nur Mietwohnungen mit Finanzierung aus der Hamburger Wohnraumförderung, ohne KfW)



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

Ein Großteil der Modernisierungen konzentriert sich im Ostteil der Stadt: Für Wohnungen in Barmbek, Wandsbek, Billstedt, Horn und Hamm wurden besonders viele Anträge gestellt. Rund 60 % der modernisierten Wohnungen wurden von 1960 bis 1975 gebaut.

Bauherrengruppen bei der Modernisierung von Mietwohnungen



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



Hamburger Genossenschaften investieren in ihren Wohnungsbestand: Erhalt der historischen Fassade und Wärmedämmung werden in Barmbek kombiniert.

Die Hälfte der Modernisierungen wurde durch Wohnungsbaugenossenschaften umgesetzt, die ihre Aktivitäten gegenüber dem Vorjahr deutlich steigerten. Knapp 20 % wurden durch städtische Gesellschaften, der Rest durch private Eigentümer, Kapitalgesellschaften sowie Stiftungen und Vereine modernisiert.

## **Modernisierung Eigenheim**

### **Private Eigentümer investieren in ihre Immobilien**

Energieeinsparung ist nicht nur bei Mietwohnungen ein Thema: Auch private Bauherren investieren in die Modernisierung ihrer Immobilien. Die WK fördert vorbereitende Untersuchungen und verschiedene Maßnahmen zur Energieeinsparung. 2.327 Hausherren beantragten die Förderung eines Hamburger Energiepasses, bei 5.446 Wohnungen (Vorjahr: 3.892) wurden Modernisierungsmaßnahmen gefördert.

Speziell für Wohnungseigentümergeinschaften hat die WK ein Programm, dass die Nutzung von KfW-Krediten bis 25.000 Euro deutlich erleichtert. 13 Wohnungseigentümergeinschaften nutzten das Angebot für 188 Wohnungen.

## | Bindungen



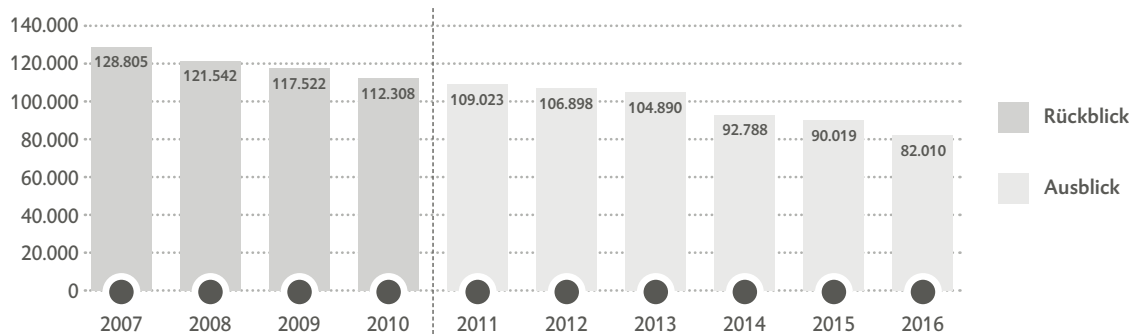
Mehr als 2.000 neue Sozialwohnungen sollen jährlich gebaut werden: Hier in Eimsbüttel sind die Mieter schon eingezogen.



### Belegungsbindungen weiter rückläufig

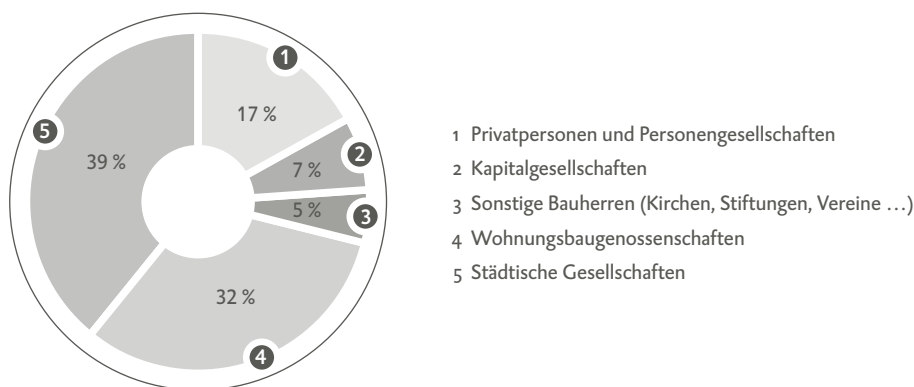
Zum Stichtag 01.01.2012 gibt es in Hamburg 106.898 Wohnungen, die mit Miet- und Belegungsbindungen versehen sind. Davon sind rund 90 % (97.537 Wohnungen) sogenannte Sozialwohnungen im 1. Förderungsweg, die bis 2002 gefördert wurden.

## Entwicklung der gebundenen Wohnungen im Bestand



Durch Ablauf von Belegungsbindungen reduziert sich der Bestand an gebundenen Wohnungen kontinuierlich. Dem kann durch Vereinbarung neuer Bindungen im Rahmen der Förderung entgegengewirkt werden. 2011 konnten 2.569 neue Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die Förderaktivitäten in Neubau und Bestand erreicht werden. Für die nächsten Jahre ist geplant, mindestens 2.000 neue Mietwohnungen mit Bindungen zu fördern, Bindungen aus anderen Programmen kommen dann noch hinzu. Damit kann die Entwicklung zumindest verlangsamt werden.

## Verteilung der gebundenen Wohnungen nach Eigentümergruppen



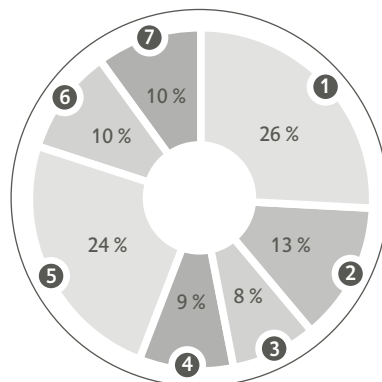
Der größte Teil der gebundenen Mietwohnungen in Hamburg entfällt weiterhin auf die städtischen Gesellschaften. Die Wohnungsbaugenossenschaften liegen bei knapp einem Drittel der Wohnungen, die restlichen Wohnungen sind in der Hand von anderen Eigentümern (Privatpersonen, Kapitalgesellschaften ...).



Rund 100 seniorengerechte Wohnungen in Lokstedt wurden umfassend modernisiert. 40 % der förderfähigen Kosten gab es als Zuschuss von der WK.



#### | Verteilung der gebundenen Wohnungen nach Stadtteilen



- 1 Mitte
- 2 Altona
- 3 Eimsbüttel
- 4 Nord
- 5 Wandsbek
- 6 Bergedorf
- 7 Harburg

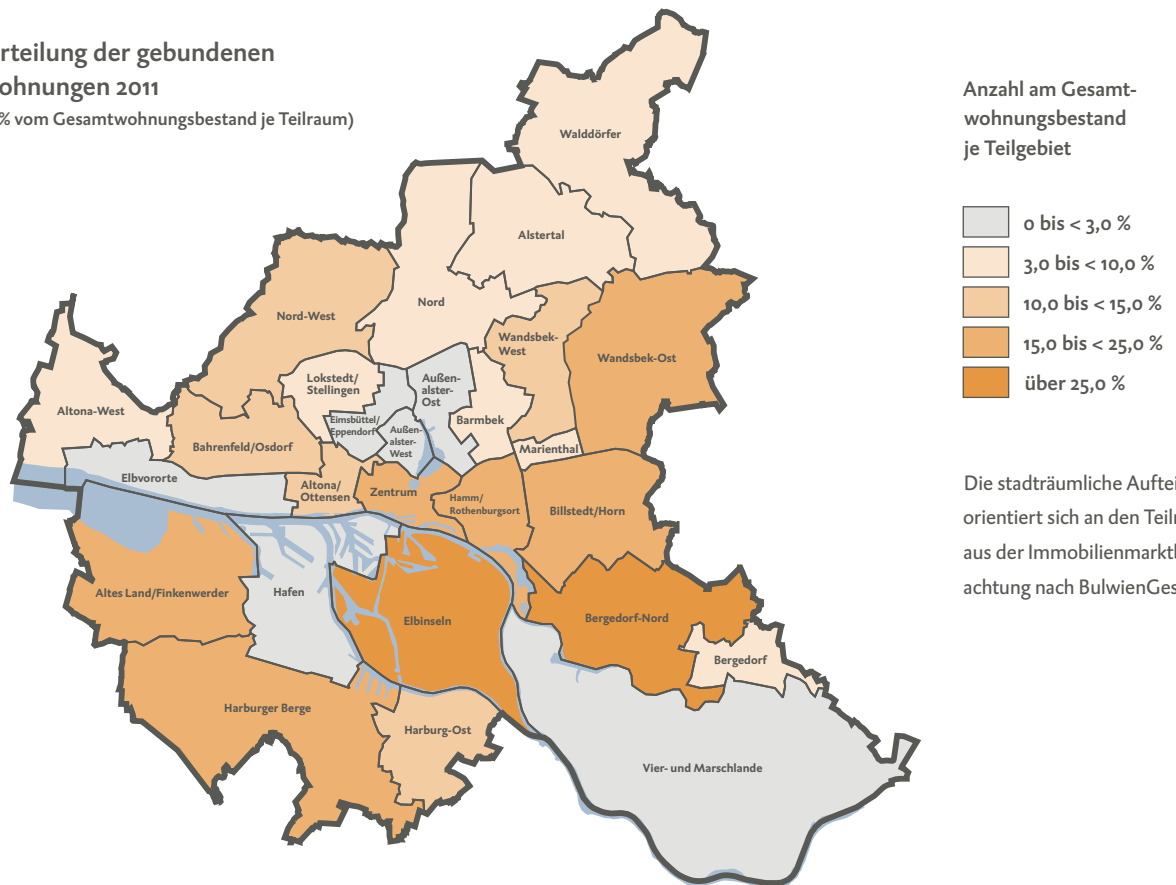
Der größte Anteil an gebundenen Wohnungen liegt in den Bezirken Mitte und Wandsbek. Hier sind in den Nachkriegsjahren besonders viele geförderte Wohnungen entstanden.



### Räumliche Verteilung der gebundenen Wohnungen

Die räumliche Verteilung des gebundenen Wohnungsbestands zeigt erwartungsgemäß geringere Bindungsanteile in den sehr teuren Stadtlagen sowie im ländlichen Raum im Südosten der Stadt.

Verteilung der gebundenen Wohnungen 2011  
 (in % vom Gesamtwohnungsbestand je Teilraum)



## Beratung und Information



Beratung ist für die WK ein wichtiges Thema: Die Förderprogramme sind auf den ersten Blick nicht einfach zu verstehen. Deswegen informiert die WK im Internet, in Flyern und Broschüren über die wichtigsten Voraussetzungen, das Angebot und welche Kombinationsmöglichkeiten es für verschiedene Förderprogramme gibt. Besonders wichtig für Investoren, Projektentwickler, aber auch für private Bauherren ist der persönliche Kontakt, bei dem spezielle Fragen gestellt werden können.



Deshalb ist die WK bei vielen Informationsveranstaltungen und Messen mit dabei, organisiert Vortragsreihen zu unterschiedlichen Themen und ist als Gastredner bei Veranstaltungen präsent. Der Austausch und die Information im Rahmen verschiedener Netzwerke gehören selbstverständlich zum Tagesgeschäft hinzu. Es werden Schulungen für Immobilienfachleute und Ingenieure angeboten. In persönlichen Beratungsgesprächen werden differenzierte Finanzierungsangebote und ausgefeilte Förderkonzepte erstellt.

### 1.500 Besucher beim Tag des Eigenheims

Beim Tag des Eigenheims konnten die kompetenten Berater die Fragen der vielen Besucher direkt beantworten.

Beim Tag des Eigenheims am 9. April 2011, der bereits zum 12. Mal stattfand, konnten sich in der WK erneut rund 1.500 Besucher rund um die Themen Bauen, Kaufen und Modernisieren informieren. Mit Finanzierungsberatungen, Vorträgen und einer Bauträger-Ausstellung bot die WK einen abwechslungsreichen Leitfaden durch die öffentliche Förderung und einen Überblick über förderfähige Bauprojekte.



### Tipps und Tricks beim Klimaschutz

Ganz dem Thema Klimaschutz widmete sich die WK-Klimaschutzwoche im Oktober 2011. Die Wirtschaftswissenschaftlerin Prof. Dr. Claudia Kemfert erklärte, wie die Umstellung auf alternative Energien mithilfe von Innovation gelingen kann und dabei Jobs geschaffen werden. Im Anschluss diskutierten Holger Lange (Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt), Stephan Wrage (Vorsitzender der Geschäftsführung SkySails GmbH), Ralf Sommer (Vorstandsvorsitzender WK) und Prof. Kemfert darüber, welche Chancen die Energiewende für Hamburg bietet.



Experten gaben auf abendlichen Infoveranstaltungen Tipps und zeigten, wie man Gebäude fit für die Zukunft macht. Wegweisende Klimaschutzprojekte und Praxisbeispiele für energiesparenden Wohnungsbau wurden bei Besichtigungstouren vorgestellt. Die Besucher bekamen spannende Einblicke in die Hamburger Klimaschutzaktivitäten und jede Menge Tipps und Tricks, wie einfach Energiesparen sein kann.

Jede Menge Infos rund um die Themen Energiesparen und Kostensenken gab's bei der WK-Klimaschutzwoche.

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

## Lagebericht 2011

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 2011 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 wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2011 zeigten ein sehr uneinheitliches Bild. Auf der einen Seite erzeugte die internationale Staatsverschuldungskrise Verwerfungen an den Finanzmärkten sowie große Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung der politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen. Krisenszenarien wie der Zusammenbruch des Euro, eine erneute Bankenkrise mit der Gefahr eines Kollabierens des Finanzsystems und sogar eine Weltwirtschaftskrise wurden von Politik und Wirtschaft nicht ausgeschlossen. Eine Lösung für die Staatsverschuldungskrise und damit eine abschließende Stabilisierung der ökonomischen Rahmenbedingungen ist auch Ende 2011 noch nicht in Sicht.

Auf der anderen Seite zeigte sich die Realwirtschaft in Deutschland erfreulich robust und verhältnismäßig unbeeindruckt vom unruhigen Umfeld. Das Bruttoinlandsprodukt wird lt. Bundesbank im Jahresvergleich voraussichtlich um 3 % wachsen, die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 0,6 % auf saisonbereinigt 6,8 % bei gleichzeitigem Anstieg der Erwerbstätigen um rd. 1,2 %.

Bundesbank und die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten 2012 zunächst eine deutliche Abkühlung des Wirtschaftswachstums, prognostizieren aber für den Fall der Stabilisierung der Staatsschuldenkrise für 2013 eine Erholung. Im Falle einer nicht auszuschließenden Fortdauer der Staatsschuldenkrise ist hingegen mit deutlichen Belastungen der Konjunktur zu rechnen.

An den Kapitalmärkten sind trotz des vergleichsweise niedrigen Zinsniveaus erhöhte Refinanzierungsspreads zu beobachten. Mit einer kurzfristigen Erholung der Kapitalmärkte wird nicht gerechnet, solange die Unsicherheit der Staatsverschuldungskrise anhält.

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Rendite von Hypothekendarlehen, als näherungsweise Benchmark für Refinanzierungskosten der Banken im Immobiliengeschäft, hat sich im Jahresverlauf 2011 um 0,77 % auf 2,84 % reduziert.

Gleichzeitig erhöhte sich die Inflationsrate gegenüber dem Vorjahreszeitraum saisonbereinigt von 1,8 % Ende 2010 auf rd. 2,5 % im dritten und vierten Quartal 2011. Der vorläufige Wert für Dezember 2011 betrug 2,1 %.

Niedriges Zinsniveau und Inflationsängste hielten die inländische Konsumnachfrage auf einem konjunkturell positiven Niveau, beflügelten aber auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland.

Im Ergebnis stiegen die Preise für Wohnimmobilien, sowohl für Bestandsimmobilien als auch für Neubauten. Davon betroffen waren insbesondere attraktive Ballungszentren wie Hamburg.

In Hamburg führte zudem die in den vergangenen Jahren hinter der Nachfrage nach Wohnraum zurückgebliebene Bautätigkeit zu Mietpreissteigerungen.

Aufgrund der weiterhin wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg ist mit weiteren Preissteigerungen bei Wohnimmobilien zu rechnen. Wegen der üblichen Besicherung der Kredite der WK mit Immobiliensicherheiten hat diese Entwicklung auf das Bestandsportfolio der WK grundsätzlich risikomindernde Auswirkungen.

Im Rahmen von Verträgen mit den Hamburger Bezirken sowie mit der Wohnungswirtschaft hat der Hamburger Senat über die investitionsfreundlichen Parameter hinaus weitere Regelungen getroffen, um den Wohnungsbau insgesamt zu beschleunigen. Der Neubau von sozialem Wohnraum ist in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung.

Das mit den Bezirken vereinbarte Ziel, Baugenehmigungen für mind. 6.000 Wohneinheiten bis Ende 2011 zu erteilen, wurde bereits im November überschritten.

Insgesamt strebt der Hamburger Senat an, dass in den kommenden Jahren pro Jahr 6.000 neue Wohnungen in Hamburg gebaut werden. Davon sollen 2.000 Wohnungen durch die WK als sozialer Wohnungsbau gefördert werden.

### **Geschäftsentwicklung**

Das Jahr 2011 war vor allem geprägt von der Förderung im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen. Die WK hat erneut mehr als 2.000 Wohneinheiten bewilligt und damit die Planungen um nahezu 70 % überschritten. Für insgesamt 3.145 Wohneinheiten wurden Zuschüsse für das Erreichen besonders hoher energetischer Standards bewilligt und die Förderung in diesem Bereich vollständig ausgeschöpft. Aufgrund der besonderen Marktlage in Hamburg ist die Nachfrage im Bereich der Eigenheimförderung für den Neubau hingegen weiter rückläufig. Die Förderung für eine energetische Modernisierung von Eigenheimen ist dafür auf fast 5.500 Bewilligungen und damit um rund 40 % gestiegen. Für knapp 3.000 Mietwohnungen wurde eine Modernisierungsförderung bewilligt.

Der geplante standardisierte Subventionsbarwert in Höhe von 122,5 Mio. €, über den das allgemeine Wohnraumförderungsprogramm gesteuert wird, wurde mit 121,8 Mio. € seitens der Wohnungswirtschaft nahezu vollständig in Anspruch genommen.

Zusätzlich hat die WK auch 2011 ergänzende Aufgaben für die Behörde für Wissenschaft und Forschung und die Behörde für Wirtschaft und Arbeit übernommen.

### Wohnraumförderung

#### Förderzusagen

2011 hat die WK im Rahmen des allgemeinen Wohnraumförderungsprogramms der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) folgende Förderzusagen erteilt:

Programmsegment	Anzahl der Wohnungen	
	Planung	Zusagen
<b>Mietwohnungsneubau (1. Förderweg)</b>		
• Allgemeine Mietwohnungen	607	737
• Seniorenwohnungen	175	635
• Quartiersentwicklung	65	140
• Baugemeinschaften (genossenschaftlich)	150	71
• Änderung/Erweiterung	80	344
• Rollstuhlbenutzerwohnungen	45	7
• Besondere Wohnformen	78	93
<b>Summe Mietwohnungsneubau</b>	<b>1.200</b>	<b>2.027</b>
<b>Ankauf von Belegungsbindungen</b>	<b>200</b>	<b>51</b>
<b>Studierendenheimplätze</b>	<b>35</b>	<b>95</b>
<b>Umwandlung von Büros zu Wohnraum</b>		<b>54</b>
<b>Eigentumsmaßnahmen</b>	<b>400</b>	<b>255</b>
<b>Modernisierung von Mietwohnungen</b>		
• Energetische Modernisierung	4.000	2.201
• Umfassende Modernisierung	1.000	336
• Barrierefreie Modernisierung		379
<b>Summe Modernisierung</b>	<b>5.000</b>	<b>2.916</b>
<b>Innenentwicklung</b>		<b>24</b>
<b>Gesamt Wohnungsbauprogramm</b>	<b>6.835</b>	<b>5.422</b>
Zusätzlich:		
<b>Mietwohnungsneubau (2. Förderweg)</b>	<b>400</b>	<b>25</b>

Der zum Jahresende neu eingerichtete 2. Förderweg für den Mietwohnungsneubau wurde bereits mit 1 Mio. € in Anspruch genommen.

Für sämtliche von der WK angebotenen Wohnungsbauprogramme wurden im Berichtsjahr Darlehen in nomineller Höhe von insgesamt 317,8 Mio. € (Vorjahr: 276,1 Mio. €) und Zuschüsse in Höhe von 119,8 Mio. € (Vorjahr: 122,2 Mio. €) bewilligt.

## Mietwohnungen

Für die Förderung von Neubaumietwohnungen gewährt die WK in der Regel zinsgünstige Baudarlehen und Darlehen der KfW Bankengruppe, kombiniert mit laufenden Zuschüssen. Es wurden im Berichtsjahr Fördermittel für 2.122 Wohneinheiten (Vorjahr: 1.547) bewilligt, hierzu zählen auch Studierendenheimplätze. Um den Anstieg realisieren zu können, wurden die für die Eigenheim- und Modernisierungsförderung nicht abgerufenen Mittel in Anspruch genommen.

**Neubau von Mietwohnungen**

Die Modernisierungsförderung erfolgt durch laufende Zuschüsse. In den Programmen für umfassende Modernisierung bzw. Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen, bei denen neue Bindungen entstehen, wurden insgesamt 715 Wohneinheiten (Vorjahr: 1.061) gefördert. Für rein energetische Maßnahmen konnten Fördermittel für 2.201 Wohneinheiten (Vorjahr: 2.277) zugesagt werden.

**Modernisierung von Mietwohnungen**

Außerhalb des Wohnungsbauprogramms konnte der barrierefreie Umbau von Mietwohnungen und Eigenheimen aus investiven Mitteln auf 261 Wohneinheiten (Vorjahr: 90) gesteigert werden. Im Rahmen der Modernisierung in Sanierungsgebieten wurden 37 Wohnungen (Vorjahr: 60) gefördert.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann im Mietwohnungsbau die Förderung von vor 2003 ausgesprochenen Bewilligungen auf Antrag umgestellt werden. In 16 Fällen mit einem Restkapital von insgesamt rd. 55,0 Mio. € haben Darlehensnehmer von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. In zwei weiteren Fällen des sog. 73er-Fördersystems wurde in Abstimmung mit der WK die Regeltilgung erhöht.

**Förderungsumstellung**

## Wohneigentum

Mit insgesamt 255 bewilligten Förderungen ist die Anzahl geförderter Wohneinheiten (Vorjahr: 354) rückläufig. Unverändert nahmen dabei rund 24 % aller Eigenheim-Kunden zusätzlich KfW-Ergänzungsdarlehen in Anspruch.

**Neubau von Eigenheimen**

Stark nachgefragt war hingegen das Programm Wärmeschutz im Gebäudebestand, mit dem Wärmeschutzmaßnahmen privater Eigentümer mit Zuschüssen gefördert werden. Gefördert wurden 5.427 Wohnungen, 1.535 Einheiten mehr als im Vorjahr. Die Erstellung eines Energiepasses wurde bei 2.249 Wohnungen (Vorjahr: 4.557) unterstützt.

**Modernisierung von Eigenheimen**

## Stadtentwicklung

Das Programm Umbau von Büros zu Wohnraum soll zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens beitragen und wird seit 2011 aus dem allgemeinen Wohnungsbauprogramm finanziert. 54 Wohnungen wurden in diesem Programm neu geschaffen (Vorjahr: 223).

**Umbau von Büros zu Wohnraum**

In dem neu im Angebot befindlichen Programm zur Bereitstellung von Flächen für den Geschosswohnungsbau wurde im abgelaufenen Jahr eine Förderung für 24 Wohneinheiten bewilligt.

**Innenentwicklung**

## Klima und Umwelt

### Energiesparendes Bauen

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

	Planung	Zusagen
Neubau	3.150	3.145
• Eigenheim		552
• Mietwohnungsneubau		2.593

Im Bereich des Neubaus wurde mit bewilligten Zuschüssen in Höhe von 43,5 Mio. € das Vorjahresniveau erreicht und das Budget vollständig ausgeschöpft. Im Eigenheim-Bereich nutzten 229 Bauherren eine Kombination mit den zinsgünstigen Darlehen aus dem Eigenheim-Programm, 323 Objekte wurden nur über die Energie-Zuschüsse gefördert. Beim Mietwohnungsneubau des 1. Förderwegs wurden bei 1.776 Wohnungen und bei dem des 2. Förderwegs bei 25 Wohneinheiten die Programme kombiniert, 792 Wohneinheiten waren frei finanziert. Der weitaus größte Teil der Vorhaben wird in einem höheren Standard als dem gesetzlich vorgeschriebenen errichtet, der seit Mitte 2011 als Einstiegsstandard in die Förderung gilt.

### Studentisches Wohnen

Die WK unterstützte auch 2011 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 bis 31.12.2015 verlängert.

## Studium und Beruf

### Studiengebühren

Die Erhebung von Studiengebühren wird ab dem Wintersemester 2012/13 eingestellt. Die Forderungen aus bis zu diesem Zeitpunkt gestundeten Studiengebühren werden von der WK weiter verwaltet. Die Zahlungspflicht für den von der WK zu leistenden Zins-, Personal- und Sachaufwand geht mit der Einstellung von der zuständigen Behörde auf die einzelnen Hochschulen über. Die Möglichkeit, über das Stundungsende nach Abschluss des Studiums hinaus eine weitergehende zinslose Stundung zu beantragen, besteht unverändert fort.

Der Betrag aus den gestundeten Gebührenforderungen beläuft sich bis einschließlich Wintersemester 2011/12 auf rd. 52,3 Mio. € für insgesamt rd. 35.500 Studierende. In 1.881 Fällen wurden gestundete Gebühren zurückgezahlt.

### Stipendienprogramm

Das seit dem 1.11.2010 aufgelegte Programm zur Förderung von Fortbildungen ist erfolgreich gestartet. Im laufenden Geschäftsjahr konnten 119 Erstanträge und 60 Folgeanträge bewilligt werden. Insgesamt wurden 270,2 T€ an Fördermitteln vergeben, davon 206,9 T€ als Einmalzuschüsse. Laufende Hilfen in Form von Stipendien (häufig als Zuschuss und Darlehen) wurden in 15 Fällen gewährt, mit einem Fördervolumen von insgesamt 63,3 T€.



Mit Kleinstkredit-Darlehen wurden auch 2011 Erwerbslose bei der Unternehmensgründung unterstützt. Im Laufe des Jahres wurde in 29 Fällen diese Unterstützung gewährt.

### Mikrokreditprogramm

### Bilanz und Ertragslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr 2011 um 184,4 Mio. € (= 3,84 %) auf 4.988,4 Mio. €. Unter Einbeziehung der Bürgschaften in Höhe von 18,2 Mio. €, deren Volumen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 12,3 Mio. € abnahm, ergibt sich gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg des Geschäftsvolumens um 172,1 Mio. € auf 5.006,6 Mio. €.

### Bilanzvolumen

Die Kredite aus der Gewährung von Förderungsmitteln für den Wohnungsneubau, die Bestandsmodernisierung sowie den Erwerb von Gebrauchtimmobilien beliefen sich am 31.12.2011 auf 4.264,7 Mio. €. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 40,2 Mio. € (= 0,93 %) gesunken.

Der Anteil der ausgelegten Darlehen im Bereich der Wohnungsbauförderung an der Aktivseite der Bilanz hat sich auf 85,49 % verringert (Vorjahr: 89,61 %). Der größte Teil dieser Ausleihungen entfällt mit 71,1 % unverändert auf die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen. Der Bestand der Kredite zur Finanzierung der Studiengebühren betrug am 31.12.2011 52,3 Mio. € (Vorjahr: 39,4 Mio. €).

Erstmalig sind zum 31.12.2011 Termingeldanlagen im nennenswerten Umfang Bestandteil der Aktivseite der Bilanz. Sie betragen zum Stichtag 340,3 Mio. € (Vorjahr: 50,0 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 4,81 % (Vorjahr: 1,04 %) an der Bilanzsumme.

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

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

sowie die langfristig fremdfinanzierten Darlehen:

- 1.388,3 Mio. € Schuldscheindarlehen,
- 333,5 Mio. € Namensschuldverschreibungen,
- 1.478,3 Mio. € KfW-Refinanzierungsdarlehen und
- 579,6 Mio. € KfW-Passivdarlehen.

Der Eigenkapitalanteil beträgt somit 15,1 % (Vorjahr: 15,6 %) und der Anteil der langfristigen Darlehen inklusive Zinsabgrenzungen 77,26 % (Vorjahr: 75,27 %) an der Bilanzsumme.

Die aufsichtsrechtlichen Eigenmittelanforderungen wurden von der WK bis zum 31.12.2011 jederzeit eingehalten.

### Zuschusszahlungen

Zuschüsse wurden insgesamt in Höhe von 135,3 Mio. € (Vorjahr: 149,1 Mio. €) ausgezahlt. Hier-von entfielen 16,7 Mio. € (Vorjahr: 23,9 Mio. €) auf Annuitätzuschüsse für eigene oder fremde Darlehen im 1. und 3. Förderungsweg des sogenannten 73er-Fördermodells.

Außerdem wurden Zuschüsse in den Bereichen des Neubaus, der Modernisierung und der In-standhaltung sowie für umweltorientierte Förderungsprogramme ausgezahlt. Für die zuletzt genannten Bestandsförderungsprogramme stellte die FHH 15,7 Mio. € (Vorjahr: 25,9 Mio. €) der WK zur Verfügung.

### Finanzierung

Insgesamt über alle Förderbereiche betrachtet, wurden Darlehen in Höhe von 298,4 Mio. € (Vorjahr: 285,7 Mio. €) ausgezahlt.

Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich für langfristig gewährte Darlehen auf 148,3 Mio. € (Vorjahr: 143,5 Mio. €).

Sondertilgungen sind in Höhe von 172,8 Mio. € (Vorjahr: 216,2 Mio. €) erbracht worden. Das Aufkommen an Sondertilgungen ist 2011 zurückgegangen, jedoch weiterhin bemerkenswert 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 in Höhe von 321,1 Mio. € (Vorjahr: 359,7 Mio. €) sowie aus Fremdmitteln.

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

Die Neuaufnahme von KfW-Refinanzierungsdarlehen betrug 430,0 Mio. € (Vorjahr: 105,0 Mio. €). Der Bestand dieser Finanzierungsmittel zum 31.12.2011 beträgt 1.478,3 Mio. € (Vorjahr: 1.148,3 Mio. €).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 wurden Namensschuldverschreibungen mit Laufzeiten von 16 bis 22 Jahren in Höhe von 125,0 Mio. € (Vorjahr: 85,5 Mio. €) aufgenommen. Sie wiesen zum 31.12.2011 einen Bestand von 333,5 Mio. € (Vorjahr: 208,5 Mio. €) auf.

Außerdem wurden 2011 Schuldscheindarlehen in Höhe von 40,0 Mio. € (Vorjahr: 20,0 Mio. €) aufgenommen. Ihr Bestand zum 31.12.2011 belief sich auf 1.388,3 Mio. € (Vorjahr: 1.640,2 Mio. €).

Die Neuaufnahme von KfW-Weiterleitungsdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 77,1 Mio. € (Vorjahr: 71,0 Mio. €). Bei diesen KfW-Darlehen handelt es sich um direkt an die jeweiligen Kunden weitergeleitete Finanzierungsmittel.

Getilgt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Schuldscheindarlehen in Höhe von 291,9 Mio. € (Vorjahr: 367,6 Mio. €),
- KfW-Refinanzierungsdarlehen in Höhe von 100,0 Mio. € (Vorjahr: 100,0 Mio. €) und
- KfW-Weiterleitungsdarlehen in Höhe von 43,5 Mio. € (Vorjahr: 41,9 Mio. €).

Gläubiger des Gesamtbestandes der Refinanzierungsmittel in Höhe von 3.779,7 Mio. € (Vorjahr: 3.543,1 Mio. €) waren zum Ende des Geschäftsjahres zu 91,00 % (Vorjahr: 91,43 %) Kreditinstitute und zu 9,00 % (Vorjahr: 8,57 %) andere Institutionen.

Entsprechend dem geringen Auslastungsgrad gemäß der Kennziffer nach der Liquiditätsverordnung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der vorhandenen guten kurzfristigen Refinanzierungsmöglichkeiten stellt sich die Liquiditätslage als komfortabel dar.

Durch das Gesetz zur Neuordnung der Kapitalverhältnisse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt vom 6.12.1992 wurde mit Wirkung vom 1.1.1993 ein sog. Reservefonds geschaffen. Aus dem Fonds wurden Tilgungen für Wohnungsbaufördermittel des Bundes entnommen und neue Bundesmittel zugeführt. Vertragsgemäß wurden seitdem auch die Veränderungen der Einzelwertberichtigungen auf Kapitalforderungen aus Wohnungsbaudarlehen dem Reservefonds entnommen.

## Reservefonds

Mit Wirkung vom 31.12.2011 wurde der Vertrag über den Reservefonds aufgehoben und der Reservefonds aufgelöst. Ein verbleibender Restsaldo wird an die FHH ausgezahlt. Weitere Zahlungsverpflichtungen aus dem Reservefonds bestehen für die WK nach dem 31.12.2011 nicht. Nach dem Stichtag 31.12.2011 anfallende Veränderungen der Einzelwertberichtigungen werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfolgswirksam gebucht und zulasten der Risikovorsorgereserven bzw. im Rahmen der gesetzlichen Verlustausgleichszahlungen seitens der FHH ausgeglichen.

Die Ertragslage wurde wesentlich durch die Ausgleichszahlungen aufgrund des Vertrages über die Übernahme eines Zinsausgleiches durch die FHH beeinflusst. Sie beliefen sich im Geschäftsjahr 2011 auf 49,6 Mio. € (Vorjahr: 56,9 Mio. €). Das Zinsergebnis betrug nach Zinsausgleich 90,4 Mio. € (Vorjahr: 104,3 Mio. €).

## Ertragslage

Die von den Darlehensnehmern gezahlten Zinsen führten im Geschäftsjahr zu einer Durchschnittsverzinsung aller Darlehensforderungen von 3,39 % (Vorjahr: 3,61 %). Dem stand eine Durchschnittsverzinsung der Refinanzierungsmittel von 3,76 % (Vorjahr: 4,01 %) gegenüber. Die Durchschnittsverzinsung der darin enthaltenen KfW-Refinanzierungsdarlehen betrug 3,28 % (Vorjahr: 3,35 %).

Infolge des rückläufigen Kreditvolumens im Bereich der Treuhandgeschäfte in Höhe von 282,0 Mio. € (Vorjahr: 340,3 Mio. €) sank das Provisionsergebnis im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 von 5,1 Mio. € auf 4,6 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen beliefen sich auf 16,4 Mio. € (Vorjahr: 15,4 Mio. €). Der Personalaufwand umfasste 12,0 Mio. € (Vorjahr: 11,5 Mio. €). Er setzt sich aus 9,0 Mio. € (Vorjahr: 8,5 Mio. €) für Gehaltszahlungen und 3,0 Mio. € (Vorjahr: 3,0 Mio. €) für soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung zusammen.

Das Ergebnis vor Zuschüssen beziffert sich auf 76,4 Mio. € (Vorjahr: 92,3 Mio. €).

Unter Berücksichtigung der im Vergleich zum Vorjahr um netto 3,6 Mio. € geringeren Zuschussaufwendungen betrug die allgemeine Zuweisung der FHH 43,1 Mio. € (Vorjahr: 27,8 Mio. €).

Auch im Geschäftsjahr 2011 hat die WK in angemessenem Umfang Risikovorsorgen und Reserven gebildet und darüber hinaus ein ausgeglichenes Ergebnis präsentiert.

## Personalbericht

### Mitarbeiterzahl

Zum Jahresende 2011 beschäftigte die WK 194 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon zwei Vorstandsmitglieder, einen Generalbevollmächtigten und 10 Auszubildende. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus der Ausweitung der Programme im Mietwohnungsbau sowie der befristeten Übernahme von Auszubildenden nach der Ausbildung.

	31.12.2011	31.12.2010
Vollzeitbeschäftigte	138	131
Teilzeitbeschäftigte (davon in Altersteilzeit)	46 (12)	43 (15)
Auszubildende	10	9
<b>Gesamt</b>	<b>194</b>	<b>183</b>

### Vorausschauende Personalplanung

Das Durchschnittsalter beträgt in der WK 47 Jahre und liegt damit über dem Durchschnitt der Bankenbranche. Mit vorausschauender Nachfolgeplanung, Übernahme der Auszubildenden in ein Beschäftigungsverhältnis sowie verstärkter Nachwuchsförderung stellt sich die WK der Herausforderung zukünftig erforderlicher Stellennachbesetzungen. Zugleich eröffnet sich hierdurch eine zusätzliche Möglichkeit, die Qualifikationsstruktur der Mitarbeiter gezielt an den Wandel der Anforderungen anzupassen.

Die WK bildet über den eigenen Bedarf hinaus aus und fördert die fachliche und persönliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter durch ein umfassendes Weiterbildungsangebot.

**Aus- und Fortbildung**

### **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 in einem jährlichen Turnus revolvierend ein kurzfristiger Wirtschaftsplan und eine Mittelfristplanung erstellt. 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 das Ergebnis regelmäßig an Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien berichtet. Die Risikotragfähigkeit war im zurückliegenden Geschäftsjahr jederzeit gewährleistet. Durch geeignete Prozesse und Verfahren ist sichergestellt, dass auch zukünftig keine Risiken eingegangen werden, die außerhalb der Tragfähigkeit liegen.

Auf Basis der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) vom 15.12.2010 hat die WK im Jahr 2011 ein Projekt zur Umsetzung durchgeführt. Im Rahmen dessen wurden die Verfahren zur Berechnung der Risikobeträge und die Systematik der Risikotragfähigkeitsrechnung weiterentwickelt. Mithilfe des Going-Concern-Ansatzes wird sichergestellt, dass auch im Falle des Eintretens der kalkulierten Risiken noch hinreichend Eigenkapital zur Einhaltung der bankaufsichtsrechtlichen Eigenkapitalkennziffer verfügbar ist. Darüber hinaus wurden verschiedene Stresstests und Szenarioanalysen definiert sowie eine periodische Risikorechnung implementiert. Zum Stichtag 31.12.2011 wurden die neuen MaRisk somit fristgerecht umgesetzt.

Im Hinblick auf die Würdigung der Risikotragfähigkeit ist zu berücksichtigen, dass mit dem gesetzlich verankerten Verlustausgleich und dem Vertrag zum Zinsausgleich mit der FHH gesetzliche und vertragliche Ausgleichsmechanismen dafür sorgen, dass die Eigenmittel der WK beim Eintreten von Verlustrisiken nicht absinken können.

Die WK erstellt jährlich eine Geschäfts- und 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 Risiko-  
managements**

Die Risikostrategie der WK enthält qualitative und quantitative Vorgaben zum Management der Adressenausfall-, Marktpreis- und Liquiditätsrisiken sowie zu den operationellen Risiken sowie die Risikotragfähigkeitsrechnung. Ergänzt werden die Risikobetrachtungen ab dem Stichtag 31.12.2011 durch die von den MaRisk vorgeschriebenen Stresstests und inversen Stresstests, mit denen die Auswirkungen besonders ungünstiger, aber dennoch nicht gänzlich unwahrscheinlicher Risikoszenarien simuliert werden.

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.

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 in den Risikomanagementprozess ist 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 von und Entscheidung über Kredite 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 lassen sich im Zuge der Wahrnehmung des gesetzlichen Förderauftrages nicht vermeiden. Über die Kreditvolumina der größten Kreditnehmereinheiten wird dem Verwaltungsrat regelmäßig berichtet.

Den Adressenausfallrisiken wird 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 31.12.2011 unverändert 9,3 Mio. € (Vorjahr: 9,3 Mio. €). Die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie die Rückstellungen für Bürgschaften stiegen 2011 auf 11,3 Mio. € (Vorjahr: 8,1 Mio. €) und betragen somit 2,03 % (Vorjahr: 1,50 %) des Bruttokreditvolumens.

Dabei entfielen von den Einzelwertberichtigungen 0,8 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) auf das Geschäftssegment Mietwohnungsbau einschließlich Heimförderung, 6,9 Mio. € (Vorjahr: 6,5 Mio. €) auf das Geschäftssegment Eigentumsförderung. Die Einzelwertberichtigungen im Bereich der sonstigen Förderung sind 2011, wie auch in den Vorjahren, nicht nennenswert. Vor dem Hintergrund der Auflösung des Reservefonds zum 31.12.2011 wurde das Verfahren zur Ermittlung der Pauschalwertberichtigung angepasst, sodass eine Erhöhung auf 3,5 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) erforderlich wurde.

Im Handelsgeschäft werden die Adressenausfallrisiken durch die Auswahl der Kontrahenten und die Einräumung individueller Limite im Rahmen eines umfassenden Limitsystems gesteuert. Die Überwachung der Limitauslastung wird über das Berichtswesen vierteljährlich kommuniziert.

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

#### Marktpreisrisiken

Nichthandelsbuchinstitut. Aus der originären Geschäftstätigkeit der WK resultieren Fristentransformationsrisiken, die im Rahmen der Aktiv-Passiv-Steuerung z. B. durch Zinssicherungsgeschäfte reduziert werden. Darüber hinaus besteht mit der FHH ein Vertrag zum Zinsausgleich.

Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht und dokumentiert. Zu diesem Zweck werden die Zahlungsströme vierteljährlich ermittelt. Die Überwachung und das Reporting der Marktpreisrisiken erfolgt durch das Risikocontrolling.

Geldmarktgeschäfte erfolgen ohne die Absicht, einen kurzfristigen Eigenhandelserfolg zu erzielen, sodass 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 2011 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 zudem jährlich Global-

darlehensverträge vereinbart, auf deren Grundlage die WK zu marktüblichen Konditionen mittel- bis langfristige Liquidität abrufen kann. Des Weiteren werden Refinanzierungsmittel am Kapitalmarkt aufgenommen, bisher in Form von Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen.

Mit Beginn des neuen Geschäftsjahres 2012 besteht für die WK die bisher nicht genutzte Möglichkeit zur Teilnahme an den Tendarverfahren der EZB. In Vorbereitung ist außerdem die Teilnahme am Repos-Geschäft unter Banken, um im Rahmen der Liquiditätssteuerung besicherte Geldmarkttransaktionen durchführen zu können.

### Operationelle Risiken

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.

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 Risikominderung 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 2012

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres 2011 sind nicht aufgetreten.

Der Hamburger Senat beabsichtigt, im Rahmen des Wohnungsbauentwicklungsplans das Fördervolumen für 2012 wegen der Einführung eines neuen 2. Förderwegs und zum Ausgleich



von Inflationseffekten weiter zu erhöhen. Damit steht voraussichtlich ein standardisierter Subventionsbarwert von 157,6 Mio. € zur Verfügung. Ein kontinuierlicher Ausgleich von Inflationseffekten ist grundsätzlich auch in den folgenden Jahren vorgesehen.

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

Es bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die konjunkturelle Entwicklung und die Refinanzierungsbedingungen an den Kapitalmärkten im Hinblick auf die Schuldenproblematik der europäischen Haushalte.

Der Hamburger Senat hat in seinem Arbeitsprogramm unter dem Leitbild „Wir schaffen das moderne Hamburg“ bezüglich der Förderpolitik der FHH festgelegt, die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt zu einer Investitionsbank umzubauen, in der sämtliche Fördermittel der Wirtschaftsförderung, des Wohnungsbaus, des Umwelt- und des Klimaschutzes zusammengefasst werden sollen.


#### Investitionsbank

Ziel ist die Bündelung der Förderaktivitäten sowie die Erweiterung des Spektrums der Förderinstrumentarien. Im Jahr 2011 wurde bereits mit vorbereitenden Arbeiten zur Umsetzung dieses Vorhabens begonnen, die im Jahr 2012 fortgesetzt werden.

Hamburg, den 1. März 2012  
Vorstand

Sommer

Ahrens



Hohe energetische Standards schonen die Haushaltskasse der Bewohner, sichern eine gute Vermietbarkeit für den Investor und sorgen für ein gutes Gewissen beim Klimaschutz.

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011**

	€	€	Vorjahr T€
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	269.892.565,49		289.279
b) festverzinslichen Wertpapieren	121.120,72		5
2. Zinsaufwendungen	<u>179.565.620,36</u>	90.448.065,85	<u>184.943</u> 104.341
3. Provisionserträge	5.632.958,53		5.342
4. Provisionsaufwendungen	<u>1.081.347,62</u>	4.551.610,91	<u>255</u> 5.087
5. Sonstige betriebliche Erträge		3.370.113,03	2.916
darunter: aus Abzinsung von Rückstellungen	€ 12.387,90 (Vorjahr: T€ 96)		
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	9.026.776,82		8.535
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>2.992.640,81</u>		<u>2.978</u>
darunter: für Altersversorgung	€ 1.209.984,16 (Vorjahr: T€ 1.300)		11.513
b) andere Verwaltungsaufwendungen	<u>4.348.582,47</u>	16.368.000,10	<u>3.894</u> 15.407
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		375.006,65	235
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.144.242,81	1.043
darunter: aus Aufzinsung von Rückstellungen	€ 1.047.248,47 (Vorjahr: T€ 941)		
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		3.855.111,07	2.993
10. Außerordentliche Aufwendungen		182.238,47	399
11. Ergebnis vor Zuschüssen		76.445.190,69	92.267
12. Zuschüsse			
a) Aufwendungen für Förderungsmaßnahmen	135.305.133,89		149.083
b) Erträge aus Zuweisungen der Freien und Hansestadt Hamburg	<u>58.859.943,20</u>	76.445.190,69	<u>53.716</u> 95.367
13. Jahresfehlbetrag		0,00	3.100
14. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		0,00	3.100
15. Bilanzgewinn		0,00	0

## Aktivseite

	Bilanz zum 31. Dezember 2011		Vorjahr
	€	€	T€
<b>1. Barreserve</b>			
a) Kassenbestand	5.894,35		7
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	16.014,78		12
darunter:			
bei der Deutschen Bundesbank	€ 16.014,78		
(Vorjahr: T€ 12)		21.909,13	19
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>			
a) Hypothekendarlehen	4.888,35		5
b) andere Forderungen	265.054.756,17		94.524
darunter:		265.059.644,52	94.529
täglich fällig	€ 14.869.444,00		
(Vorjahr: T€ 39.885)			
<b>3. Forderungen an Kunden</b>			
a) Hypothekendarlehen	3.849.260.687,09		3.888.786
b) Kommunalkredite	456.821.696,18		419.881
c) andere Forderungen	110.922.806,17		35.647
		4.417.005.189,44	4.344.314
<b>4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>			
a) Anleihen und Schuldverschreibungen			
aa) von anderen Emittenten		5.523.069,44	5.508
darunter:			
beliehbar bei der Deutschen Bundesbank	€ 5.500.000,00		
(Vorjahr: T€ 5.500)			
<b>5. Treuhandvermögen</b>		282.032.359,94	340.273
darunter:			
Treuhandkredite	€ 282.032.359,94		
(Vorjahr: T€ 340.273)			
<b>6. Sachanlagen</b>		7.913.297,04	7.709
<b>7. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		7.598.774,80	8.229
<b>8. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	2.264.055,63		2.447
b) andere	969.124,93		931
		3.233.180,56	3.378
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>4.988.387.424,87</b>	<b>4.803.959</b>

**Passivseite**

	Bilanz zum 31. Dezember 2011		Vorjahr
	€	€	T€
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
andere Verbindlichkeiten		3.561.306.680,66	3.357.590
darunter:			
täglich fällig	€ 52.623.609,67 (Vorjahr: T€ 50.112)		
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			
andere Verbindlichkeiten		354.926.987,53	319.243
darunter:			
täglich fällig	€ 9.811.433,62 (Vorjahr: T€ 10.869)		
<b>3. Treuhandverbindlichkeiten</b>		282.032.359,94	340.273
darunter:			
Treuhandkredite	€ 282.032.359,94 (Vorjahr: T€ 340.273)		
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>			
a) Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg	0,00		0
b) besondere Haushaltstitel	6.314.595,34		9.358
c) andere	7.547.949,74		957
		13.862.545,08	10.315
<b>5. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	2.964.072,91		3.655
b) andere	1.905.723,46		1.664
		4.869.796,37	5.319
<b>6. Rückstellungen</b>			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	16.454.566,94		16.344
b) andere Rückstellungen	3.166.278,56		3.107
		19.620.845,50	19.451
<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		84.195
darunter aus BilMoG-Umstellung	€ 101.986,91 (Vorjahr: T€ 102)		
		742.468.209,79	742.468
<b>Summe der Passiva</b>		<b>4.988.387.424,87</b>	<b>4.803.959</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>			
a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		18.248.796,69	30.595
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>			
a) Unwiderrufliche Kreditzusagen		512.971.181,27	617.181

## Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2011

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 (FHH).

### 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. Sie wird dort entsprechend der seit dem 1. Januar 2012 geltenden Vorschriften für fünf Jahre vorgehalten.

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.

## **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 Förderungsauftrag der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (§ 3 Gesetz über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt) von den Darlehensnehmern nicht marktüblich verzinst werden. Mit dem Inkrafttreten des Vertrages zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt über die Übernahme eines Zinsausgleiches durch die Freie und Hansestadt Hamburg zum 31.12.1997, der durch die Nachträge vom 27.12.2004, 27.03.2007 und 30.12.2011 ergänzt wird, wurde die Unterverzinslichkeit dieser Darlehen aufgehoben und ihre Vollwertigkeit erreicht.

Die aus verkauften Tilgungsforderungen resultierenden Erträge aus Baudarlehen 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, sodass 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 § 340f HGB werden aktivisch von den Forderungsbeständen abgesetzt.

Bis einschließlich 31.12.2011 wurden die Wertberichtigungen für Kapitalforderungen unmittelbar mit dem hierfür zur Verfügung stehenden Reservefonds verrechnet. Dieser Fonds wird mit Stichtag 31.12.2011 aufgelöst und an die FHH zurückgezahlt. Zukünftig erfolgt die Bildung und Auflösung dieser Risikovorsorge branchenüblich. Die Einzelwertberichtigungen auf Kapitalforderungen werden dann über die Gewinn- und Verlustrechnung verrechnet, sodass sie als ein Bestandteil des Verlustausgleichs von der FHH getragen werden. Die der Ermittlung der Pauschalwertberichtigungen zugrunde liegenden Parameter wurden überprüft und an die veränderten Bedingungen angepasst.

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. Grundsätzlich werden Abschreibungen nur bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

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.

Für die versicherungsmathematischen Berechnungen der Rückstellungen für die Pensionsverpflichtungen, die Altersteilzeitverpflichtungen und die Jubiläumszuwendungen wurden zum Stichtag 31.12. folgende Prämissen unterstellt:

1. Rechnungszins		5,14 % p. a.
2. Gehaltstrend	Entgelttrend	2,0 %
	Karrieretrend	0,5 %
3. Rententrend	Berechtigte nach dem RGG	1,0 %
	Beamte	2,0 %
4. Anwartschaft- und Rententrend Proleva		0,50 % p. a.
5. Zuwendungen gem. HmbZVG		0,0 % p. a.
6. Beitragssätze zur Sozialversicherung	Krankenversicherung	7,3 %
	Pflegeversicherung	1,025 %
	Rentenversicherung	9,8 %
	Arbeitslosenversicherung	1,5 %
7. Beitragsbemessungsgrenzen	Rentenversicherung	5.600 €
	Kranken- und Pflegeversicherung	3.825 €
8. Rechnungsgrundlagen	„Richttafeln 2005 G“ von K. Heubeck	



9. Fluktuationswahrscheinlichkeit	pauschaler Abschlag in Höhe von ca. 1 %
10. Rechnungsmäßiges Pensionsalter	frühestmögliches Alter zum Bezug von Altersrente in der gesetzlichen Rentenversicherung gemäß RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz

Die WK hat gem. Art. 67, Abs. 1, S. 1 EGHGB von ihrem Wahlrecht Gebrauch gemacht und führt den bei der BilMoG-Umstellung ermittelten Differenzbetrag von 2.733,6 T€ linear über 15 Jahre verteilt zu. In 2011 ist der zweite Teilbetrag in Höhe von 182,2 T€ als außerordentlicher Aufwand zugeführt worden. Zum Stichtag ergibt sich daher eine noch verbleibende Unterdeckung in Höhe von 2.369,1 T€.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit und Jubiläum wurden erstmalig mittels entsprechender versicherungsmathematischer Gutachten ermittelt. Wesentliche Veränderungen sind hierdurch nicht aufgetreten.

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

Im Rahmen von für Dritte erbrachten 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 Fonds für allgemeine Bankrisiken gem. § 340g HGB blieb vor dem Hintergrund der besonderen Risiken aus der Fördergeschäftstätigkeit unverändert.

## Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

### Forderungen an Kreditinstitute mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist

	31.12.2011	31.12.2010
Hypothekendarlehen	T€	T€
• bis drei Monate	0,0	0,0
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	0,0	0,0
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0,0	0,0
• mehr als fünf Jahre	4,9	5,4

Andere Forderungen	T€	T€
• bis drei Monate	246.661,2	51.627,4
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	3.524,1	3.011,9
• 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

	31.12.2011	31.12.2010
<b>Hypothekendarlehen</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
• bis drei Monate	49.124,9	49.158,5
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	92.642,2	89.020,5
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	636.138,0	582.346,6
• mehr als fünf Jahre	3.075.504,8	3.171.353,9
<b>Kommunalkredite</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
• bis drei Monate	1.929,2	1.973,8
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	21.235,4	20.537,6
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	79.365,9	82.655,7
• mehr als fünf Jahre	254.291,2	314.714,6
<b>Andere Forderungen</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
• bis drei Monate	2.011,4	1.357,2
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.897,2	968,0
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	8.681,8	5.364,4
• mehr als fünf Jahre	98.332,4	27.956,9

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 studenten-

bezogen verwaltet und entsprechend den gesetzlich geregelten Rückzahlungsmodalitäten nach Ablauf der Stundungsfrist von den Studienabsolventen eingefordert.

Zum Abschlussstichtag betragen die von der WK übernommenen Gebührenforderungen 52.340,3 T€ (Vj. 39.394,9 T€). Sie sind in den o. g. anderen Forderungen enthalten.

Ebenfalls unter den Kommunaldarlehen werden der FHH gewährte Schuldscheindarlehen in Höhe von 81.394,8 T€ (Vj. 89.302,5 T€) ausgewiesen.

### Treuhandvermögen

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
<b>Kommunkredite</b>	<b>282.032,4</b>	<b>340.273,4</b>
davon:		
• Hypothekendarlehen	26.888,7	28.448,6
• andere Forderungen	13.939,4	14.699,2

Dem Treuhandvermögen sind Kredite aus den Forderungsverkäufen (2004 sowie 2005) in Höhe von 240.949,6 T€ (Vj. 297.125,6 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 01.01.2011	61,3	7.803,4	7.016,5	2.763,8
• Zugänge	0,0	136,3	3.182,5	26,8
• Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0
• Abgänge	0,0	22,5	0,0	2.763,8
• Abschreibungen kumuliert	61,3	7.458,0	2.771,8	0,0
<b>Restbuchwert 31.12.2011</b>	<b>0,0</b>	<b>459,2</b>	<b>7.427,2</b>	<b>26,8</b>
Anschaffungskosten 31.12.2011	61,3	7.917,2	10.199,1	26,8
Abschreibungen des Geschäftsjahres	0,0	221,7	153,3	0,0

Die Zugänge resultieren aus der Aktivierung der Maßnahmen des ersten Bauabschnittes (in 2010 begonnen und in 2011 abgeschlossen) und aus den Maßnahmen des zweiten Bauabschnittes, die in 2011 begonnen wurden unter dem Posten Gebäude im Bau gezeigt werden, am Bürogebäude Besenbinderhof 31. Außerplanmäßige Abschreibungen sind in 2011 nicht zu verzeichnen.

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

### Entwicklung des Finanzanlagevermögens

	festverzinsliche Wertpapiere des Anlagevermögens T€
Buchwert 01.01.2011*	5.530,1
• Veränderungen	-7,0
Buchwert 31.12.2011*	5.523,1

\* In den Buchwerten sind Zinsforderungen und Agien enthalten.

Die Zinsforderungen betragen zum 31.12.2011 8,6 T€ (Vj. 8,1 T€), die Agien 14,5 T€ (Vj. 22,0 T€). Der Anlagebestand der WK an festverzinslichen, börsenfähigen Wertpapieren ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

### Sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
Saldierter Anspruch gegen die Freie und Hansestadt Hamburg auf Leistung des vertraglich geregelten Zins- und Verlustausgleichs für das 4. Quartal	7.170,7	5.948,4
Forderungen an die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) aus bes. Haushaltstiteln	352,4	265,9
Forderungen an die Finanzbehörde der FHH	0,0	1.985,4
sonstige Forderungen	75,7	28,9

Die Forderungen an die BSU betreffen bereits durch die WK vorab geleistete Zahlungen an Zuschussempfänger, die Forderungen an die Finanzbehörde in 2010 eine Vorauszahlung von Bundesmitteln. Die sonstigen Forderungen beinhalten u. a. Gehaltsvorschüsse.

| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	● 31.12.2011	● 31.12.2010
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	T€	T€
• bis drei Monate	90.718,2	71.391,5
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	327.307,4	385.231,5
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.360.564,8	1.348.875,3
• mehr als fünf Jahre	1.730.092,7	1.501.980,1

| Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

	● 31.12.2011	● 31.12.2010
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	T€	T€
• bis drei Monate	11.217,5	991,7
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	9.156,0	27.301,6
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	76.242,1	43.008,1
• mehr als fünf Jahre	248.500,0	237.072,7

| Treuhandverbindlichkeiten

	● 31.12.2011 T€	● 31.12.2010 T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
• täglich fällig	925,8	184,7
• andere Verbindlichkeiten	242.224,6	298.952,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
• andere Verbindlichkeiten	39.553,1	41.320,8
• sonstige Förderung	254,6	0,0

**Sonstige Verbindlichkeiten**

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

**Entwicklung des Reservefonds**

	T€
01.01.2011	0,0
<b>Erhöhung durch</b>	
• Bundesmittelzugänge	9.515,0
• Auflösung von Wertberichtigungen auf Kapitalforderungen	1.625,2
• Zahlungseingänge auf abgeschriebene Kapitalforderungen	3,9
• Verbrauch von Wertberichtigungen auf Kapitalforderungen	0,0
<b>Minderung durch</b>	
• Rückführung von Bundesmitteln	- 12,1
• Bildung von Wertberichtigungen auf Kapitalforderungen	- 2.476,9
• Ausgleich von Forderungen aus 2010	- 1.985,4
• Entnahme wg. Auflösung des Fonds per 31.12.2011	- 6.669,7
31.12.2011	0,0

Der Reservefonds war eine vom 01.01.1993 bis 31.12.2011 bestehende Verbindlichkeit der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg, die der Risikovorsorge der WK und der Regulierung der Verbindlichkeiten der FHH aus Bundesmitteln diente.

Die besonderen Haushaltstitel beinhalten zweckgebundene Mittel, die der WK direkt für bestimmte Förderungsprogramme von der FHH zugewiesen werden. Sie betragen in 2011 6.314,6 T€ (Vj. 9.358,5 T€).

**Eigenkapital**

Das Grundkapital (100.000,0 T€), das Sonderkapital (558.272,7 T€) und auch die anderen sonstigen Rücklagen (84.195,5 T€) sind zum Vorjahr unverändert.

**Eventualverbindlichkeiten und unwiderrufliche Kreditzusagen**

Bei den Eventualverbindlichkeiten handelt es sich um

- Bürgschaften für grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen im nachrangigen Bereich in Höhe von 18.076,1 T€ (Vj. 30.413,7 T€), für die Rückbürgschaften der Freien und Hansestadt Hamburg bestehen und
- Ausfallbürgschaften in Höhe von 302,3 T€ (Vj. 341,0 T€) aus dem Förderprogramm studentisches Wohnen auf der Veddel und in Wilhelmsburg. Für diese Bürgschaften sind Rückstellungen in Höhe von 129,6 T€ (Vj. 159,4 T€) gebildet worden.

Von den unwiderruflichen Kreditzusagen entfallen 267.112,0 T€ (Vj. 324.688,6 T€) auf Darlehen, die als Annuitätshilfedarlehen über eine Dauer von bis zu 24 Jahren anwachsen.

Weitere Verpflichtungen bestehen aus zugesagten Zuschüssen in Höhe von 1.291.598,9 T€ (Vj. 1.403.161,0 T€). Davon sind als Teil der Annuitätshilfe 32.921,0 T€ (Vj. 53.350,0 T€) über eine Dauer von bis zu 24 Jahren und Aufwendungszuschüsse nach dem Fördersystem ab 1995 in Höhe von 859.867,4 T€ (Vj. 964.349,0 T€) mit Laufzeiten von bis zu mehr als 30 Jahren zu leisten.

### Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### Zinsertrag

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
Kredit- und Geldmarktgeschäften	209.613,9	222.713,5
Zinsausgleich	49.568,1	56.927,5
Zinsswaps	10.710,5	9.638,1
Zinsen aus Wertpapiergeschäften	121,1	4,8

#### Zinsaufwand

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
Zinsen für Refinanzierungsgeschäfte	154.755,7	166.039,8
Zinsen für Zinsswaps	24.729,5	18.813,9
Zinsen für sonstige Förderungen	80,2	89,6

#### Provisionsertrag

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
Kostenbeiträge aus Fördergeschäft	3.011,9	3.352,5
Zusageprovisionen	2.380,0	1.742,9
Kostenbeiträge aus Treuhandgeschäft	241,0	246,0

### Provisionsaufwendungen

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ordnet Bereitstellungsprovisionen in Höhe von 1.077,3 T€ (Vj. 251,1 T€) für die Bereitstellung von KfW-Weiterleitungskrediten 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.

	● 31.12.2011 T€	● 31.12.2010 T€
<b>Aufwendungen für gezahlte Zuschüsse</b>		
• Wohnungsbauförderprogramme	131.367,6	144.753,9
• Zuschüsse für Energiedarlehen	1.640,4	1.616,5
• Studentisches Wohnen	343,9	399,2
• Zuschüsse für Wärmeschutz im Gebäudebestand	1.953,3	2.314,0
<b>Erträge aus erhaltenen Zuschüssen</b>		
• Verlustausgleich	43.138,2	27.774,6
• Zuweisungen der FHH für Zuschusszahlungen	8.464,0	14.028,2
• Investive Zuschüsse	7.257,8	11.913,6

### | Gesamthonorar des Jahresabschlussprüfers

	● 2011	● 2010
Abschlussprüfungsleistungen	129,4	136,4
andere Bestätigungsleistungen	2,2	2,1
Steuerberatungsleistungen	4,5	0,0
sonstige Leistungen	2,0	6,4
<b>Insgesamt</b>	<b>138,1</b>	<b>144,9</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 9,9 Mio. € (Vj. 4,6 Mio. €) bzw. unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 12,7 Mio. € (Vj. 8,0 Mio. €) ausgewiesen.

Zinsswaps Mio. €	Restlaufzeit (Nominal)	2011	2010
	< 3 Mon.		0,0
bis 1 Jahr		0,0	100,0
bis 5 Jahre		100,0	100,0
> 5 Jahre		2.517,0	1.722,0
<b>Marktwerte</b>			
positive		75,3	18,2
negative		339,1	130,1

Die WK hat zur verlustfreien Bewertung der zinstragenden schwebenden Positionen des Bankbuches zum 31.12.2011 einen barwertigen Ansatz verwendet. Der Bestimmung des Barwertes lagen dabei die im Rahmen der internen Steuerung verwendeten Annahmen des Zinsänderungsrisikos zugrunde. Eine Rückstellung für einen Verpflichtungsüberschuss aus dem zinstragenden Geschäft des Bankbuchs war zum Bilanzstichtag nicht erforderlich, da den negativen Marktwerten der Derivate gegenläufige positive Marktwerte aus dem übrigen zinstragenden Geschäft gegenüberstehen.

### Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

2011			2010			
Männlich	Weiblich	Gesamt	Männlich	Weiblich	Gesamt	
69	68	137	65	66	131	Vollzeitbeschäftigte
3	30	33	1	27	28	Teilzeitbeschäftigte
8	4	12	10	5	15	Mitarbeiter in Altersteilzeit
80	102	182	76	98	174	
4	6	10	1	8	9	Auszubildende
84	108	192	77	106	183	Gesamt

### Gesamtbezüge und Darlehen der Organe und Ausschüsse

Die Mitglieder des Vorstandes erhielten im abgelaufenen Geschäftsjahr Bezüge von insgesamt 252,1 T€ (Vj. 435,4 T€), die sich aus 192,6 T€ (Vj. 400,4 T€) erfolgsunabhängiger sowie 59,5 T€ (Vj. 35,0 T€) erfolgsabhängiger Vergütung zusammensetzten. Vergütungsanteile mit langfristiger Anreizwirkung wurden nicht gezahlt.

Zahlungen an Verwaltungsratsmitglieder erfolgten 2011 in Höhe von 1,0 T€ (Vj. 0,8 T€). Für die Mitglieder der Ausschüsse wurden 0,8 T€ (Vj. 0,8 T€) aufgewendet.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen betragen 219,0 T€ (Vj. 229,8 T€). Für Pensionsverpflichtungen gegenüber diesem Personenkreis sind 2.764,2 T€ (Vj. 2.904,5 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 20,7 T€ (Vj. 45,9 T€), die zu marktkonformen Konditionen gewährt worden sind.

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, der Generalbevollmächtigte sowie deren Angehörige 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 (bis 28.03.2011)**

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

**Jutta Blankau-Rosenfeldt (seit 29.03.2011)**

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

**Dr. Peter Tschentscher (seit 29.03.2011)**

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

**Christian Heine**

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**

Ralf Sommer (Vorsitzer)  
Helmuth Ahrens

**Staatsaufsicht**

Senat der Freien und Hansestadt Hamburg

**Mandate der Vorstandsmitglieder**

	in Aufsichtsgremien	als leitender Mitarbeiter
<b>Ralf Sommer</b>		hsh finanzfonds AÖR Besenbinderhof 37 20097 Hamburg
<b>Helmuth Ahrens</b>	Gemeindewerke Halstenbek Ostereschweg 25469 Halstenbek  Gemeindewerke Halstenbek tel Ostereschweg 25469 Halstenbek	

Hamburg, den 1. März 2012  
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 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. 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 den ergänzenden Bestimmungen des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. 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 1. März 2012

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 2011 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 9. Mai 2012

Die Vorsitzerin des Verwaltungsrates

Jutta Blankau-Rosenfeldt  
Senatorin

## Organe und Ausschüsse

(Stand Juni 2012)

### 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  
 (bis 4. Juni 2012)  
 Staatsrat  
 Behörde für Wissenschaft  
 und Forschung

WILLI RICKERT  
 Senatsdirektor  
 Behörde für Stadtentwicklung  
 und Umwelt

MATTHIAS KOCK  
 (seit 5. Juni 2012)  
 Leitender Regierungsdirektor  
 Behörde für Stadtentwicklung  
 und Umwelt

### Arbeitnehmervetreter

CHRISTIAN BERGMANN  
 Verwaltungsangestellter  
 Hamburgische Wohnungsbau-  
 kreditanstalt

ANDREAS GEERCKEN  
 Verwaltungsangestellter  
 Hamburgische Wohnungsbau-  
 kreditanstalt

BEATE MALCZYK  
 Verwaltungsangestellte  
 Hamburgische Wohnungsbau-  
 kreditanstalt

### Rechnungsausschuss

WILLI RICKERT  
 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  
 Arbeitnehmervetreter  
 Hamburgische Wohnungsbau-  
 kreditanstalt

ANDREAS GEERCKEN  
 Arbeitnehmervetreter  
 Hamburgische Wohnungsbau-  
 kreditanstalt

### Kreditausschuss

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

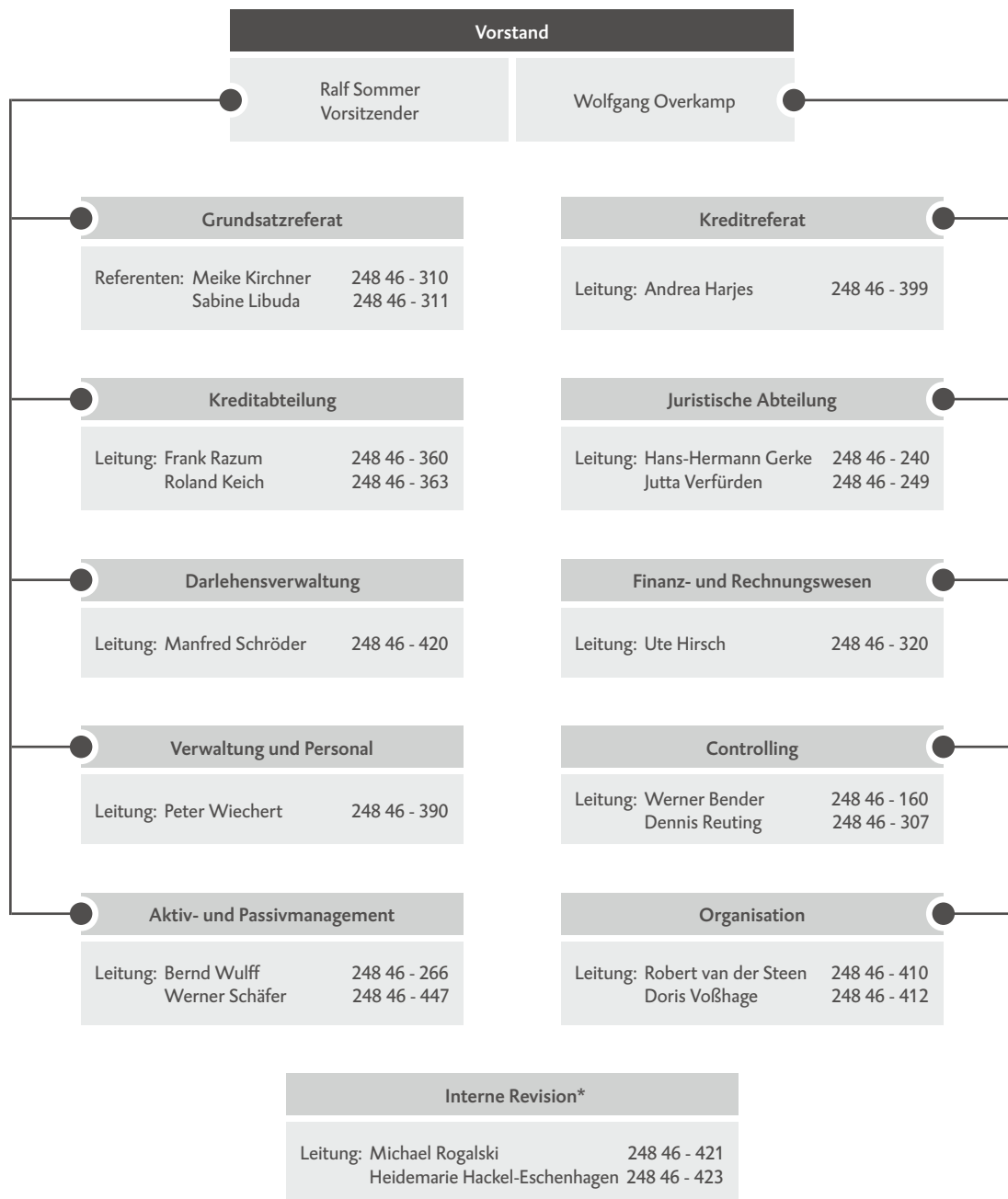
WILLI RICKERT  
 Senatsdirektor  
 Behörde für Stadtentwicklung  
 und Umwelt

KLAUS SKULIMMA  
 Abteilungsleiter  
 Finanzbehörde

DIRK BRANDES  
 Leiter Vertrieb Immobilienkunden  
 HSH Nordbank AG

HOLGER KOWALSKI  
 Vorstandsvorsitzender  
 Altonaer Spar- und Bauverein

BEATE MALCZYK  
 Arbeitnehmervetreterin  
 Hamburgische Wohnungsbau-  
 kreditanstalt



\* dem Gesamtvorstand zugeordnet

Stand: Juni 2012



**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 2007–2011 .....	5
Modernisierung von Mietwohnungen .....	6
Bauherrengruppen in der Modernisierung .....	7

**Wohneigentumsförderung**

Eigentumsförderung .....	8
Kosten und Finanzierung in der Eigentumsförderung .....	9
Kosten und Belastungen in der Eigentumsförderung 2007–2011 .....	10
Modernisierung Eigentum .....	11

**Energiesparendes Bauen .....** 12

**Sonstige Programme**

Sonstige Fördermaßnahmen Wohnungsbau .....	13
KfW-Förderung .....	14
Förderprogramme Studium und Beruf .....	15

Tabelle 1 | Neubau von Mietwohnungen

	1. Förderweg	Wohnungen insgesamt	davon Wohnungen			Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
			rollstuhlfahrer-gerecht	behinderten- u. altengerecht	WK-barrierefrei		
2011	Mietwohnungen	737	-	72	33	74,0	14,6
	Seniorenwohnungen	635	-	435	-	40,4	15,0
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	7	7	-	-	0,5	0,3
	Baugemeinschaften	71	4	4	20	8,1	3,6
	Erweiterung und Änderung	344	1	28	12	35,4	7,6
	Besondere Quartiersentwicklung	140	-	-	-	10,4	3,7
	Besondere Wohnformen	93	6	70	18	3,2	2,4
	Studierendenwohnungen	95	3	-	-	8,6	3,4
	<b>Gesamt</b>	<b>2.122</b>	<b>21</b>	<b>609</b>	<b>83</b>	<b>180,6</b>	<b>50,6</b>
	2. Förderweg	25	-	-	-	2,6	0,5
2010	Mietwohnungen	609	-	92	-	42,5	18,2
	Belegungsbindungen im ungebundenen Wohnungsbestand	43	-	-	-	3,9	0,6
	Seniorenwohnungen	196	-	196	-	8,0	6,3
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	43	43	-	-	3,0	2,8
	Baugemeinschaften	113	3	20	-	12,4	3,6
	Erweiterung und Änderung	393	-	31	-	35,2	5,1
	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>-</b>	<b>117,9</b>	<b>40,3</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			ohne Angabe
2011	Mietwohnungen	24	13	278	1	250	147	24	-	737	69,3
	Seniorenwohnungen	69	12	447	1	-	-	-	106	635	52,0
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	-	-	5	-	2	-	-	-	7	66,0
	Baugemeinschaften	3	-	27	-	13	20	8	-	71	71,8
	Erweiterung und Änderung	1	20	87	42	36	58	-	100	344	67,0
	Besondere Quartiersentwicklung	-	-	74	-	31	35	-	-	140	64,3
	Besondere Wohnformen	33	1	49	-	-	-	10	-	93	54,4
	Studierendenwohnungen	17	-	64	-	-	14	-	-	95	62,0
	<b>Gesamt</b>	<b>147</b>	<b>46</b>	<b>1031</b>	<b>44</b>	<b>332</b>	<b>274</b>	<b>42</b>	<b>206</b>	<b>2.122</b>	<b>62,5</b>
	2. Förderweg	-	-	-	-	18	7	-	-	25	77,7
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
	Baugemeinschaften	1	2	41	-	27	33	9	-	113	75,8
	Erweiterung und Änderung	18	1	135	24	185	29	31	-	393	61,4
	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>-</b>	<b>1.504</b>	<b>66,0</b>

Tabelle 3 | Bauherrengruppen im Mietwohnungsneubau

	Fördersegment	Privatpersonen und Personen- gesellschaften	Kapital- gesellschaften	Sonstige Bauherren (Stiftungen, Vereine ...)	Wohnungsbau- genossen- schaften	Städtische Gesellschaften	Gesamt
2011	Mietwohnungen	142	333	-	72	190	737
	Seniorenwohnungen	40	-	80	111	404	635
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	-	4	-	-	3	7
	Baugemeinschaften	-	-	-	71	-	71
	Erweiterung und Änderung	-	100	-	40	204	344
	Besondere Quartiersentwicklung	-	-	-	-	140	140
	Besondere Wohnformen	8	33	41	11	-	93
	Studierendenwohnungen	-	-	95	-	-	95
	<b>Gesamt</b>	<b>190</b>	<b>470</b>	<b>216</b>	<b>305</b>	<b>941</b>	<b>2.122</b>
	2. Förderweg	-	13	-	12	-	25
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
	Baugemeinschaften	-	-	10	113	-	123
	Erweiterung und Änderung	-	30	-	41	342	413
	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>

**Kosten und Finanzierung im Mietwohnungsneubau** | **Tabelle 4**  
 (keine Berücksichtigung von Erbbaugrundstücken)  
 (Der Förderung wurden überwiegend pauschalierte Gesamtkosten zugrunde gelegt)

Fördersegment	Kosten			Finanzierung			
	Grundstücks- erwerbs- und Erschl.- kosten €/m <sup>2</sup>	Bau- und Bauneben- kosten inkl. Fin. €/m <sup>2</sup>	Gesamt €/m <sup>2</sup>	WK- Darlehen €/m <sup>2</sup>	WK- Zuschüsse €/m <sup>2</sup>	Rest- finanzierung €/m <sup>2</sup>	
2011	Mietwohnungen	506	2.221	2.727	1.539	496	692
	Seniorenwohnungen	338	2.597	2.935	1.517	661	757
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	318	2.081	2.399	592	849	958
	Baugemeinschaften	537	3.381	3.918	1.609	928	1.381
	Erweiterung und Änderung	132	1.944	2.076	1.349	398	329
	Besondere Quartiersentwicklung	350	2.416	2.766	1.293	652	821
	Besondere Wohnformen	384	3.249	3.633	773	700	2.160
	Studierendenwohnungen	557	2.303	2.860	1.612	816	431
	<b>Gesamt</b>	<b>387</b>	<b>2.367</b>	<b>2.754</b>	<b>1.457</b>	<b>571</b>	<b>726</b>
	<b>2. Förderweg</b>	<b>784</b>	<b>2.660</b>	<b>3.444</b>	<b>917</b>	<b>430</b>	<b>2.097</b>
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
	Baugemeinschaften	493	2.266	2.759	1.464	533	762
	Erweiterung und Änderung	24	1.674	1.698	1.339	215	144
	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>

**Tabelle 5** | Anfangsmieten und Wohnungsgrößen im Mietwohnungsneubau 2007–2011

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>1. Förderweg</b>					
Durchschnittl. Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	72,0	67,6	70,1	65,6	62,5
Anfangsmiete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich	5,50	5,60	5,60	5,70	5,80
<b>2. Förderweg</b>					
Durchschnittl. Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	-	-	-	-	77,7
Anfangsmiete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich	-	-	-	-	8,00

**Tabelle 6** | Modernisierung von Mietwohnungen

Fördersegment	2011		2010	
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €
Klimaschutzprogramm (A)	2.201	8,9	2.277	8,7
Großes Modernisierungsprogramm (B)	336	6,4	908	13,7
Modernisierung in Sanierungsgebieten (D)	37	4,7	60	3,0
Barrierefreier Umbau (E–G) davon Nachrüstung mit Aufzügen (G)	611 (379)	2,0 (0,7)	243 (153)	0,7 (0,1)
<b>Gesamt</b>	<b>3.185</b>	<b>22,1</b>	<b>3.488</b>	<b>26,1</b>

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

	Fördersegment	Privatpersonen und Personengesellschaften	Kapitalgesellschaften	Sonstige Bauherren (Stiftungen, Vereine ...)	Wohnungsbau- genossen- schaften	Städtische Gesellschaften	Gesamt
2011	Klimaschutzprogramm (A)	581	86	194	1.256	84	2.201
	Großes Modernisierungsprogramm (B)	6	-	-	218	112	336
	Modernisierung in Sanierungsgebieten (D)	19	18	-	-	-	37
	Barrierefreier Umbau (E-G)	2	1	119	110	379	611
	<b>Gesamt</b>	<b>608</b>	<b>105</b>	<b>313</b>	<b>1.584</b>	<b>575</b>	<b>3.185</b>
2010	Klimaschutzprogramm (A)	690	437	28	836	286	2.277
	Großes Modernisierungsprogramm (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>

Tabelle 8 | Eigentumsförderung

Fördersegment	2011			2010		
	Wohn- einheiten	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	Wohn- einheiten	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Hamburger Eigenheimförderung	233	21,4	3,2	312	48,0	5,3
FamilienStartDarlehen	22	1,5	0,3	42	3,0	0,5
Energiesparendes Bauen (ohne weitere WK-Förderung)	323		5,2	833	0,6	14,6
Summe	578	22,9	8,7	1.187	51,6	20,4

Tabelle 9 | Kosten und Finanzierung in der Eigentumsförderung  
(keine Berücksichtigung von Erbbaugrundstücken)

	Gebäudetyp	Wohn- einheiten  Anzahl	Durch- schnittliche 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-Wohn- eigentums- förderung €/m <sup>2</sup>	Rest- finanzierung  €/m <sup>2</sup>
2011	Einzelhäuser	49	132,3	2.539	934	711	251	644
	Doppelhäuser	58	120,6	2.751	1.193	781	294	484
	Reihenhäuser	103	121,4	2.458	1.046	777	183	451
	Eigentumswohnungen	23	92,4	3.428	1.564	813	100	951
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



**Kosten und Belastungen in der Eigentumsförderung 2007–2011** | **Tabelle 10**

**Eigenheime**

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

	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl Wohnungen	414	371	442	267	210
Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	119,3	120,6	124,7	123,4	123,8
Kosten gesamt in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.301	2.415	2.508	2.488	2.557
Belastung in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich	7,75	8,13	8,27	7,77	7,69

**Eigentumswohnungen**

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

	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl Wohnungen	72	77	71	45	23
Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	99,2	95,7	98,4	93,2	92,4
Kosten gesamt in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.437	2.530	2.763	2.776	3.111
Belastung in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich	7,50	8,09	8,60	8,60	8,47

**Modernisierung Eigentum** | **Tabelle 11**

Fördersegment	2011		2010	
	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €
<b>Wärmeschutz im Gebäudebestand</b>				
Energieberatung	2.327	0,2	4.557	0,2
Maßnahmen	5.446	2,5	3.892	2,7
<b>Gesamt</b>		<b>2,7</b>		<b>2,9</b>
<b>Barrierefreier Umbau</b>				
Umbau zum barrierefreien Wohnraum (Mod. E)	29	0,3	20	0,2

Tabelle 12 | Energiesparendes Bauen

Wohnungsneubau	2011		2010	
	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €
Eigenheim (Kombi)	229	3,52	334	5,82
Eigenheim (ohne WK)	323	5,15	834	14,59
Mietwohnungsbau (Kombi)	1.801	23,91	1.274	14,16
Mietwohnungsbau (ohne WK)	792	10,91	705	8,85
<b>Gesamt</b>	<b>3.145</b>	<b>43,49</b>	<b>3.147</b>	<b>43,42</b>

Tabelle 13 | Sonstige Fördermaßnahmen Wohnungsbau

Förderprogramm	2011			2010		
	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Umbau von Büros zu Wohnraum	54	-	0,6	223	-	2,9
Ankauf von Belegungsbindungen	51	-	0,8	23	-	0,3
Innenentwicklung	24	-	0,2	-	-	-
	Fälle	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	Fälle	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Nachsubventionierung	1	0,05	0,1	6	-	0,1
Klimaschutzkredit (Gewerbe)	4	0,17	-	2	0,0	-
Denkmalschutz	1	-	0,5	-	-	-
<b>Gesamt</b>		<b>0,22</b>	<b>2,2</b>		<b>0,0</b>	<b>3,3</b>

**KfW-Förderung** | **Tabelle 14**

		2011		2010	
		Wohnungen	Darlehen Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €
<b>Eigentum</b>	KfW Energieeffizient Bauen	122	6,0	128	6,4
	KfW Wohneigentum	59	3,1	24	1,3
	KfW Wohnraum Modernisieren	56	0,9	16	0,2
	KfW Energieeffizient Sanieren/Effizienzhaus	105	2,6	5	0,2
	KfW Energieeffizient Sanieren/Einzelmaßnahmen	111	1,2	26	0,4
	KfW Altersgerecht Umbauen	-	-	9	0,1
	<b>Gesamt Eigentum</b>	<b>453</b>	<b>13,8</b>	<b>208</b>	<b>8,6</b>
<b>Mietwohnungen</b>	KfW Energieeffizient Bauen	1.691	76,7	617	24,5
	KfW Wohnraum Modernisieren	342	1,9	255	3,8
	KfW Energieeffizient Sanieren/Effizienzhaus	391	12,7	2.641	65,2
	KfW Energieeffizient Sanieren/Einzelmaßnahmen	248	5,5	349	3,4
	KfW Erneuerbare Energien	55	0,1	-	-
	<b>Gesamt Mietwohnungen</b>	<b>2.727</b>	<b>96,9</b>	<b>3.862</b>	<b>96,9</b>
<b>Gesamt</b>	<b>3.180</b>	<b>110,7</b>	<b>4.070</b>	<b>105,5</b>	

**Förderprogramme Studium und Beruf** | **Tabelle 15**

		2011			2010		
Fördersegment	Im Auftrag von	Fälle	Darlehen T€	Zuschüsse T€	Fälle	Darlehen T€	Zuschüsse T€
Studiengebühren (Gesamtbestand)	Behörde für Wissenschaft und Forschung	ca. 35.500	52.340,0	-	ca. 32.000	39.400,0	-
Kleinstkreditprogramm für Existenzgründung (Erstanträge)	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation	29	288,9	-	-	-	-
Stipendienprogramm (Erstanträge)	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation	119	31,2	186,3	-	-	-



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:** Steven Haberland (sofern hier nicht anders angegeben), Solarlux, Bettina Meckel (Umschlag innen vorne, Seite 15, Seite 16 links) und Sandra Gätke (Seite 40)

**Druck:** Reset Grafische Medien GmbH



ClimatePartner<sup>o</sup>  
**klimaneutral  
gedruckt**

**Auflage:** 800

**Stand:** Juni 2012

## So erreichen Sie uns

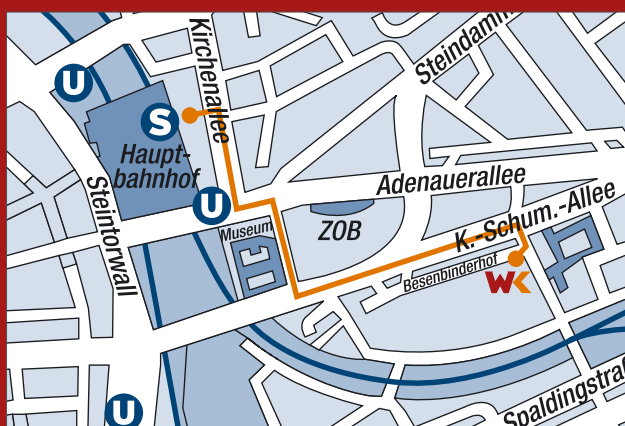
WK Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt  
Besenbinderhof 31  
20097 Hamburg

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: Juni 2012

### **Vorstand**

Ralf Sommer ..... Tel.: 248 46 - 300 Fax: - 56 - 300 r.sommer@wk-hamburg.de  
 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

### **Wärmeschutz im Gebäudebestand (Wohneigentum)**

Axel Frese ..... Tel.: 248 46 - 470 Fax: - 56 - 348 a.frese@wk-hamburg.de

### **Zentralstelle für den Hamburger Energiepass**

Rienelt Graue ..... Tel.: 248 46 - 377 Fax: - 56 - 377 r.graue@wk-hamburg.de

### **Darlehensverwaltung Mietwohnungen**

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

### **Darlehensverwaltung Eigentum**

Margrit 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

Zeitgemäße Ausstattung und effiziente Wärmedämmung sorgen für bestes Wohlfühl-Klima in den mehr als 100 Senioren-Wohnungen hier in Lokstedt.



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