Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

Jahresbericht 2012

Mietwohnungsbau in Hamburg

Wir fördern Hamburgs Zukunft

Im Stadtteil Niendorf:
mit integriertem Konzept zum „Energiesparhaus“

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.

		2012	2011
Mio. €	Bilanzsumme	4.893,6	4.988,4
	Forderungen an Kunden	4.280,2	4.417,0
	Forderungen an Kreditinstitute	200,2	265,1
	Treuhandvermögen	225,6	282,0
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.535,2	3.561,3
	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	346,6	354,9
	Haftendes Eigenkapital gem. § 10 KWG	751,8	751,8
	Bewilligte		
	• Darlehen	329,4	336,1
	• Zuschüsse	114,2	120,6
	Mitarbeiter (Stand 31.12.)	196	194

	Wohnungsbauförderung	2012	2011
Anzahl Wohnungen	• Neubau Mietwohnungen (mit Bindungen)	2.120	2.147
	• Neubau Eigentumsmaßnahmen	208	255
	• Modernisierung Mietwohnungen	4.307	3.185
	• Modernisierung Eigenheime	2.321	5.446
	• Neubau Klimaschutzförderung (ohne Bindungen)	652	1.115

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

Auf einen Blick

Liebe Leserin, lieber Leser,

Hamburg ist eine wachsende Metropole. Wirtschaftliche Dynamik und kulturelle Vielfalt macht sie attraktiv für Menschen aus nah und fern. Sie kommen zu uns, um hier zu arbeiten, zu studieren und die Vorteile zu genießen, die das Leben in einer lebendigen und vielfältigen Großstadt hat. Hamburg ist eine Stadt im Wandel. Die demografische Entwicklung hält neue Herausforderungen für uns bereit. Junge Paare brauchen unsere Unterstützung, damit sie sich für Kinder entscheiden. Ältere Menschen wollen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden bleiben. Hamburg ist eine solidarische Stadt. Sozial gemischte Quartiere, in denen unterschiedliche Schichten neben- und miteinander leben, zu erhalten und zu fördern ist das beste Mittel gegen eine Spaltung der Stadt. Hamburg stellt sich auch der Verantwortung für den Klimaschutz und setzt auf die kluge Kombination von hoher Energieeffizienz mit nachhaltiger Energieeinsparung im Gebäudebereich.

Senatorin Jutta Blankau

Mit der WK hat Hamburg einen starken Partner, um diese Herausforderungen zu meistern. Mithilfe ihrer Förderprogramme entsteht Wohnraum für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen in unserer Stadt. Sie sorgt für mehr attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen – auch für Familien. 2012 wurden wieder deutlich mehr als 2.000 neue Sozialwohnungen von der WK bewilligt. Das ist ein wichtiger Baustein des Wohnungsbauprogramms des Senats und genauso wie die über 8.700 Baugenehmigungen für 2012 ein großer Erfolg unseres „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“, das wir mit der Wohnungswirtschaft und den Mietervereinen geschlossen haben. Unser geförderter Wohnungsbau findet überall in Hamburg statt – auch im innerstädtischen Bereich – und sorgt für lebendige, sozial gemischte Quartiere. Die WK kümmert sich auch darum, dass in bestimmten Stadtteilen Studierende und Auszubildende günstigen Wohnraum finden können. Vermieter erhalten einen Zuschuss, wenn sie an eine Wohngemeinschaft von Studierenden und Auszubildenden vermieten. Damit unterstützen wir die Fachkräfte von morgen. Die WK fördert die Modernisierung von Wohnraum, damit er auf dem neuesten Stand ist. Ob energetische Modernisierung oder Barrierefreiheit – die Ansprüche der Menschen steigen. Die WK hilft dabei, ihnen gerecht zu werden.

Die WK konnte in diesem Jahr ihr 60-jähriges Bestehen feiern. Gleichzeitig steht eine große Veränderung an: In Zukunft wird sie als Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) durch die Bündelung der öffentlichen Förderprogramme vom Wohnungsbau über die Wirtschaftsförderung bis zum Umwelt- und Klimaschutz Hamburg weiter stärken. Die Zusammenführung dieser Bereiche ist eine anspruchsvolle und spannende Aufgabe, der die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WK mit viel Selbstbewusstsein entgegensehen können.

Ich möchte mich bei allen Beteiligten, dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt für die geleistete Arbeit sehr herzlich bedanken und freue mich auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.

Jutta Blankau

Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg

Vorsitzende des Verwaltungsrates der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

Optischer Blickfang in Rahlstedt:
energiesparender Neubau in Flussnähe

Liebe Leserinnen und Leser,

vor wenigen Monaten konnte die WK ihr 60-jähriges Firmenjubiläum feiern. Dem Anlass entsprechend haben wir die sechs Dekaden WK nochmals Revue passieren lassen – für Interessierte in einer Jubiläumsbroschüre dokumentiert – und sind durchaus ein wenig stolz darauf, dass wir in unserer Rolle als Hamburgs Förderbank über den gesamten Zeitraum einen nennenswerten Beitrag zur Entstehung von bezahlbarem Wohnraum für die Hamburger Bürgerinnen und Bürger leisten konnten.

Ralf Sommer und Wolfgang Overkamp

Im Jahr 2012 haben wir diese erfolgreiche Tätigkeit fortgesetzt und die angestrebten 2.000 Bewilligungen für neue Mietwohnungen zum zweiten Mal in Folge übertroffen. Insgesamt wurden Fördermittel für 2.120 neue Wohnungen bewilligt. In der Modernisierungsförderung hat die WK die Aufwertung von rund 4.300 Mietwohnungen unterstützt. Das Förderspektrum reicht hier von rein energetischen Maßnahmen über umfassende Modernisierungen bis zum barrierefreien Umbau. Mit unseren Förderaktivitäten konnten wir insgesamt mehr als 3.900 neue Mietpreis- und Belegungsbindungen vereinbaren.

Das Darlehensvolumen der WK beträgt insgesamt rund 4,2 Mrd. Euro, allein 2012 wurden 329,4 Mio. Euro Förderdarlehen und 114,2 Mio. Euro als Zuschüsse bewilligt. Etwa die Hälfte unseres Fördervolumens entfiel im Berichtsjahr auf Zusagen für neue Mietwohnungen.

Auf Grundlage der Kooperations-Initiativen des Hamburger Senats mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken, flankiert durch die Förderprogramme der WK, hat der Mietwohnungsneubau in Hamburg mittlerweile eine beachtliche Dynamik erreicht. Auch in anderen Bundesländern beobachtet man das Hamburger Vorgehensmodell deshalb mit großem Interesse. Selbstverständlich unterstützen wir auch weiterhin dieses Erfolgsmodell mit zielgerichteten Programmen zur Wohnungsbau- sowie Klima- und Umweltschutzförderung.

Und dennoch hat der vorliegende Geschäftsbericht etwas Besonderes. Es ist unser letzter Geschäftsbericht als Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK). Ab dem 01.08.2013 wird sich der Umfang unserer heutigen Förderbankgeschäftstätigkeit erweitern. Als Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) werden wir unter neuem Namen und mit neuem Unternehmensauftritt neben der Wohnraumförderung auch in zusätzlichen Segmenten wie der Wirtschafts- und Innovationsförderung sowie mit erweitertem Spektrum in der Umweltförderung tätig sein. Wir freuen uns auf diese neue Herausforderung – auf neue Themen sowie neue Kunden. Allen heutigen Kunden und Partnern der WK sichern wir größtmögliche Kontinuität beim Übergang der Förderaufgaben der WK auf die IFB Hamburg zu.

Ralf Sommer, Wolfgang Overkamp
Vorstand der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

Modernisierung mit Weitsicht:
Klinkergebäude von 1927 in Eimsbüttel

Inhalt

Auf vielen Wegen: Mit Förderung zu bezahlbarem Wohnraum 9
Energieeffizienter Erstbezug 10
Unter Frauen 13
Aus 60er-Jahre-Bau wird Energiesparhaus 15
Gotteswohnungen im Herzen Rahlstedts 18
Modernisierung mit Weitsicht 21

Wohnraumförderung in Hamburg 25
Neubau 26
Modernisierung 31
Bindungen 34
Beratung und Information 37

Lagebericht 40
Jahresabschluss 55
Bestätigungsvermerk 73
Bericht des Verwaltungsrates 74
Organe und Ausschüsse 75
Organisationsplan 76
Förderstatistik 77

Impressum 88
Ansprechpartner 89
Anfahrt 91

Vielfältige Wohnformen in einem Gebäudekomplex:
geförderter Wohnungsbau in Altona

Auf vielen Wegen: Mit Förderung zu bezahlbarem Wohnraum

Hamburg ist die „Schönste Stadt Deutschlands“, so das Ergebnis einer aktuellen Umfrage. Mehr als jeder sechste Deutsche würde demnach gern in der Hansestadt leben. Bietet sie doch vielfältige Möglichkeiten zum Leben, Arbeiten und Lernen. Bereits heute wohnen in der Metropolregion fünf Millionen Einwohner – Tendenz steigend. Angesichts dieses großen Interesses sind in den letzten Jahren allerdings nicht genügend neue Wohnungen entstanden. Die Ankurbelung des Wohnungsbaus ist daher erklärtes Ziel des Senats. Die Wohnraumversorgung für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen hat dabei einen besonderen Stellenwert.

Seit sechs Jahrzehnten sorgen wir als Förderbank der Freien und Hansestadt Hamburg für bezahlbaren Wohnraum. Diese Aufgabe ist heute aktueller denn je. Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft, Verbänden und den Hamburger Bezirken unterstützen wir erfolgreich das ehrgeizige Ziel des Senats, jährlich 6.000 neue Wohnungen zu schaffen. Mindestens 2.000 davon sind durch die WK geförderte Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten.

Wie unterschiedlich der Weg zu bezahlbarem Wohnen aussehen kann, zeigen unsere fünf Förderbeispiele, die wir Ihnen auf den folgenden Seiten vorstellen: Mit Kreativität und Engagement wurde hier der Wunsch vom Wohnen und Leben in der Hansestadt verwirklicht – als Baugemeinschaft, Genossenschaft oder Stiftung. So unterschiedlich die Projekte auch sind, alle wurden mit der Förderung der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt realisiert.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Energieeffizienter Erstbezug

Moderne Wohnanlage für Studenten: Hammerbrook ist dank der citynahen Lage bei jungen Menschen gefragt.

Ein passendes Dach über dem Kopf zu finden ist nicht immer leicht. Vor allem Studierende müssen knapp kalkulieren. Sie profitieren deshalb in besonderem Maße von öffentlich gefördertem Wohnraum. In Hammerbrook hat das Studierendenwerk Hamburg jetzt mit Darlehen der WK und KfW eine moderne Wohnanlage errichtet. Im Dezember 2012 konnten die ersten Studenten und Studentinnen ihre nagelneuen Appartements beziehen.

Die Wohnanlage verfügt über 215 Einzelzimmer in 102 Wohneinheiten, bestehend aus Zweier-, Vierer- und Einer-Wohnungen sowie drei behindertengerechten Einzelappartements im Erdgeschoss. Alle Appartements sind mit modernen Einbauküchen und Duschbädern zur gemeinschaftlichen Nutzung ausgestattet, die möblierten Zimmer sind 17,5 Quadratmeter groß und haben Internet-, Telefon- und Kabel-TV-Anschluss.

Wohnen, lernen und Sport treiben unter einem Dach: Der Neubau bietet ein attraktives All-inclusive-Paket.

„Die Monats-Warmmieten liegen zwar mit 355 Euro über unserem Mietpreis von 233 Euro für ein Standardzimmer“, sagt Jürgen Allemeyer, Geschäftsführer des Studierendenwerks Hamburg, „dafür bietet die Neubau-Anlage ein besonders attraktives All-inclusive-Paket.“ Neben Bibliothek, Fitnessraum, Tischtennis- und Billardtisch gehören großzügige Grünanlagen mit einem Grillplatz ebenso zu den Annehmlichkeiten der Anlage wie Gemeinschaftsräume und eine Bar.

Mit einem Investitionsvolumen von circa 16,8 Millionen Euro wurde der Neubau als Effizienzhaus 40 errichtet – bundesweit gehört der Neubau damit zu den ersten Studentenwohnanlagen mit diesem Standard. Von der WK und KfW wurden insgesamt Förderdarlehen in Höhe von 14 Millionen Euro und Zuschüsse von 213.000 Euro zur Verfügung gestellt, der hohe energetische Standard ermöglicht zudem laufende Zuschüsse.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine umweltfreundliche Kraft-Wärme-Kopplung. Eine Fotovoltaik-Anlage liefert emissionsfreien Strom. Vorbei die Zeiten, in denen sorglos zum Fenster rausgeheizt wurde: Die Wohnungen verfügen über eine moderne Frischluftzufuhr-Anlage, die das Lüften praktisch ersetzt. Wird dennoch mal ein Fenster geöffnet, schaltet sich die Heizung automatisch ab.

Das neue Projekt bietet preisgünstiges „Wohnen am Wasser“ und wertet einen bislang eher gewerblich geprägten Stadtteil auf. „Hammerbrook ist für die Studierenden als citynaher Standort attraktiv, gleichzeitig tragen sie zur Belebung des Viertels bei“, erklärt Allemeyer. Die Anlage befindet sich in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn und ist gut an zahlreiche Hochschulen, Szeneviertel und Innenstadt angebunden. „Schon jetzt zählt Hammerbrook zu den Top 10 unserer Wohnobjekte.“

Ansprechender Wohnraum zu günstigen Preisen – entscheidend für die Zukunft Hamburgs als Studienstandort.

„Bezahlbarer Wohnraum für Studenten entscheidet auch über die Zukunft des Studienstandorts Hamburg“, betont Allemeyer. „Durch den demografischen Wandel nimmt die Zahl der Studierenden in den kommenden Jahren ab. Studierende können sich künftig aussuchen, in welcher Stadt sie leben wollen. Da spielt das Angebot an attraktivem Wohnraum zu günstigen Preisen eine entscheidende Rolle.“

Besonders für Studierende, die neu in Hamburg sind, bieten Wohnanlagen gute Möglichkeiten, Kommilitonen kennenzulernen und Kontakte zu knüpfen. Wenn sich zwei bis vier junge Menschen Tisch und Bad teilen, muss die Chemie stimmen. „Da spielt vor allem die Sozialkompetenz jedes Einzelnen eine Rolle“, sagt der Geschäftsführer, „aber ein wenig können auch wir zum guten Klima beisteuern.“ Die künftigen Mieter in der Wohnanlage Hammerbrook durften sich ihre Wohngruppen auf einem sogenannten Speed-Flatmating zusammenstellen. Ähnlich dem Speed-Dating lernt jede/r jede/n im 5-Minutentakt kennen. „Das hat gut geklappt und allen Beteiligten Spaß gemacht.“

Unter Frauen

Gemeinsamkeit statt Anonymität: Wohnprojekt für Frauen im Herzen Altonas.

Nachbarn kann man sich nicht aussuchen – oder etwa doch? Rosemarie Haack, Ingeborg Kistner und Anke Gomzi lernten sich 2007 kennen. Vor einem Jahr haben sie ihren Traum vom gemeinsamen Wohnen verwirklicht. Zusammen mit 10 weiteren Single-Frauen im Alter von 55 bis 72 Jahren leben sie in einem Wohnprojekt der „Arche Nora“ in der ehemaligen Kleinen Bergstraße in Altona.

„Jede von uns hat ihre eigenen vier Wände, gleichzeitig sind wir aber eine echte Gemeinschaft“, sagt Rosemarie Haack. Auf der Suche nach Gleichgesinnten, die wie sie in keiner anonymen Mietshaus-Atmosphäre leben wollten, entdeckte die lebenslustige Dame die „Arche Nora“ – ein Verein von Frauen für Frauen, der sich zum Ziel gesetzt hat, Wohnraum für alleinstehende Frauen über 40 zu schaffen. Mit großem Erfolg. Das jüngste Projekt hat der Verein gemeinsam mit der Altonaer Spar- und Bauverein eG (kurz altoba) in Altona realisiert. Auf einem ehemaligen Parkplatz zwischen Virchowstraße, Hospitalstraße und Kleiner Bergstraße entstanden Neubauten mit insgesamt 55 öffentlich geförderten Wohnungen.

Das Bauvorhaben wurde als KfW-Effizienzhaus 70 nach der Energieeinsparverordnung 2009 gebaut und durch die WK mit insgesamt knapp 9,4 Millionen Euro gefördert. Neben Baukostenzuschüssen von 254.900 Euro erfolgen laufende Zuschüsse für energiesparendes Bauen und Aufwendungszuschüsse von durchschnittlich 1,47 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

30 der 55 neuen Wohnungen sind dabei den gemeinschaftlichen Wohnprojekten vorbehalten. Die generationsübergreifenden Projekte sind so vielfältig wie das Leben. Für (Patchwork-) Familien, Singles jeden Alters und Paare hat die Gruppe Neuhaus eine Wohngemeinschaft mit 17 Wohnungen ins Leben gerufen. Dazu gesellt sich auf einer Fläche von 370 Quadratmetern ein Wohn-Pflege-Projekt für 10 Demenzkranke – und das Wohnprojekt der Arche Nora mit 13 Wohnungen.

Um die vielfältigen Wohnformen in einem Gebäudekomplex realisieren zu können, wurden verschiedene Förderprogramme der WK kombiniert: Für die beiden Baugemeinschaften kam das Programm „Baugemeinschaft 2010“ zur Anwendung, die Wohn-Pflege-Gemeinschaft pro-

Echte Gemeinschaft: Gegenseitige Unterstützung ist in den Projekten der Arche Nora Ehrensache.

fitiert von dem Programm „Besondere Wohnformen 2010“. Das Programm „Mietwohnungsbau 2010“ wurde für die altoba-Einzelwohnungen genutzt.

„Hier kann man überall klingeln. Wenn eine von uns gemeinsam frühstücken oder etwas anderes unternehmen möchte, hängt sie einfach einen Zettel in den Hausflur“, berichtet Ingeborg Kistner von der Arche Nora. Und auch Reisen werden zusammen geplant. Für gemeinschaftliche Anschaffungen wandern monatlich fünf Euro von jeder Bewohnerin in die Sparbüchse. „Wir unterstützen uns gegenseitig“, erklärt Arnhilt Völker. Den ersten Ernstfall hat die Gemeinschaft bereits gemeistert. Seit Anke Gomzi im Winter schwer stürzte und mit einem Knietrümmerbruch aktuell auf den Rollstuhl angewiesen ist, kann sie auf die Hilfe ihrer Nachbarinnen zählen. „Alle kümmern sich liebevoll um mich“, sagt die 63jährige und strahlt. „Das ist eine schöne Erfahrung.“

Gemeinsam mit der Architektin Beata Huke-Schubert konnten die Bewohnerinnen ihre Wohnungen gestalten. Sie hatten Einfluss auf die Bad- und Kücheneinrichtung, auf Wandfarbe, Fliesen und Fußböden. Die Miete der Zwei-Zimmer-Wohnungen liegt dabei zwischen 5,70 und 6,90 Euro kalt pro Quadratmeter – je nach Einkommen der Bewohnerinnen. „Für mich war auch die Lage ausschlaggebend. Wir wohnen in direkter Nachbarschaft zur Großen Bergstraße“, sagt Ingeborg Kistner. Wenn sich die Nachbarinnen nachmittags auf der großzügigen gemeinsamen Dachterrasse treffen, „herrscht hier ein südländisches Flair“, schwärmen die Frauen.

Aus 60er-Jahre-Bau wird Energiesparhaus

Umfassende Aufwertung: Mit der Modernisierung der Wohnanlage in Niendorf reagierte die FLUWOG-NORDMARK auf die Herausforderungen der Zeit.

Was bringt es, wenn ich die Raumtemperatur in meiner Wohnung um ein Grad senke? Wie wirkt sich die Umstellung auf Energiesparlampen oder die Abschaltung von Stand-by bei elektronischen Geräten auf meinen Stromverbrauch aus? Die Bewohner im Quedlinburger Weg können dies jederzeit überprüfen – dank modernster Mess-Technologie, dem sogenannten Smart-Metering. „Jede Wohnung ist hier mit einem Touchscreen ausgestattet, über den sich der Verbrauch von Wasser, Strom und Wärme per Fingertipp anzeigen lässt – tagesaktuell", erklärt Jörg Tondt, Energieexperte bei der FLUWOG-NORDMARK eG. „Auch die Jalousien werden hierüber gesteuert und Wetterinformationen abgerufen."

Das Gebäude im Stadtteil Niendorf im Norden Hamburgs hat nach umfangreicher Modernisierung heute den Standard Effizienzhaus 40. Mit dem Umbau von 40 im Jahr 1963 erbauten Wohnungen reagierte die Hamburger Baugenossenschaft auf die geänderten Wohnbedürfnisse ihrer Mitglieder und wertete gleichzeitig ihre Bestände energetisch auf. Der Endenergie-

bedarf konnte so um 90 Prozent verringert werden. Die jährlichen CO_2-Emissionen wurden von 44 auf nur noch sechs Kilogramm je Quadratmeter Nutzfläche gesenkt. Diese Eckdaten machen das Objekt vorbildhaft für energetische Aufwertungen in diesem Gebäudesegment. Das positive Ergebnis wurde durch eine Vielzahl integrierter Maßnahmen erreicht: Dämmung der Fassade, Einbau von Wärmeschutzfenstern und Erneuerung der Heizungsanlage. Letztere wird zu einem wesentlichen Anteil mit regenerativer Energie gespeist. Die Abluftwärme und regenerative Energie decken rechnerisch vollständig den Warmwasserbedarf. Der kluge Umgang mit Energie lässt die Bewohner möglichen steigenden Preisen für fossile Brennstoffe gelassen entgegensehen.

Moderne Wohnbedürfnisse: Durch Grundrissveränderungen sind 28 seniorengerechte Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum entstanden.

Vorstand Burkhard Pawils (vorne) und Energie-Experte Jörg Tondt von der FLUWOG-NORDMARK machen sich für energetische Sanierungen stark.

Das Gebäude erhielt eine Abluftanlage in Kombination mit einer Wärmepumpe. Mittels dezentraler Frischwasserstationen in den Nutzeinheiten wird hierdurch die Wärme der Abluft für die Warmwasserbereitung genutzt. Im Sommer übernehmen weitestgehend die Solarkollektoren die Wärmeversorgung. Die Abluft-Wärmepumpe erzielt 39,5 Prozent des gesamten Warmwasserbedarfs. Die Solaranlage deckt 60,5 Prozent des Warmwasser- und 27 Prozent des Heizwärmebedarfs. Der restliche Wärmebedarf wird durch das Fernwärmenetz bereitgestellt.

Smarte Technologie: Im Quedlinburger Weg lässt sich der eigene Energieverbrauch jederzeit überprüfen – per Fingertipp über den Touchscreen.

Das integrierte Konzept macht aus dem 60er-Jahre-Bestandsgebäude ein zukunftsfähiges „Energiesparhaus“, das durch Passivhauskomponenten und optimiertes Nutzerverhalten einen vorbildlichen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

„Mit der Modernisierung reagieren wir nicht nur auf den Klimawandel, sondern auch auf die demografische Entwicklung“, erklärt Burkhard Pawils, Vorstandsmitglied der FLUWOG-NORDMARK eG. „Die Nachfrage unserer Mitglieder nach altersgerechten Wohnungen steigt.“ Durch Grundrissveränderungen entstanden in dem leuchtend roten Gebäude 28 Seniorenwohnungen zwischen 50 und 72 Quadratmetern sowie ein Gemeinschaftsraum. Auf dem Dach wurden fünf zusätzliche Wohnungen als Staffelgeschoss errichtet.

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) unterstützte die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen durch Fördermittel. Die Förderdarlehen von rund 3,08 Millionen Euro sowie die laufenden und einmaligen Zuschüsse machten den Umbau für die Baugenossenschaft rentabel und wirken mietdämpfend. Die anfängliche Nettokaltmiete beträgt 5,80 Euro je Quadratmeter bei einer 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung.

Gotteswohnungen im Herzen Rahlstedts

Zuhause für Menschen über 60: Der alten- und behindertengerechte Neubau der Stiftung Hieronymus Vogeler.

Zentral und idyllisch zugleich liegt der alten- und behindertengerechte Neubau in der Rahlstedter Straße 149. Hier haben Menschen über 60 ein Zuhause gefunden, die nicht viel auf die hohe Kante legen konnten. Sie wohnen in 39 sogenannten Gotteswohnungen, die von der Stiftung Hieronymus Vogeler mit Förderung der Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg eG (HBH) und der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) gebaut wurden.

„Die Idee ist heute so aktuell wie vor 400 Jahren“, betont Klaus Köster, Vorsitzender der Stiftung. Zur Versorgung bedürftiger Menschen mit Wohnraum hatte der ehemalige Hamburger Bürgermeister Hieronymus Vogeler 1642 eine Stiftung ins Leben gerufen. Die zum Teil kostenlosen Wohnräume für in ihrer sozialen Existenz gefährdete Menschen bezeichnete man als Gotteswohnungen. Dieser Tradition ist die Stiftung bis heute verbunden geblieben.

Haus auf Stelzen: Architektonische Herausforderung durch die Nähe zum Fluss.

Seit 2002 unterstützt die HBH die Umsetzung dieser Projekte. Das Ziel, Menschen mit günstigem und attraktivem Wohnraum zu versorgen, haben HBH und Stiftung seitdem gemeinsam kontinuierlich weiterentwickelt. Die HBH fördert und verwaltet dabei die Gebäude der Stiftung.

Und auch die Zusammenarbeit mit der WK ist mittlerweile erprobt und „sehr angenehm", lobt Köster. Neben den erforderlichen Eigenmitteln, die von der Stiftung durch Spendengelder erbracht werden, konnte das Bauvorhaben mit Mitteln der KfW und öffentlichen Baudarlehen finanziert werden. Auf rund 4,2 Millionen Euro beläuft sich das Gesamtdarlehen der WK, hinzu kamen Baukostenzuschüsse über 378.144 Euro.

Das Grundstück in der Rahlstedter Straße gehörte zwar der Kirche, aber „ohne das hohe Engagement unserer Spender und ehrenamtlichen Mitarbeiter ist ein solches Projekt nicht möglich", erklärt der gelernte Wohnungswirtschaftler, der 30 Jahre im Vorstand der HBH saß und sich heute ebenfalls ehrenamtlich für die Stiftung einsetzt – vom heimischen Schreibtisch aus. So sind mit einem Investitionsvolumen von 5,7 Millionen Euro direkt am Lauf der Wandse im Herzen Rahlstedts neununddreißig 1,5- und 2-Zimmer-Wohnungen entstanden mit Netto-Kaltmieten zwischen 5,60 und 5,80 Euro pro Quadratmeter.

Die Lage am Fluss war eine architektonische Herausforderung. Um das Grundstück bis an den Uferlauf bebauen zu können, musste das Architektenbüro Jörg Neumann sich einiges einfallen lassen. Der 4-geschossige Bau steht jetzt teilweise auf Stelzen und ist damit auch optisch ein Blickfang.

„Die Wohnungen sind sehr beliebt, wir hatten bei Fertigstellung im Februar 2012 über 100 Bewerber. Die Fluktuation unter den überwiegend weiblichen Bewohnern ist gleich null", sagt Köster. Pudelwohl fühlten sich die Menschen hier, so der Vorsitzende. Alles sei in 5–7 Minuten zu Fuß erreichbar – öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte.

„Die Menschen fühlen sich pudelwohl“: Stiftungsvorsitzender Klaus Köster ist von Rahlstedt als Wohnort überzeugt.

Durch das energiesparende Bauen nach dem KfW Effizienzhaus-Standard 55 erhält das Projekt laufende Zuschüsse. Das Gebäude verfügt über einen Fahrstuhl und Gemeinschaftsräume. Gemeinsam werden Reisen und Kinobesuche organisiert. „Natürlich wird auch zusammen gekocht – versauern ist hier nicht drin“, scherzt Köster. Und für Notfälle gibt es auf Wunsch eine Notruftaste in der Wohnung. „Hier kann man alt werden.“

Per Knopfdruck funktioniert auch die hochmoderne Drehscheibe in der Tiefgarage. Den Spaß gönnt sich auch der mit 92 Jahren älteste Bewohner des Hauses – mit seinem liebevoll gepflegten Oldtimer.

Modernisierung mit Weitsicht

Technisch und energetisch top in Form: Nach der Sanierung ist die ursprüngliche Optik des Eimsbütteler Altbaus wieder hergestellt.

„Jedem eine gesunde, von Luft und Sonne durchflutete Wohnung“ – das Credo der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G. ist ambitioniert und nach wie vor modern. Mit den umfassenden Sanierungen ihrer Bestandsbauten gelingt es der Genossenschaft seit Jahren, Gebäudekomplexe technisch und energetisch auf den neuesten Stand zu bringen, ohne den Altbaucharme zu zerstören. Dass dabei auch noch ein Mehrwert für die Bewohner entsteht, beweist das jüngste Projekt in der Gustav-Falke-Straße, Helene-Lange-Straße sowie Schlankreye besonders eindrucksvoll.

Der Komplex, der sich über drei Straßenzüge erstreckt, wurde für rund 8,5 Millionen Euro saniert. Für das Projekt hat die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) rund 7 Millionen Euro über zinsgünstige KfW-Darlehen beigesteuert, darüber hinaus gab es Modernisierungszuschüsse in Höhe von rund 700.000 Euro. „Die Zusammenarbeit hat hervorragend funktioniert“, lobt Klaus Weise, Vorstandsmitglied der 1904 e. G.

Das Klinkergebäude von 1927 im beliebten Stadtteil Eimsbüttel zählt zu den ältesten Wohnanlagen der Genossenschaft. Zu den Hauptmaßnahmen der Modernisierung gehörten die Dämmung der Backsteinfassade, der verputzten Hofansichten, der Kellerdecken und des Dachs. In den 169 Wohnungen und drei Ladenlokalen mussten die Türen und Fenster ausgetauscht und neue Balkone angebracht werden.

Eine große Herausforderung für alle Beteiligten. Denn um die ursprüngliche Optik des Altbaus weitmöglich wieder herzustellen, mussten alte Bausünden beseitigt und neue vermieden werden. „Uns war es wichtig, die für Hamburg typischen Backsteinfassaden für die Nachwelt zu bewahren und damit einen Beitrag zur Erhaltung des Stadtbildes zu leisten“, sagt Weise. Das Wärmedämmverbundsystem wurde deshalb auf der Straßenseite mit speziellen Verblend-Formsteinen aus Keramik verkleidet. Außerdem wurden Zierelemente rekonstruiert und die neuen Sprossenfenster den Originalentwürfen nachempfunden.

Setzen sich für guten und bezahlbaren Wohnraum in Hamburg ein: Monika Böhm und Klaus Weise, Vorstände der Wohnungsgenossenschaft von 1904.

Die Häuser sind jetzt mit einer Komfort-Lüftungsanlage ausgestattet, und auf dem Dach unterstützt eine Solaranlage die Warmwasserbereitung. Der Verbrauch an Heizenergie konnte nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten um die Hälfte gesenkt werden. Klaus Weise: „Mit all diesen Maßnahmen verfolgen wir das Ziel, energetische Modernisierung mit optimiertem Wohngefühl in Einklang zu bringen.“

Rund ein Jahr haben die Sanierungsmaßnahmen gedauert – nicht ohne Einschränkungen für die Bewohner. Doch der Baulärm war schnell vergessen. „Da alle Genossenschaftsmitglieder Anteilseigner und damit Eigentümer sind, hatte jeder Bewohner die Möglichkeit, mitzuwir-

Den Charme bewahrt: Das Rotklinkergebäude von 1927 zählt zu den ältesten im Bestand der Genossenschaft.

ken. Das hat die Gemeinschaft gestärkt und zur Identifizierung mit den Umbauarbeiten beigetragen“, so Weise. Im Innenhof gibt es jetzt eine Freizeitfläche für die gesamte Hausgemeinschaft und an den Plänen für die Umgestaltung der Außenanlage konnten sich die Bewohner konkret beteiligen.

Als besondere „Dienstleistung“ für die Mitglieder hat die Genossenschaft im Gebäude eine voll ausgestattete Gästewohnung eingerichtet – das schont auch den Geldbeutel der Freunde von außerhalb. Keine Frage: Die Wohnqualität in der Gustav-Falke-Straße hat sich sichtbar und fühlbar verbessert – auch bei den Mieten, die sich trotz Erhöhung der Grundnutzungsgebühr mit 6,50 Euro pro Quadratmeter weit unterhalb der ortsüblichen Preise von rund 11,00 Euro pro Quadratmeter bewegen. „Unsere Investitionsentscheidungen sind nachhaltig und langfristig ausgerichtet. Wir möchten, dass sich auch zukünftige Generationen bei uns wohlfühlen“, so Weise.

Nach der Sanierung:
Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten in Eimsbüttel

Wohnraumförderung in Hamburg

Passende Grundrisse, zeitgemäße Ausstattung, bezahlbare Preise: Die WK setzt auf die nachhaltige Unterstützung des Hamburger Wohnungsmarkts.

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 329,4 Mio. € (inkl. 138,2 Mio. € KfW-Mittel) und Zuschüsse in Höhe von 114,2 Mio. € aus den Mitteln der Freien und Hansestadt Hamburg bewilligt.

Neubau

Hindernisse aus dem Weg räumen: attraktive Finanzierungsmöglichkeiten der WK für den Bau von Wohnungen für Familien, Senioren und Menschen mit Behinderung.

Die durch den Hamburger Senat geschlossenen Verträge mit den Hamburger Bezirken sowie mit der Wohnungswirtschaft zur Beschleunigung des Wohnungsbaus zeigten Wirkung: Das angestrebte Ziel von rund 6.000 Baugenehmigungen durch die Hamburger Bezirke wurde weit übertroffen. Durch unter anderem baurechtliche Vorgaben und Konzeptausschreibungen für städtische Grundstücke trägt die Stadt dafür Sorge, dass 30 Prozent der davon betroffenen Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung erstellt werden. So entsteht mit öffentlichen Mitteln, die von der WK bereitgestellt werden, Wohnraum mit sozialverträglichen Mieten.

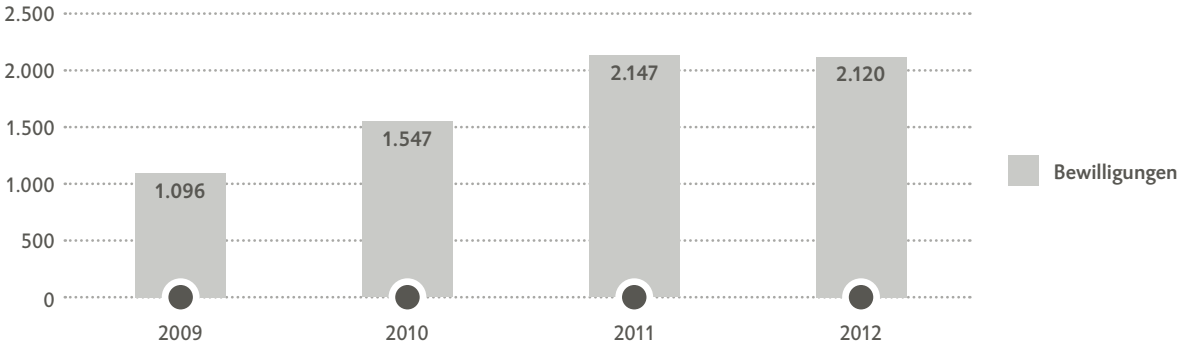
Neubau von Mietwohnungen

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.

Förderzusagen erneut auf hohem Niveau

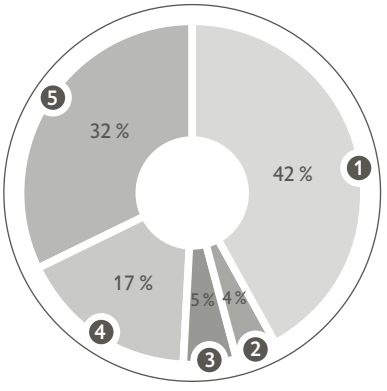
Die Zielzahl von 2.000 Bewilligungen für neue Mietwohnungen wurde zum zweiten Mal in Folge deutlich übererfüllt: Insgesamt wurden Fördermittel für 2.120 neue Wohnungen bewilligt. Es wurden Darlehen in Höhe von 169,4 Mio. € bewilligt; hinzu kommen insgesamt 57,0 Mio. € als einmalige Zuschüsse (z. B. für Barrierefreiheit oder besondere energetische Ausstattung) und Aufwendungszuschüsse über die Laufzeit der Förderung. 2.095 dieser Wohnungen sind klassische Sozialwohnungen im sogenannten 1. Förderweg mit einer Anfangsmiete von 5,90 €/m² Wohnfläche, 25 Wohnungen wurden im neuen 2. Förderweg für Haushalte mit mittleren Einkommen und einer Anfangsmiete von 8,00 €/m² Wohnfläche bewilligt. Der 2. Förderweg wurde zunächst noch geringfügig nachgefragt, da dieser erst im Jahr 2012 eingeführt wurde, sodass er noch nicht Eingang in die bereits laufenden Planungen der Kunden finden konnte.

Entwicklung der Förderzusagen im Mietwohnungsbau



Gut die Hälfte aller Wohnungen hat zwei oder weniger Zimmer, der Rest sind familiengerechte Wohnungen mit drei und mehr Zimmern. Mehr als 400 Wohnungen wurden als seniorengerechte Wohnungen bewilligt. Die durchschnittliche Größe einer geförderten Wohnung liegt bei 62,2 m².

Bauherrengruppen im Mietwohnungsneubau



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

42 % der 2012 geförderten Wohnungen werden durch Privatpersonen und Personengesellschaften errichtet (Vorjahr: 9 %). Damit erhöhte sich ihr Anteil am Gesamtvolumen deutlich. Auf die städtischen Gesellschaften entfielen 32 % des Antragsvolumens. Das Engagement von Kapitalgesellschaften ging im Berichtsjahr zurück. Ungefähr auf Vorjahresniveau liegt das Engagement der Wohnungsbaugenossenschaften mit knapp 17 %. Des Weiteren sind noch Stiftungen und Vereine als Investoren aktiv.

Räumliche Verteilung der geförderten Wohnungen

Besonders viele geförderte Wohnungen werden in den nächsten Jahren in Langenhorn, Winterhude sowie Tonndorf entstehen, auch südlich der Elbe, in Harburg, ist ein erhöhtes Interesse der Investoren am Bau von öffentlich geförderten Wohnungen zu verzeichnen.

Verteilung der bewilligten Mietwohnungen 2012

Anzahl der Wohneinheiten (WE)

- 0 WE
- 1 bis 50 WE
- 51 bis 100 WE
- 101 bis 200 WE
- mehr als 200 WE

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

Neubau von Eigenheimen

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 189 Wohneinheiten gefördert, hierbei wurden 17,0 Mio. € Darlehen und 1,9 Mio. € Zuschüsse vergeben. Ein FamilienStartDarlehen wurde in weiteren 19 Fällen gewährt. Der leichte Rückgang vom Vorjahr (gesamt 255 Wohneinheiten) setzt sich weiterhin fort: Aufgrund der weiter steigenden Preise für Neubauimmobilien in Hamburg können viele Förderkunden nur bei höherem Eigenkapitaleinsatz die zukünftigen Finanzierungskosten tragen.

In fast zwei Dritteln der geförderten Haushalte leben mindestens zwei Kinder.

Bevorzugt werden Reihen- und Zweifamilienhäuser gewählt, Einzelhäuser und Eigentumswohnungen haben mit rund 15 bzw. 12 % nur einen geringen Anteil. Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen liegen bei 123 m² für ein Eigenheim, für eine Wohnung bei 98 m².

Mit 39,4 % liegt der Großteil der geförderten Haushalte, 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 9,6 % (Vorjahr: 17,5 %). Dies ist wiederum auf die gestiegenen Neubau-Kosten zurückzuführen: Über alle geförderten Objekte sind die durchschnittlichen Kosten erneut gestiegen und lagen bei rund 323.000 € (Vorjahr: 314.000 €), der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 2.684 € (Vorjahr: 2.610 €).

Finanzierungssituation unverändert

Betrachtet man die Finanzierung der Objekte im Berichtsjahr im Detail, ergeben sich keine größeren Veränderungen gegenüber dem letzten Jahr. Der Eigenkapitalanteil liegt bei 18,5 %, 23 % werden über zinsverbilligte Darlehen der WK finanziert, 12 % über Ergänzungsdarlehen der KfW und 46,5 % über herkömmliche Kapitalmarktmittel.

Energiesparender Wohnungsneubau

Hohe energetische Standards weiterhin im Fokus

Energetische Anforderungen haben für Mieter und Käufer einen hohen Stellenwert. Die Klimaschutzzuschüsse für den energiesparenden Wohnungsneubau wurden daher erneut gut nachgefragt. Zum Jahresende konnten insgesamt 2.913 Wohnungen von der Förderung profitieren.

Besonders profitierte der Mietwohnungsbau: In 2.105 Fällen wurden die Zuschüsse in Kombination mit dem geförderten Wohnungsbau bewilligt, in 242 Fällen bei ansonsten frei finanzierten Objekten. Je Wohneinheit wurden rund 7.100 € als Baukostenzuschuss gezahlt. Rund 90 % der Investoren wählten ein WK-Effizienzhaus 70, 5 % ein WK-Effizienzhaus 40 und weitere 5 % ein WK-Passivhaus. Die WK unterstützte mit den Zuschüssen auch 566 Eigenheime, davon 156 in Kombination mit WK-Darlehen. Die durchschnittliche Zuschusshöhe lag hier bei rund 12.100 €. Rund 81 % der Eigenheime erreichten den Standard WK-Effizienzhaus 70, 19 % den Standard WK-Effizienzhaus 40 oder WK-Passivhaus.

So sind durch hocheffiziente energetische Standards im Berichtsjahr insgesamt 2.320 Tonnen CO_2 im Vergleich zu einer Bauweise nach den derzeit gültigen gesetzlichen Anforderungen eingespart worden.

Modernisierung

Energetische Sanierung bis barrierefreier Umbau: 4.307 Mietwohnungen wurden 2012 mit Unterstützung der WK auf den neuesten Stand gebracht.

Selbst 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. Auch hier können sowohl Inhaber von Mietwohnungen als auch private Eigentümer von öffentlicher Unterstützung profitieren. Bei den Modernisierungen wurde zudem auf den Erhalt der stadtbildprägenden Backsteinfassaden mit einer 2012 eingeführten Qualitätssicherung geachtet, die die Investoren umfassend berät.

Modernisierung von Mietwohnungen

Die Modernisierung von insgesamt 4.307 Mietwohnungen (Vorjahr: 3.185) 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 3.586 Wohnungen (Vorjahr: 2.201). Hiervon wurden 1.060 Wohnungen mit einer Mietpreisbindung versehen, die seit dem Programmjahr 2012 optional angeboten wird. Allein für letztere wurden insgesamt 5,8 Mio. € an Zuschüssen bewilligt, das sind rund 5.500 € 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 10 Jahre. Für 550 Wohnungen wurden Zuschüsse in Höhe von 10,9 Mio. € bewilligt, das sind rund 19.800 € je Wohnung.

Von den Fördermitteln für die Modernisierung in Sanierungsgebieten profitierten 31 Wohnungen. Der nachträgliche Einbau von Aufzügen für eine senioren- und rollstuhlfahrergerechte Ausstattung wurde bei 97 Wohnungen gefördert. Barrierefrei umgebaut wurden 43 Wohnungen. In allen drei Programmen entstehen jeweils Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Durch Modernisierungsmaßnahmen, Modernisierungen in Sanierungsgebieten und barrierefreien Umbau konnten für insgesamt 1.781 Wohnungen neue Miet- und Belegungsbindungen erreicht werden.

Räumliche Verteilung der geförderten Modernisierungen 2012
(nur Mietwohnungen mit Finanzierung aus der Hamburger Wohnraumförderung, ohne KfW)

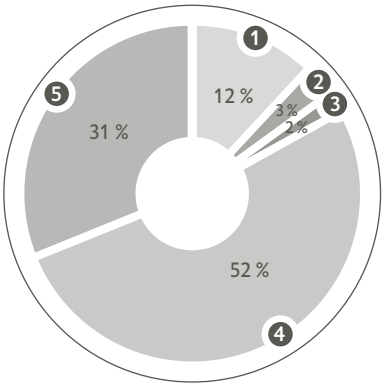
Anzahl der Wohneinheiten (WE)

- 0 WE
- 1 bis 100 WE
- 101 bis 200 WE
- 201 bis 400 WE
- mehr als 400 WE

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 Rahlstedt, Jenfeld und Billstedt wurden besonders viele Anträge gestellt. Aber für Wohnungen in Wilhelmsburg und Wilstorf gingen ebenfalls viele Anträge ein. Etwa jede zweite der modernisierten Wohnungen wurde im Zeitraum von 1960 bis 1975 erbaut.

Bauherrengruppen bei der Modernisierung von Mietwohnungen



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

Mehr als die Hälfte der Modernisierungen wurde durch Wohnungsbaugenossenschaften umgesetzt. Rund 31 % 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 eigenen Immobilien. Die WK fördert vorbereitende Untersuchungen und verschiedene Maßnahmen zur Energieeinsparung. Die Erstellung eines Hamburger Energiepasses wurde bei 1.889 Wohnungen gefördert. Bei 2.321 Wohnungen wurden Modernisierungsmaßnahmen gefördert.

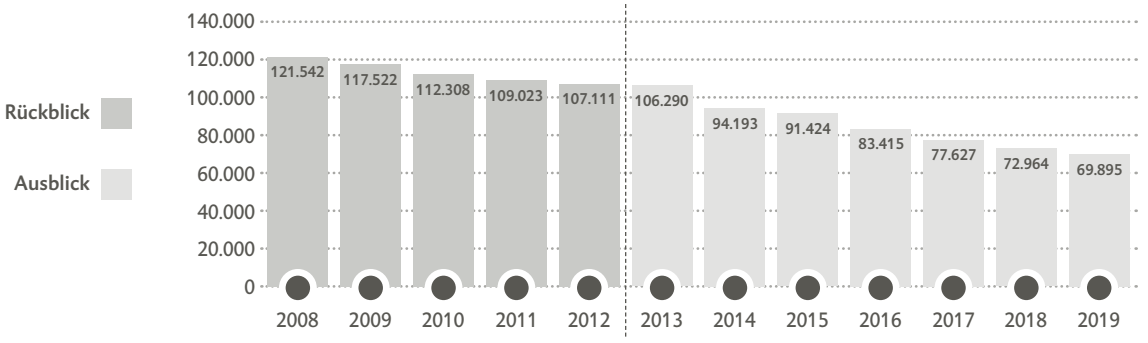
Speziell für Wohnungseigentümergemeinschaften hat die WK ein Programm, das die Nutzung von KfW-Krediten bis 25.000 € deutlich erleichtert. Das Angebot wurde mit Darlehen in Höhe von insgesamt rund 3,3 Mio. € für 300 Wohnungen genutzt.

Bindungen

Belegungsbindungen weiter rückläufig

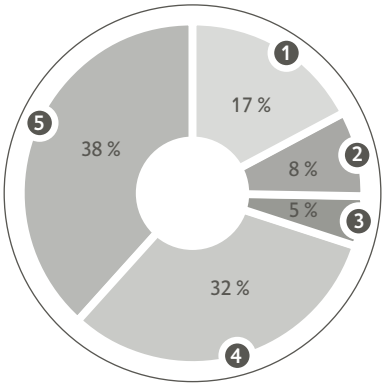
Zum Stichtag 01.01.2013 gibt es in Hamburg 106.290 Wohnungen, die mit Miet- und Belegungsbindungen versehen sind. Davon sind rund 86,5 % (91.941 Wohnungen) sogenannte Sozialwohnungen im 1. Förderungsweg, die bis 2002 gefördert wurden.

Entwicklung der gebundenen Wohnungen im Bestand



Durch den Ablauf von Belegungsbindungen geht der Bestand an gebundenen Wohnungen zurück. Dem kann durch Vereinbarung neuer Bindungen im Rahmen der Förderung entgegengewirkt werden. 2012 konnten 3.946 neue Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die Förderaktivitäten in Neubau und Bestand erreicht werden. Für die nächsten Jahre ist geplant, allein im Neubau mindestens 2.000 Mietwohnungen mit Bindungen zu fördern, Bindungen aus anderen Programmen kommen dann noch hinzu. Damit kann die Entwicklung zumindest verlangsamt werden.

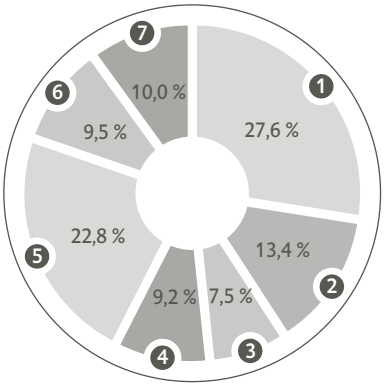
Verteilung der gebundenen Wohnungen nach Eigentümergruppen



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

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 oder Stiftungen).

Verteilung der gebundenen Wohnungen nach Stadtteilen



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

Durch die WK-Förderung entstehen neue Bindungen bei Neubau und Maßnahmen im Bestand.

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 2012

(in % vom Gesamtwohnungsbestand je Teilraum)

Anzahl am Gesamtwohnungsbestand je Teilraum

- 0 bis < 3,0 %
- 3,0 bis < 10,0 %
- 10,0 bis < 15,0 %
- 15,0 bis < 25,0 %
- über 25,0 %

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

Beratung und Information

Beratung ist für die WK ein wichtiges Thema: Die WK informiert durch Internet, Flyer 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 erörtert 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 am 21. April 2012, der bereits zum 13. 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.

Der jährliche Tag des Eigenheims zog wieder zahlreiche Besucher an.

„Energiesparhaus“ im Stadtteil Niendorf

Lagebericht

Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk

Bericht des Verwaltungsrates

Organe und Ausschüsse

Organisationsplan

Lagebericht 2012

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 2012 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 2012 waren einmal mehr geprägt von der Staatsverschuldungskrise im Euroraum und die damit verbundenen Herausforderungen für Deutschland und Europa. Maßnahmen für eine dauerhafte Stabilisierung der europäischen Währungsunion zeigten seit Mitte des Jahres erste Wirkung. Die Renditen der Staatsanleihen von Peripherieländern sanken. Von einer nachhaltigen Trendwende kann noch nicht gesprochen werden, so dass weiterhin Unsicherheiten für die Entwicklung der ökonomischen Rahmenbedingungen bestehen.

Die Einrichtung des Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM) sowie der Fiskalpakt für verbindliche Haushaltsregeln waren Maßnahmen zur Stärkung des europäischen Währungsraums. Zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit schlossen die Mitgliedsstaaten der EU einen Wachstumspakt. Der Europäischen Zentralbank kam eine wesentliche Rolle bei der Krisenbewältigung zu. Sie senkte den Leitzins auf ein historisches Tief von 0,75 % und vertrat eine expansive Geldpolitik. Entlastende Wirkung hatte die Ankündigung, unter Bedingungen notfalls unbegrenzt Anleihen der Peripherieländer zu kaufen.

Auf der anderen Seite zeigte sich die Realwirtschaft in Deutschland widerstandsfähig und verhältnismäßig unbeeindruckt vom schwierigen Umfeld in Europa. Die deutsche Wirtschaft konnte im Jahresdurchschnitt 2012 weiter wachsen: Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,7 % höher als im Vorjahr. Allerdings hatte sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zum Vorjahr noch einmal um 0,3 % auf 6,8 % bei gleichzeitigem Anstieg der Erwerbstätigen um 1,0 %.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten – mit Blick auf die noch nicht ausgestandene Euro-Krise – für 2013 einen Anstieg des Wirtschaftswachstums in einer Spanne von 0,3 % bis 0,9 %. Die Bundesbank rechnet mit einem Anstieg von 0,4 % für 2013, bevor die Wirtschaft 2014 um 1,9 % expandieren werde.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 um 2,0 %. Die Jahresteuerungsrate lag damit niedriger als im Vorjahr (2011: + 2,3 %).

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland war ungebrochen, beflügelt durch ein anhaltend niedriges Zinsniveau, Inflationsängste und eine positive Arbeitsmarktsituation. Besonders in attraktiven Großstädten wie Hamburg mit kontinuierlich wachsenden Einwohner- sowie Haushaltszahlen stieg die Nachfrage an. Diese Dynamik zeigte sich vor allem in guten, aber zunehmend auch in mittleren Lagen.

Aufgrund der weiterhin wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg ist eher mit weiteren Preissteigerungen bei Wohnimmobilien zu rechnen, wenngleich in besonders nachgefragten Lagen die Möglichkeit einer Konsolidierung nicht auszuschließen ist.

Die durch den Hamburger Senat geschlossenen Verträge mit den Hamburger Bezirken sowie mit der Wohnungswirtschaft zur Beschleunigung des Wohnungsbaus zeigten Wirkung. Die Hamburger Bezirke haben 2012 den Neubau von insgesamt 8.731 Wohnungen genehmigt. Damit wurde das im „Vertrag für Hamburg“ zwischen Senat und Bezirken vereinbarte Ziel – jedes Jahr 6.000 Wohnung auf den Weg zu bringen – bei Weitem übertroffen. Durch unter anderem baurechtliche Vorgaben und Konzeptausschreibungen für städtische Grundstücke trägt die Stadt dafür Sorge, dass 30 % der davon betroffenen Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung erstellt werden. Auch das „Bündnis für das Wohnen“ – die Vereinbarung zwischen Senat und der Wohnungswirtschaft – greift. Bei den 88 Hamburger Unternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. erfolgten die Planungen für den Baubeginn von 1.900 Wohnungen 2013. Insgesamt wollen die Unternehmen 700 Mio. € in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohnungsbestände investieren. Die Mitgliedsunternehmen des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nord planen den Baustart von ca. 4.000 Wohnungen 2013. Das Investitionsvolumen soll rund 1,56 Mrd. € erreichen. Das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG verzeichnete 2012 den 750. Baubeginn einer Wohnung.

Der Neubau von sozialem Wohnraum ist in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung.

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

Geschäftsentwicklung

Das Jahr 2012 war vor allem geprägt von der Förderung im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen. Die WK hat erneut, wie im Vorjahr, mehr als 2.000 Wohneinheiten bewilligt.
Bei der Förderung von Neubauten im Eigenheim-Bereich wurden weniger Wohneinheiten bewilligt. Vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Neubaupreise gestaltet sich die Finanzierbarkeit bei bestehenden Einkommensgrenzen für die Förderzielgruppe als zunehmend schwierig.

Zusätzlich wurden Zuschüsse für insgesamt 2.913 (Vorjahr: 3.145) Wohneinheiten für das Erreichen besonders hoher energetischer Standards im Miet- und Eigenheimneubau bewilligt.
Für 4.233 Mietwohnungen wurde eine Modernisierungsförderung für energetische, ausstattungsbezogene Maßnahmen sowie die Ausstattung mit Aufzügen bewilligt.

Auch 2012 hat die WK zusätzlich ergänzende Aufgaben für die Behörde für Wissenschaft und Forschung und die Behörde für Wirtschaft und Arbeit übernommen.

Wohnraumförderung

Förderzusagen

2012 hat die WK im Rahmen des allgemeinen Wohnraumförderungsprogramms der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) folgende Förderzusagen erteilt:

Programmsegment	Anzahl der Wohnungen			
	Planung		Zusagen	
Mietwohnungsneubau (1. Förderweg)				
• Allgemeine Mietwohnungen	580		1.456	
• Seniorenwohnungen	200		444	
• Quartiersentwicklung	65		0	
• Baugemeinschaften (genossenschaftlich)	100		71	
• Änderung/Erweiterung	70		102	
• Rollstuhlbenutzerwohnungen	45		3	
• Besondere Wohnformen	70		11	
• Studierendenwohneinrichtungen	70		8	
Mietwohnungsneubau 2. Förderweg	800		25	
Summe Mietwohnungsneubau		2.000		2.120
Ankauf von Belegungsbindungen		200		45
Umwandlung von Büros zu Wohnraum		130		212
Eigentumsmaßnahmen		400		208
Modernisierung von Mietwohnungen				
• Energetische Modernisierung	4.000		3.586	
• Umfassende Modernisierung	1.000		550	
• Modernisierung Aufzüge			97	
Summe Modernisierung		5.000		4.233
Innenentwicklung		110		0
Gesamt Wohnungsbauprogramm		7.840		6.818

Der 2. Förderweg wurde nur geringfügig nachgefragt, da dieser erst im Jahr 2012 eingeführt wurde, so dass er noch nicht Eingang in die bereits laufenden Planungen der Kunden finden konnte. Dafür konnte die WK die Förderung im 1. Förderweg über die Planung hinaus ausweiten, so dass die anvisierten 2.000 Wohneinheiten überschritten wurden. Die Förderungen wirken dämpfend auf die Mietpreisentwicklung.

Für sämtliche von der WK angebotenen Wohnungsbauprogramme (inkl. Ergänzungsfinanzierungen und KfW-Durchleitungsdarlehen) wurden im Berichtsjahr Darlehen in nomineller Höhe von insgesamt 329,4 Mio. € (Vorjahr: 317,8 Mio. €) und Zuschüsse in Höhe von 114,2 Mio. € (Vorjahr: 119,8 Mio. €) bewilligt.

Mietwohnungen

Neubau von Mietwohnungen

Für die Förderung von Neubaumietwohnungen gewährt die WK in der Regel zinsgünstige Baudarlehen der WK kombiniert mit laufenden Zuschüssen. Es wurden im Berichtsjahr Fördermittel für 2.120 Wohneinheiten (Vorjahr: 2.122) bewilligt, hierzu zählen auch Studierendenwohneinrichtungen. 2.095 Wohneinheiten wurden im 1. Förderweg und 25 Wohneinheiten im 2. Förderweg bewilligt.

Modernisierung von Mietwohnungen

Die Modernisierungsförderung erfolgt durch laufende Zuschüsse. In den Programmen für umfassende Modernisierung und Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen, bei denen neue Bindungen entstehen, wurden insgesamt 647 Wohneinheiten (Vorjahr: 715) gefördert. Für rein energetische Maßnahmen konnten Fördermittel für 3.586 Wohneinheiten (Vorjahr: 2.201) zugesagt werden.

Barrierefreier Umbau

Außerhalb des Wohnungsbauprogramms fielen die Bewilligungen für den barrierefreien Umbau von Mietwohnungen und Eigenheimen aus investiven Mitteln auf 73 Wohneinheiten (Vorjahr: 261) unter Vorjahresniveau. Im Rahmen der Modernisierung in Sanierungsgebieten wurden 31 Wohnungen (Vorjahr: 37) gefördert.

Förderungsumstellung

Unter bestimmten Voraussetzungen kann im Mietwohnungsbau die Förderung von vor 2003 ausgesprochenen Bewilligungen auf Antrag umgestellt werden. In 8 Fällen mit einem Restkapital von insgesamt rd. 21,7 Mio. € haben Darlehensnehmer von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Betroffen davon sind 423 Wohnungen.

Wohneigentum

Neubau von Eigenheimen

Mit insgesamt 208 bewilligten Förderungen ist die Anzahl geförderter Wohneinheiten (Vorjahr: 255) leicht rückläufig. Unverändert nahmen dabei rund 24 % aller Eigenheim-Kunden zusätzlich KfW-Ergänzungsdarlehen in Anspruch.

Modernisierung von Eigenheimen

Die Förderung für das Programm Wärmeschutz im Gebäudebestand ist aufgrund der erhöhten technischen Anforderungen auf 2.321 Bewilligungen gesunken (Vorjahr: 5.427). Die Erstellung eines Energiepasses wurde bei 1.889 Wohnungen (Vorjahr: 2.249) gefördert.

Stadtentwicklung

Umbau von Büros zu Wohnraum

Das Programm Umbau von Büros zu Wohnraum soll zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens beitragen und wird seit 2011 aus dem allgemeinen Wohnungsbauprogramm finanziert. 212 Wohnungen wurden in diesem Programm neu geschaffen (Vorjahr: 54) und damit nahezu das Niveau aus 2011 wieder erreicht.

Innenentwicklung

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

Ankauf von Belegungsbindungen

Der Ankauf von Belegungsbindungen bewegt sich für 2012 mit 45 bewilligten Wohneinheiten und einem Nominalvolumen von 744 T€ auf Vorjahresniveau mit 51 Wohneinheiten.

Klima & Umwelt

Energiesparendes Bauen

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

	Planung	Zusagen
Neubau	4.000	2.913
• Eigenheim		566
• Mietwohnungsneubau		2.347

Im Eigenheim-Bereich nutzten 156 (Vorjahr: 229) Bauherren eine Kombination mit den zinsgünstigen Darlehen aus dem Eigenheim-Programm, 410 (Vorjahr: 323) Objekte wurden nur über die Energie-Zuschüsse gefördert. Beim Mietwohnungsneubau des 1. Förderwegs wurden bei 2.081 Wohnungen und bei dem des 2. Förderwegs bei 24 Wohneinheiten die Programme kombiniert, 242 Wohneinheiten waren frei finanziert.

Studentisches Wohnen

Die WK unterstützte 2012 weiterhin die Ansiedlung von Studenten auf der Veddel und in Wilhelmsburg. Das Stadtentwicklungsprogramm hat 2012 eine Erweiterung erfahren: Neben den bisherigen beiden Stadtteilen werden jetzt auch Harburg und Rothenburgsort einbezogen. Des Weiteren werden zukünftig auch Auszubildende diese Förderung in Anspruch nehmen können. Die Förderung ist auf ein gesamtes Jahresvolumen in Höhe von 800 T€ aufgestockt worden.

Studium & Beruf

Studiengebühren

Ab dem Wintersemester 2012/2013 wurde die Erhebung von Studiengebühren in Hamburg 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 ging 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 zum 31.12.2012 auf rd. 56,5 Mio. € für insgesamt rund 34.700 Studierende. In 2.661 Fällen (3 Mio. €) wurden gestundete Gebühren zurückgezahlt.

Stipendienprogramm

Für das seit dem 1.11.2010 aufgelegte und von der WK für die BASFI abgewickelte Programm zur Förderung von Fortbildungen von Migranten konnten im laufenden Geschäftsjahr 106 (Vorjahr: 119) Erstanträge und 137 Folgeanträge (Vorjahr: 60) bewilligt werden. Insgesamt wurden 373,8 T€ (Vorjahr: 270,2 T€) an Fördermitteln vergeben, davon 263,9 T€ (Vorjahr: 206,9 T€) als Einmalzuschüsse. Laufende Hilfen in Form von Stipendien (hälftig als Zuschuss und Darlehen) wurden in 25 Fällen (Vorjahr: 15 Fälle) gewährt, mit einem Fördervolumen von insgesamt 109,9 T€ (Vorjahr: 63,3 T€).

Mikrokreditprogramm

Im ebenfalls für die BASFI von der WK verwalteten Programm zur Förderung der Gründung von Kleinstunternehmen durch Erwerbslose wurden 2012 für 32 Fälle Bewilligungen ausgesprochen, die mit einem Volumen von 290 T€ finanziert werden.

Meistergründungsdarlehen

Ende 2012 wurde das Programm zur Unterstützung von Existenzgründungen im Handwerk eingeführt. Bis zum Ende des Jahres sind 3 Bewilligungen mit einem Darlehensvolumen in Höhe von insgesamt 30 T€ und Tilgungszuschüssen in Höhe von 21 T€ erfolgt.

Bilanz und Ertragslage

Bilanzvolumen

Im Geschäftsjahr 2012 verringerte sich die Bilanzsumme von 4.988,4 Mio. € um 94,8 Mio. € (= 1,90 %) auf 4.893,6 Mio. €. Unter Einbeziehung der Bürgschaften in Höhe von 15,2 Mio. € (Vorjahr: 18,2 Mio. €) sowie der unwiderruflichen Kreditzusagen von 516,1 Mio. € (Vorjahr: 513,0 Mio. €) ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Abnahme des Geschäftsvolumens um 94,7 Mio. € auf 5.424,9 Mio. €.

Die Kredite aus der Gewährung von Förderungsmitteln für den Wohnungsneubau, die Bestandsmodernisierung sowie den Erwerb von Gebrauchtimmobilien beliefen sich am 31.12.2012 auf 4.180,7 Mio. €. Der Bestandssaldo ist gegenüber dem Vorjahr um 84,0 Mio. € (= 1,97 %) gesunken.

Der Anteil der ausgelegten Darlehen im Bereich der Wohnungsbauförderung an der Aktivseite der Bilanz hat sich auf 85,43 % verringert (Vorjahr: 85,49 %). Der größte Teil dieser Ausleihungen entfällt mit nunmehr 73,72 % unverändert auf die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen.
Der Bestand der Kredite zur Finanzierung der Studiengebühren betrug am 31.12.2012 56,5 Mio. € (Vorjahr: 52,3 Mio. €).

Die Tages- und Termingeldanlagen betrugen zum Stichtag 31.12.2012 143,7 Mio. € (Vorjahr: 340,3 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 2,94 % (Vorjahr: 6,82 %) an der Bilanzsumme.

Nachdem im Geschäftsjahr 2011 der Neuproduktprozess erfolgreich durchlaufen wurde, hat die WK in 2012 begonnen, sukzessive ein Wertpapierportfolio aufzubauen, um den sich abzeichnenden Veränderungen im Aufsichtsrecht Rechnung zu tragen. Zum Stichtag 31.12.2012

betrug der Wert der gänzlich im Anlagebestand gehaltenen Wertpapiere 172,6 Mio. € (Vorjahr: 5,5 Mio. €), von denen 172,6 Mio. € (Vorjahr: 5,5 Mio. €) bei der Deutschen Bundesbank beleihbar sind.

Den Ausleihungen stehen auf der Passivseite das haftende Eigenkapital sowie die langfristig fremdfinanzierten Darlehen gegenüber. Das haftende Eigenkapital setzt sich entsprechend der vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlage wie folgt zusammen:

- 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.

Die langfristig fremdfinanzierten Darlehen entsprechen:

- 1.081,7 Mio. € Schuldscheindarlehen,
- 348,5 Mio. € Namensschuldverschreibungen,
- 1.678,3 Mio. € KfW-Refinanzierungsdarlehen und
- 606,3 Mio. € KfW-Passivdarlehen.

Der Anteil des haftenden Eigenkapitals beträgt 15,36 % (Vorjahr: 15,07 %) und der Anteil der langfristigen Darlehen inklusive Zinsabgrenzungen 78,34 % (Vorjahr: 77,26 %) an der Bilanzsumme.

Die aufsichtsrechtlichen Eigenmittelanforderungen wurden von der WK bis zum 31.12.2012 jederzeit eingehalten. Die Kennziffer gem. Solvabilitätsverordnung betrug zum 31.12.2012 19,68.

Zuschusszahlungen

Zuschüsse wurden insgesamt in Höhe von 127,6 Mio. € (Vorjahr: 135,3 Mio. €) ausgezahlt. Hiervon entfielen 10,6 Mio. € (Vorjahr: 16,7 Mio. €) auf Annuitätszuschüsse 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 Instandhaltung sowie für umweltorientierte Förderungsprogramme ausgezahlt. Für die zuletzt genannten Bestandsförderungsprogramme stellte die FHH 16,7 Mio. € (Vorjahr: 15,7 Mio. €) der WK zur Verfügung.

Finanzierung

Insgesamt über alle Förderbereiche betrachtet wurden Darlehen in Höhe von 256,9 Mio. € (Vorjahr: 298,4 Mio. €) ausgezahlt.

Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich für langfristig gewährte Darlehen auf 152,3 Mio. € (Vorjahr: 148,3 Mio. €).

Sondertilgungen sind in Höhe von 183,4 Mio. € (Vorjahr: 172,8 Mio. €) erbracht worden. Das Aufkommen an Sondertilgungen ist auch 2012 auf unverändert hohem Niveau. Mögliche

Ursachen für die anhaltend hohe Bereitschaft zur vorzeitigen Darlehensrückzahlung sind das nochmals gesunkene Marktzinsniveau sowie ein verändertes Finanzierungsverhalten der Investoren.

Die Finanzierung des Aktivgeschäfts im Geschäftsjahr erfolgte überwiegend aus Darlehensrückflüssen in Höhe von 335,7 Mio. € (Vorjahr: 321,1 Mio. €) sowie aus Fremdmitteln.

Soweit eine Refinanzierung erforderlich war, wurden KfW-Passivdarlehen zur Finanzierung einzelner Aktivdarlehen, KfW-Refinanzierungsdarlehen als Globaldarlehen sowie Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen vom Kapitalmarkt in Anspruch genommen.

Die Neuaufnahme von KfW-Refinanzierungsdarlehen betrug 235,0 Mio. € (Vorjahr: 430,0 Mio. €). Der Bestand dieser Finanzierungsmittel zum 31.12.2012 beträgt somit 1.678,3 Mio. € (Vorjahr: 1.478,3 Mio. €).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 wurden Namensschuldverschreibungen mit Laufzeiten von 16 bis 22 Jahren in Höhe von 15,0 Mio. € (Vorjahr: 125,0 Mio. €) aufgenommen. Sie wiesen zum 31.12.2012 einen Bestand von 348,5 Mio. € (Vorjahr: 333,5 Mio. €) auf.

In 2012 wurden keine Schuldscheindarlehen am Kapitalmarkt aufgenommen (Vorjahr: 40,0 Mio. €). Der Bestand der Schuldscheindarlehen belief sich zum 31.12.2012 auf 1.081,7 Mio. € (Vorjahr: 1.388,3 Mio. €).

Die Neuaufnahme von KfW-Weiterleitungsdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 82,8 Mio. € (Vorjahr: 77,1 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 306,6 Mio. € (Vorjahr 291,9 Mio. €),
- KfW-Refinanzierungsdarlehen in Höhe von 35,0 Mio. € (Vorjahr: 100,0 Mio. €) und
- KfW-Weiterleitungsdarlehen in Höhe von 56,1 Mio. € (Vorjahr: 43,5 Mio. €).

Gläubiger des Gesamtbestandes der Refinanzierungsmittel in Höhe von 3.714,8 Mio. € (Vorjahr: 3.779,7 Mio. €) waren zum Ende des Geschäftsjahres zu 90,86 % (Vorjahr: 91,00 %) Kreditinstitute und zu 9,14 % (Vorjahr: 9,00 %) 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.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2012 wurde ein Ergebnis vor Zuschüssen in Höhe von 71,5 Mio. € erzielt (Vorjahr: 76,4 Mio. €).

Das Zinsergebnis betrug nach Zinsausgleich 86,3 Mio. € (Vorjahr: 90,4 Mio. €).
Im Zinsergebnis enthalten sind Ausgleichszahlungen aufgrund des Vertrages über die Übernahme eines Zinsausgleichs durch die FHH. Sie beliefen sich auf 52,8 Mio. € (Vorjahr: 49,6 Mio. €).

Der Rückgang des Zinsergebnisses im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf erneut hohe Tilgungs- und Sondertilgungsleistungen bei Förderdarlehen zurückzuführen. Durch die Bestandsminderung wurde das Zinsergebnis im Vergleich um 11,4 Mio. € gemindert.

Der Anstieg des Bestandes an KfW-Durchleitungsdarlehen konnte diesen Effekt mit einem 2,0 Mio. € höheren Zinsergebnisbeitrag nur teilweise kompensieren.

Im Rahmen erweiterter Anlagemöglichkeiten der WK in Form von Wertpapier- und Geldmarktgeschäften konnten zudem Zinserträge in Höhe von 2,2 Mio. € erzielt werden.

Auf Grund des gesunkenen Marktzinsniveaus und rückläufigen Bestandsvolumina sind die Refinanzierungskosten vor Zinsrisikoabsicherung insgesamt um 7,1 Mio. € geringer ausgefallen als im Vorjahr. Der Nettoaufwand aus dem Bestand an Zinssicherungsgeschäften (Zinsswaps) hat sich im gleichen Zeitraum – entsprechend der Wirkung der Zinssicherungsgeschäfte – um 7,3 Mio. € erhöht.

Die von den Darlehensnehmern gezahlten Zinsen führten im Geschäftsjahr zu einer Durchschnittsverzinsung aller Darlehensforderungen von 4,24 % (Vorjahr: 4,30 %). Dem stand eine Durchschnittsverzinsung der Refinanzierungsmittel von 3,41 % (Vorjahr: 3,76 %) gegenüber. Die Durchschnittsverzinsung der darin enthaltenen KfW-Refinanzierungsdarlehen betrug 3,02 % (Vorjahr: 3,28 %).

Das in 2012 im Vergleich zum Vorjahr verminderte Provisionsergebnis von 3,6 Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €) ist hauptsächlich auf verringerte Einnahmen aus Kreditzusagen in Höhe von 0,6 Mio. € zurückzuführen.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen beliefen sich auf 17,3 Mio. € (Vorjahr: 16,4 Mio. €). Der Personalaufwand umfasste 12,1 Mio. € (Vorjahr: 12,0 Mio. €). Er setzt sich aus 9,2 Mio. € (Vorjahr: 9,0 Mio. €) für Gehaltszahlungen und 2,9 Mio. € (Vorjahr: 3,0 Mio. €) für soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung zusammen.

Das Ergebnis vor Zuschüssen beziffert sich auf 71,5 Mio. € (Vorjahr: 76,4 Mio. €).

Unter Berücksichtigung der im Vergleich zum Vorjahr um netto 8,7 Mio. € geringeren Zuschussaufwendungen und der in 2012 erstmalig gesondert vereinnahmten Kompensationsmittel betrug die allgemeine Zuweisung der FHH 29,8 Mio. € (Vorjahr: 43,1 Mio. €).

Auch im Geschäftsjahr 2012 hat die WK in angemessenem Umfang Risikovorsorgen und Reserven gebildet und darüber hinaus ein ausgeglichenes Ergebnis präsentiert.

Personalbericht

Mitarbeiterzahl

Zum Jahresende 2012 beschäftigte die WK 196 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Gegenüber dem Vorjahr weist der Personalbestand damit 2 Stellen mehr aus.

	31.12.2012	31.12.2011
Vollzeitbeschäftigte	147	138
Teilzeitbeschäftigte (davon in Altersteilzeit)	42 (12)	46 (12)
Auszubildende	7	10
Gesamt	**196**	**194**

Ausbildung

Die Ausbildung in der WK genießt einen hohen Stellenwert. Als öffentliches Unternehmen stellt sich die WK der besonderen gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber der jungen Generation. Allen Prüfungsabsolventen des Jahres 2012 konnte der Einstieg in die Berufspraxis ermöglicht werden. Absolventen der Vorjahre qualifizieren sich derzeit im Rahmen berufsbegleitender Studien mit Unterstützung der WK weiter.

Personalentwicklung

Die kontinuierliche Qualifizierung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stand auch 2012 im Fokus der Personalarbeit.

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 periodische und barwertige Risikotragfähigkeitsrechnung. Im Rahmen der Risikostrategie wird das als tragfähig erachtete Verhältnis zwischen der Summe der Risiken und der verfügbaren Risikodeckungsmasse definiert sowie die Einhaltung im Rahmen unterjähriger Tragfähigkeitsrechnungen kontrolliert und das Ergebnis regelmäßig an Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien berichtet. Die periodische und barwertige 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.

Die im Rahmen eines Projektes entwickelten Anpassungen der Risikotragfähigkeitsrechnung an die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) vom 15.12.2010 hat die WK

im gesamten Jahr 2012 angewendet. Im Rahmen des Going-Concern-Ansatzes wurde sichergestellt, dass auch im Falle des Eintretens der kalkulierten Risiken noch hinreichend Eigenkapital zur Einhaltung der bankaufsichtsrechtlichen Eigenkapitalkennziffer verfügbar war. Darüber hinaus wurden verschiedene Stresstests und Szenarioanalysen in 2012 berechnet sowie eine barwertige und periodische Risikorechnung durchgeführt. Kleinere Anpassungen und Weiterentwicklungen zur vollständigen Einhaltung der am 14.12.2012 veröffentlichten 4. Novelle der Mindestanforderungen an das Risikomanagement wird die WK im Jahr 2013 vornehmen.

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.

Risikostrategie und Organisation des Risikomanagements

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.

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 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 31.12.2012 unverändert 9,3 Mio. € (Vorjahr: 9,3 Mio. €). Die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie die Rückstellungen für Bürgschaften verringerten sich 2012 auf 9,7 Mio. € (Vorjahr: 11,3 Mio. €). Insgesamt betrugen sie 1,76 ‰ (Vorjahr: 2,02 ‰) des Bruttokreditvolumens.

Dabei entfielen von den Einzelwertberichtigungen 0,6 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) auf das Geschäftssegment Mietwohnungsbau einschließlich Heimförderung, 5,5 Mio. € (Vorjahr: 6,9 Mio. €) auf das Geschäftssegment Eigentumsförderung. Die Einzelwertberichtigungen im Bereich der sonstigen Förderung sind 2012, wie auch in den Vorjahren, nicht nennenswert. Die Höhe der Pauschalwertberichtigung blieb zum Stichtag 31.12.2012 mit 3,5 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €) unverändert auf Vorjahresniveau.

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.

Marktpreisrisiken

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

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.

Liquiditätsrisiken

Ziel des Liquiditätsmanagements ist es, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der WK zu gewährleisten sowie die regulatorischen Anforderungen gemäß der Liquiditätsverordnung zu erfüllen. Die in der Liquiditätsverordnung festgelegte Kennziffer wurde im Geschäftsjahr 2012 zu jedem Meldezeitpunkt eingehalten.

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

Über die Stadt Hamburg besteht für die WK die Möglichkeit, sich kurzfristig Liquidität zu marktüblichen Konditionen zu beschaffen. Mit der KfW werden zudem jährlich Globaldarlehensverträge 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.

Im Geschäftsjahr 2012 hat die WK erstmals an einem Tenderverfahren der EZB teilgenommen. Im ersten Halbjahr 2013 wird die WK in der Lage sein, Repo-Geschäfte mit anderen Banken durchzuführen, um die Liquiditätssteuerung durch besicherte Geldmarkttransaktionen weiter zu entwickeln. Darüber hinaus befindet sich die Eigenemission von Inhaberschuldverschreibungen in Vorbereitung.

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 2013

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres 2012 sind nicht aufgetreten.

Im Rahmen des Wohnungsbauentwicklungsplans steht für 2013 voraussichtlich ein standardisierter Subventionsbarwert von 166,6 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 im kommenden Jahr eine positive Geschäftsentwicklung. Die vom Hamburger Senat ergriffenen Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus zeigen Wirkung und steigern die Zahl der Baugenehmigungen. Dies wird die gute Verfassung des Wohnungsmarktes in Hamburg weiter unterstützen.

Unsicherheiten bestehen im Hinblick auf die konjunkturelle Entwicklung und die Refinanzierungsbedingungen an den Kapitalmärkten, sofern erneute Probleme bei der Lösung der Schuldenproblematik der europäischen Haushalte auftreten sollten.

Investitionsbank

Der Hamburger Senat hat Ende 2012 die Weiterentwicklung der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt zu einer Investitions- und Förderbank (IFB) beschlossen.
Damit soll die öffentliche Förderung von Wohnungsbau, Wirtschaft, Innovation, Umwelt- und Klimaschutz zusammengefasst werden. Die IFB soll als zentraler Ansprechpartner für Unternehmen in Hamburg auftreten und die Fördermöglichkeiten insbesondere für kleine und junge Unternehmen verbessern. Die in der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt durchgeführte Wohnraumförderung soll als eigener Geschäftsbereich in der IFB fortgeführt und durch einen zweiten Geschäftsbereich „Wirtschaft, Umwelt und Innovation“ ergänzt werden. Im Jahr 2013 soll das Umsetzungsprojekt zur Gründung der IFB realisiert werden. Es ist beabsichtigt, dass die Bürgerschaft im Laufe des Frühjahres 2013 über das Gesetzesvorhaben befindet.

Hamburg, den 25. Februar 2013
Vorstand

Sommer Overkamp

Alten- und behindertengerechtes Wohnen in Rahlstedt

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	€	€	Vorjahr T€
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	274.559.360,33		269.893
b) festverzinslichen Wertpapieren	1.794.329,18		121
	276.353.689,51		270.014
2. Zinsaufwendungen	190.042.578,47		179.566
		86.311.111,04	90.448
3. Provisionserträge	4.704.076,27		5.633
4. Provisionsaufwendungen	1.055.400,87		1.081
		3.648.675,40	4.552
5. Sonstige betriebliche Erträge		2.599.549,83	3.370
darunter: aus Abzinsung von Rückstellungen € 13.413,00 (Vorjahr: T€ 12)			
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	9.245.150,73		9.027
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.875.203,46		2.993
darunter: für Altersversorgung € 1.215.343,86 (Vorjahr: T€ 1.210)	12.120.354,19		12.020
b) andere Verwaltungsaufwendungen	5.172.621,95		4.348
		17.292.976,14	16.368
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		423.336,08	375
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.328.732,47	1.144
darunter: aus Aufzinsung von Rückstellungen € 1.224.755,66 (Vorjahr: T€ 1.047)			
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		1.797.198,78	3.855
10. Außerordentliche Aufwendungen		182.238,47	182
11. Ergebnis vor Zuschüssen		71.534.854,33	76.445
12. Zuschüsse			
a) Aufwendungen für Förderungsmaßnahmen	127.611.376,71		135.305
b) Erträge aus Zuweisungen der Freien und Hansestadt Hamburg	56.076.522,38		58.860
		71.534.854,33	76.445
13. Jahresgewinn / Jahresfehlbetrag		0,00	0
14. Bilanzgewinn		0,00	0

Aktivseite

		Bilanz zum 31. Dezember 2012		Vorjahr
		€	€	T€
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		823,94		6
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		6.123,88		16
darunter:				
bei der Deutschen Bundesbank	€ 6.123,88			
	(Vorjahr: T€ 16)		6.947,82	22
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) Hypothekendarlehen		3.697,24		5
b) andere Forderungen		200.164.893,15		265.055
darunter:			200.168.590,39	265.060
täglich fällig	€ 89.636.014,33			
	(Vorjahr: T€ 14.869)			
3. Forderungen an Kunden				
a) Hypothekendarlehen		3.785.850.616,25		3.849.260
b) Kommunalkredite		386.228.370,04		456.822
c) andere Forderungen		108.088.003,19		110.923
			4.280.166.989,48	4.417.005
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
a) Anleihen und Schuldverschreibungen				
aa) von öffentlichen Emittenten		40.244.994,76		0
darunter:				
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	€ 40.244.994,76			
	(Vorjahr: T€ 0)			
ab) von anderen Emittenten		132.367.635,02		5.523
darunter:				
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	€ 132.367.635,02			
	(Vorjahr: T€ 5.523)		172.612.629,78	5.523
5. Treuhandvermögen			225.617.569,59	282.032
darunter:				
Treuhandkredite	€ 225.617.569,59			
	(Vorjahr: T€ 282.032)			
6. Immaterielle Anlagewerte				
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		67.244,00		
			67.244,00	0
7. Sachanlagen			8.252.441,56	7.913
8. Sonstige Vermögensgegenstände			3.913.260,64	7.599
9. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		1.825.910,38		2.264
b) andere		940.740,02		969
			2.766.650,40	3.233
Summe der Aktiva			**4.893.572.323,66**	**4.988.387**

Passivseite

		Bilanz zum 31. Dezember 2012		Vorjahr
		€	€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
andere Verbindlichkeiten			3.535.190.105,49	3.561.307
darunter:				
täglich fällig	€ 45.877.545,42 (Vorjahr: T€ 52.624)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
andere Verbindlichkeiten			346.598.556,07	354.927
darunter:				
täglich fällig	€ 2.260.958,62 (Vorjahr: T€ 9.811)			
3. Treuhandverbindlichkeiten			225.617.569,59	282.032
darunter:				
Treuhandkredite	€ 225.617.569,59 (Vorjahr: T€ 282.032)			
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) besondere Haushaltstitel		7.915.502,16		6.314
b) andere		934.801,54		7.548
			8.850.303,70	13.862
5. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		2.701.622,44		2.964
b) andere		2.257.378,44		1.906
			4.959.000,88	4.870
6. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		17.528.163,41		16.455
b) andere Rückstellungen		3.060.414,73		3.166
			20.588.578,14	19.621
7. Fonds für allgemeine Bankrisiken			9.300.000,00	9.300
8. Eigenkapital				
a) Gezeichnetes Kapital		100.000.000,00		100.000
b) Sonderkapital		558.272.744,63		558.273
c) Gewinnrücklagen				
andere Gewinnrücklagen				
- sonstige Rücklagen		84.195.465,16		84.195
darunter aus BilMoG-Umstellung	€ 101.986,91 (Vorjahr: T€ 102)			
			742.468.209,79	742.468
Summe der Passiva			**4.893.572.323,66**	**4.988.387**
1. Eventualverbindlichkeiten				
a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften			15.227.017,60	18.249
2. Andere Verpflichtungen				
a) Unwiderrufliche Kreditzusagen			516.083.774,94	512.971

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2012

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 9. Juni 2011, 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 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, so dass auch im Sinne der Bilanzkontinuität dieser Ansatz gewählt wurde.

Allen erkennbaren Risiken im Kreditgeschäft wird durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen Rechnung getragen. Das latente Risiko im Kreditgeschäft wird durch Pauschalwertberichtigungen abgedeckt. Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie Vorsorgereserven nach § 340 f HGB werden aktivisch von den Forderungsbeständen abgesetzt.
Die Bildung und Auflösung der Einzelwertberichtigungen erfolgt in 2012 erstmalig branchenüblich über die Gewinn- und Verlustrechnung, so dass sie als ein Bestandteil des Verlustausgleichs von der FHH getragen werden. Die der Ermittlung der Pauschalwertberichtigungen zu Grunde liegenden Parameter entsprechen der Geschäftstätigkeit des Instituts.

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 Sachanlagen und immateriellen 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.
Ebenfalls wurden die Rückstellungen für Altersteilzeit und Jubiläum auf Basis entsprechender versicherungsmathematischer Gutachten ermittelt.

Für die versicherungsmathematischen Berechnungen der Rückstellungen für die Pensionsverpflichtungen, die Altersteilzeitverpflichtungen und die Jubiläumszuwendungen wurden zum 31.12.2012 folgende Prämissen unterstellt:

1. Rechnungszins	5,05 % p.a.	
2. Gehaltstrend	Entgelttrend	2,0 %
	Karrieretrend	0,5 %
	Tariferhöhung 2013 (TV-L)	3,5 %
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	9,45 %
	Arbeitslosenversicherung	1,5 %
7. Beitragsbemessungsgrenzen	Rentenversicherung	5.800 €
	Kranken- und Pflegeversicherung	3.937,50 €
8. Trend der Bemessungsgrenze für die gesetzliche Rentenversicherung		2,0 %
9. Rechnungsgrundlagen	„Richttafeln 2005 G“ von K. Heubeck	

10. Fluktuationswahrscheinlichkeit	pauschaler Abschlag in Höhe von ca. 1 % des Erfüllungsbetrages der Aktiva
11. 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 2012 ist der dritte Teilbetrag in Höhe von 182,2 T€ als außerordentlicher Aufwand zugeführt worden. Zum Stichtag ergibt sich daher eine noch verbleibende Unterdeckung in Höhe von 2.186,9 T€.

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

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

Die der WK über die FHH zufließenden Kompensationsmittel des Bundes werden ab 2012 erstmalig als Zuschüsse vereinnahmt.

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 Zinsaustauschvereinbarungen 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

	31.12.2012	31.12.2011
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	3,7	4,9

Andere Forderungen	T€	T€
• bis drei Monate	79.184,7	246.661,2
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	31.344,2	3.524,1
• 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

	31.12.2012	31.12.2011
Hypothekendarlehen	T€	T€
• bis drei Monate	46.781,1	49.124,9
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	94.464,8	92.642,2
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	626.972,3	636.138,0
• mehr als fünf Jahre	3.023.568,2	3.075.504,8
Kommunalkredite	T€	T€
• bis drei Monate	1.802,2	1.927,2
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	8.322,7	21.235,4
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	63.641,5	79.365,9
• mehr als fünf Jahre	269.431,6	254.291,2
Andere Forderungen	T€	T€
• bis drei Monate	1.908,2	2.011,4
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.750,9	1.897,2
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	12.489,7	8.681,8
• mehr als fünf Jahre	91.936,6	98.332,4

Der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt war gem. § 6d des Hamburgischen Hochschulgesetzes (HmbHG) vom 18. Juli 2001 die Finanzierung der Studiengebühren ab dem Wintersemester 2008 übertragen worden.
Sie erhielt je Semester im Wege der Forderungsübertragung die von den Hamburger Hochschulen den Studierenden gestundeten Gebührenforderungen und zahlte im Gegenzug den gestundeten Betrag an die Hochschulen.

Zum Wintersemester 2012/2013 ist die Pflicht zur Entrichtung von Studiengebühren in Hamburg durch das Gesetz zur Abschaffung von Studiengebühren vom 20. Dezember 2011 aufgehoben worden. Somit werden der WK keine weiteren Forderungen übertragen.
Die in der Vergangenheit übertragenen Forderungen werden weiterhin studentenbezogen verwaltet und entsprechend den gesetzlich geregelten Rückzahlungsmodalitäten nach Ablauf der Stundungsfrist von den Studienabsolventen eingefordert.

Zum Abschlussstichtag betrugen die von der WK übernommenen Gebührenforderungen 56.515,8 T€ (Vj. 52.340,3 T€). Sie sind in den o. g. anderen Forderungen enthalten.

Ebenfalls unter den Kommunaldarlehen werden der FHH gewährte Schuldscheindarlehen in Höhe von 69.915,0 T€ (Vj. 81.394,8 T€) ausgewiesen.

Treuhandvermögen

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Kommunalkredite	186.950,6	241.204,3
Hypothekendarlehen	38.589,0	26.888,7
andere Forderungen	78,0	13.939,4

Dem Treuhandvermögen sind Kredite aus den Forderungsverkäufen (2004 sowie 2005) in Höhe von 186.450,9 T€ (Vj. 240.949,6 T€) zugeordnet, die durch die Freie und Hansestadt Hamburg garantiert sind.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Immaterielle Anlagewerte T€	Betriebs- und Geschäftsausstattung T€	Gebäude und Grundstücke T€	Gebäude im Bau T€
Anschaffungskosten 01.01.2012	61,2	7.917,2	10.199,1	26,8
• Zugänge	95,3	177,3	452,8	534,7
• Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0
• Abgänge	0,0	157,3	0,0	428,0
• Abschreibungen kumuliert	89,3	7.507,8	2.962,4	0,0
Restbuchwert 31.12.2012	**67,2**	**429,4**	**7.689,5**	**133,5**
Anschaffungskosten 31.12.2012	156,5	7.937,2	10.651,9	133,5
Abschreibungen des Geschäftsjahres	28,0	204,8	190,5	0,0

Die Zugänge resultieren aus der Aktivierung der Maßnahmen des zweiten Bauabschnittes (in 2011 begonnen und in 2012 abgeschlossen) am Bürogebäude Besenbinderhof 31 und aus den Maßnahmen des dritten und vierten Bauabschnittes (Bürogebäude Besenbinderhof 31 und 37), die in 2012 begonnen wurden und unter dem Posten Gebäude im Bau gezeigt werden. Außerplanmäßige Abschreibungen sind in 2012 nicht zu verzeichnen.

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

Entwicklung des Finanzanlagevermögens

	Andere Emittenten T€	Öffentliche Emittenten T€	Gesamt T€
Buchwert 01.01.2012	**5.523,1**	**0,0**	**5.523,1**
• Zugänge	152.657,5	40.245,0	192.902,5
• Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0
• Abgänge	25.813,0	0,0	25.813,0
• Abschreibungen	0,0	0,0	0,0
• Umbuchungen	0,0	0,0	0,0
Buchwert 31.12.2012	**132.367,6**	**40.245,0**	**172.612,6**

In den Buchwerten sind Zinsforderungen und Agien enthalten. Die Zinsforderungen betrugen zum 31.12.2012 1.301,4 T€ (Vj. 8,6 T€), die Agien 611,2 T€ (Vj. 14,5 T€).
Der Anlagebestand der WK an festverzinslichen, börsenfähigen Wertpapieren betrug 172.612,6 T€ zum 31.12.2012 (Vj. 5.523,1 T€).
In 2013 werden Wertpapiere im Nominalwert von 5.000,0 T€ fällig. Stille Lasten bestehen zum 31.12.2012 in Höhe von 31,2 T€ (Vj. 31,9 T€).

Sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Saldierter Anspruch gegen die Freie und Hansestadt Hamburg auf Leistung des vertraglich geregelten Zins- und Verlustausgleichs für das 4. Quartal	3.518,5	7.170,7
Forderungen an einzelne Hochschulen aus gestundeten Studiengebühren (Vorjahr: Forderungen an die Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF))	314,6	352,4
sonstige Forderungen	80,2	75,7

Mit Abschaffung der Studiengebühren zum Wintersemester 2012/2013 wurde das Verfahren der Kostenerstattung neu geregelt. Die in den Vorjahren von der BWF im Rahmen der vereinbarten Kostenerstattung auszugleichenden Forderungen aus der Finanzierung der Studiengebühren werden jetzt durch die einzelnen Hochschulen ausgeglichen. Somit werden die entsprechenden Forderungen per 31.12.2012 den Hochschulen und nicht wie bisher der BWF zugerechnet.
Die sonstigen Forderungen beinhalten u. a. Gehaltsvorschüsse.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	31.12.2012	31.12.2011
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	T€	T€
• bis drei Monate	110.411,9	90.718,2
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	321.731,3	327.307,4
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.979.376,3	1.360.564,8
• mehr als fünf Jahre	1.077.793,1	1.730.092,7

Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

	31.12.2012	31.12.2011
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	T€	T€
• bis drei Monate	440,7	11.217,5
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	9.267,8	9.156,0
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	71.129,2	76.242,1
• mehr als fünf Jahre	263.500,0	248.500,0

Treuhandverbindlichkeiten

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
• täglich fällig	306,4	925,8
• andere Verbindlichkeiten	187.363,2	242.224,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
• andere Verbindlichkeiten	37.754,7	39.553,1
• sonstige Förderung	499,7	254,6

Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Zweckgebundene Mittel aus besonderen Haushaltstiteln der BSU für bestimmte Förderprogramme	7.915,5	6.314,6
Verbindlichkeiten aus der Gehaltsabrechnung	707,8	769,8
andere Verbindlichkeiten	227,0	108,4
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde (sog. Reservefonds)	0,0	6.669,7

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 15.074,4 T€ (Vj. 18.076,1 T€), für die Rückbürgschaften der Freien und Hansestadt Hamburg bestehen und

- Ausfallbürgschaften in Höhe von 274,6 T€ (Vj. 302,3 T€) aus dem Förderprogramm studentisches Wohnen auf der Veddel und in Wilhelmsburg. Für diese Bürgschaften sind Rückstellungen in Höhe von 122,0 T€ (Vj. 129,6 T€) gebildet worden.

Von den unwiderruflichen Kreditzusagen entfallen 211.273,0 T€ (Vj. 267.112,0 T€) auf Darlehen, die als Annuitätshilfedarlehen über eine Dauer von bis zu 24 Jahren anwachsen.

Weitere Verpflichtungen bestehen aus zugesagten Zuschüssen in Höhe von 1.222.510,6 T€ (Vj. 1.291.598,9 T€). Davon sind als Teil der Annuitätshilfe 19.692,5 T€ (Vj. 32.921,0 T€) über eine Dauer von bis zu 24 Jahren und Aufwendungszuschüsse nach dem Fördersystem ab 1995 in Höhe von 781.645,3 T€ (Vj. 859.867,4 T€) mit Laufzeiten von bis zu mehr als 30 Jahren zu leisten.

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsertrag

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Kredit- und Geldmarktgeschäften	200.847,3	209.613,9
Zinsausgleich	52.801,4	49.568,1
Zinsswaps	20.910,7	10.710,5
Zinsen aus Wertpapiergeschäften	1.794,3	121,1

Zinsaufwand

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Zinsen für Refinanzierungsgeschäfte	147.759,2	154.755,7
Zinsen für Zinsswaps	42.194,5	24.729,5
Zinsen für sonstige Förderungen	88,9	80,2

Provisionsertrag

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Kostenbeiträge aus Fördergeschäft	2.648,0	3.011,9
Zusageprovisionen	1.819,6	2.380,0
Kostenbeiträge aus Treuhandgeschäft	236,4	241,0

Provisionsaufwendungen

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ordnet Bereitstellungsprovisionen in Höhe von 1.038,0 T€ (Vj. 1.077,3 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.

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Aufwendungen für gezahlte Zuschüsse		
• Wohnungsbauförderprogramme	123.923,3	131.367,6
• Zuschüsse für Energiedarlehen	1.640,4	1.640,4
• Studentisches Wohnen	247,4	343,9
• Zuschüsse für Wärmeschutz im Gebäudebestand	1.800,3	1.953,3
Erträge aus erhaltenen Zuschüssen		
• Verlustausgleich	29.816,4	43.138,2
• Zuweisungen der FHH für Zuschusszahlungen	12.333,7	8.464,0
• Kompensationsmittel des Bundes	9.515,0	0,0
• Investive Zuschüsse	4.411,4	7.257,8

Gesamthonorar des Jahresabschlussprüfers

	2012 T€	2011 T€
Abschlussprüfungsleistungen	138,2	129,4
andere Bestätigungsleistungen	10,2	2,2
Steuerberatungsleistungen	0,0	4,5
sonstige Leistungen	39,5	2,0
Insgesamt	**187,9**	**138,1**

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. 9,9 Mio. €) bzw. unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 14,2 Mio. € (Vj. 12,7 Mio. €) ausgewiesen.

Zinsswaps Mio. €	Restlaufzeit (Nominal)	2012	2011
	< 3 Mon.	0,0	0,0
	bis 1 Jahr	0,0	0,0
	bis 5 Jahre	214,5	100,0
	> 5 Jahre	2.747,0	2.517,0
	Marktwerte		
	positive	146,1	75,3
	negative	497,8	339,1

Verlustfreie Bewertung des Bankbuchs

Die WK hat zur verlustfreien Bewertung der zinstragenden schwebenden Positionen des Bankbuches zum 31.12.2012 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 der Nettobuchwert unter dem Barwert des Bankbuchs liegt.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

2012			2011			
Männlich	Weiblich	Gesamt	Männlich	Weiblich	Gesamt	
78	69	147	69	68	137	Vollzeitbeschäftigte
1	31	32	3	30	33	Teilzeitbeschäftigte
6	4	10	8	4	12	Mitarbeiter in Altersteilzeit
85	104	189	80	102	182	
3	4	7	4	6	10	Auszubildende
88	108	196	84	108	192	Gesamt

Gesamtbezüge und Darlehen der Organe und Ausschüsse

Die Mitglieder des Vorstandes erhielten im abgelaufenen Geschäftsjahr Bezüge von insgesamt 358,3 T€, von denen 290,3 T€ erfolgsunabhängig und 68,0 T€ erfolgsabhängig (Vj. 249,9 T€ insgesamt, bestehend aus 190,4 T€ erfolgsunabhängiger und 59,5 T€ erfolgsabhängiger Vergütung) gezahlt wurden. Vergütungsanteile mit langfristiger Anreizwirkung wurden nicht gezahlt. Es wurden an den Vorstandsvorsitzenden 164,7 T€ erfolgsunabhängig und 33,0 T€ erfolgsabhängig gezahlt. Das bis zum 31.03.2012 tätige Vorstandsmitglied erhielt 9,0 T€ erfolgsunabhängige Bezüge und das ab 01.04.2012 tätige Vorstandsmitglied 116,6 T€ erfolgsabhängige sowie 35,0 T€ erfolgsabhängige Bezüge.

Zahlungen an Verwaltungsratsmitglieder erfolgten 2012 in Höhe von 1,0 T€ (Vj. 1,0 T€). Für die Mitglieder der Ausschüsse wurden 0,9 T€ (Vj. 0,8 T€) aufgewendet.
Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen betrugen 227,6 T€ (Vj. 221,1 T€). Für Pensionsverpflichtungen gegenüber diesem Personenkreis sind 2.780,7 T€ (Vj. 2.764,2 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 19,3 T€ (Vj. 20,7 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

Jutta Blankau-Rosenfeldt
Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
der Freien und Hansestadt Hamburg,
Vorsitzerin
Dr. Peter Tschentscher
Senator, Präses der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg,
Stellv. Vorsitzer
Christian Heine
Regierungsdirektor,
Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg,
Amt für Vermögens- und Beteiligungsmanagement
Matthias Kock (seit 06.06.2012)
Leitender Regierungsdirektor,
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
der Freien und Hansestadt Hamburg
Holger Kowalski
Vorstandsvorsitzender,
Altonaer Spar- und Bauverein e. G., Hamburg
Dr. Horst-Michael Pelikahn (bis 05.06.2012)
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 (bis 31.03.2012)
Wolfgang Overkamp (ab 01.04.2012)

Staatsaufsicht

Senat der Freien und Hansestadt Hamburg

Mandate der Vorstandsmitglieder

	in Aufsichtsgremien	als leitender Mitarbeiter
Ralf Sommer	keine	hsh finanzfonds AöR Besenbinderhof 37 20097 Hamburg
Helmuth Ahrens	Gemeindewerke Halstenbek Ostereschweg 25469 Halstenbek Gemeindewerke Halstenbek tel Ostereschweg 25469 Halstenbek	
Wolfgang Overkamp	keine	

Hamburg, den 25. Februar 2013
Vorstand

Sommer Overkamp

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 2012 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 25. Februar 2013

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 2012 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 22. April 2013

Die Vorsitzerin des Verwaltungsrates

Jutta Blankau-Rosenfeldt
Senatorin

Organe und Ausschüsse

(Stand Juni 2013)

Verwaltungsrat

JUTTA BLANKAU-ROSENFELDT
Vorsitzende
Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg

DR. PETER TSCHENTSCHER
stellvertr. Vorsitzender
Senator, Präses der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg

Vom Senat berufene Mitglieder

CHRISTIAN HEINE
Finanzbehörde, Amt für Vermögens- und Beteiligungsmanagement

HOLGER KOWALSKI
Vorstandsvorsitzender
Altonaer Spar- und Bauverein

MATTHIAS KOCK
Leitender Regierungsdirektor
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg

WILLI RICKERT
Senatsdirektor
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg

Arbeitnehmervertreter

CHRISTIAN BERGMANN
Arbeitnehmervertreter
Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

BEATE MALCZYK
Arbeitnehmervertreterin
Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

ANDREAS GEERCKEN
Verwaltungsangestellter
Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

Rechnungsausschuss

WILLI RICKERT
Vorsitzender
Senatsdirektor
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg

CHRISTIAN HEINE
Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg

DIRK BRANDES
HSH Nordbank AG

MATTHIAS KOCK
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg

CHRISTIAN BERGMANN
Arbeitnehmervertreter
Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

ANDREAS GEERCKEN
Arbeitnehmervertreter
Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

Kreditausschuss

CHRISTIAN HEINE
Vorsitzender
Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg

WILLI RICKERT
Senatsdirektor
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg

DIRK BRANDES
HSH Nordbank AG

KLAUS SKULIMMA
Abteilungsleiter
Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg

HOLGER KOWALSKI
Vorstandsvorsitzender
Altonaer Spar- und Bauverein

BEATE MALCZYK
Arbeitnehmervertreterin
Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

Organisationsplan

Vorstand

Ralf Sommer
Vorsitzender

Wolfgang Overkamp

Grundsatzreferat

Referenten: Torsten Fragel 248 46 - 310
Sabine Libuda 248 46 - 311

Kreditreferat

Leitung: Andrea Harjes 248 46 - 399

Kreditabteilung

Leitung: Frank Razum 248 46 - 360
Roland Keich 248 46 - 363
Hagen Kalleja 248 46 - 366

Juristische Abteilung

Leitung: Hans-Hermann Gerke 248 46 - 240
Jutta Verfürden 248 46 - 249

Darlehensverwaltung

Leitung: Manfred Schröder 248 46 - 420

Finanz- und Rechnungswesen

Leitung: Ute Hirsch 248 46 - 320

Verwaltung und Personal

Leitung: Peter Wiechert 248 46 - 390

Controlling

Leitung: Dennis Reuting 248 46 - 307

Aktiv- und Passivmanagement

Leitung: Bernd Wulff 248 46 - 266
Werner Schäfer 248 46 - 447

Organisation

Leitung: Robert van der Steen 248 46 - 410
Doris Voßhage 248 46 - 412

Interne Revision*

Leitung: Michael Rogalski 248 46 - 421

* dem Gesamtvorstand zugeordnet

Stand: Juni 2013

Tabelle

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 2008–2012 5

Modernisierung von Mietwohnungen 6

Bauherrengruppen in der Modernisierung 7

Wohneigentumsförderung

Eigentumsförderung (Neubau) 8

Kosten und Finanzierung in der Eigentumsförderung 9

Kosten und Belastungen in der Eigentumsförderung 2008–2012 10

Modernisierung Eigentum 11

Energiesparendes Bauen 12

Sonstige Programme

Sonstige Fördermaßnahmen 13

KfW-Förderung (Weiterleitungsprogramme) 14

Förderprogramme Studium und Beruf 15

Tabelle 1 Neubau von Mietwohnungen

	1. Förderweg	Wohnungen insgesamt	davon Wohnungen rollstuhlfahrer-gerecht	davon Wohnungen behinderten- u. altengerecht	davon Wohnungen WK-barrierefrei	Bau-Darlehen nominal Mio. €	Zuschüsse nominal Mio. €
2012	Mietwohnungen	1.456	-	49	204	119,1	40,0
	Seniorenwohnungen	444	-	444	-	29,9	10,9
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	3	3	-	-	-	0,2
	Baugemeinschaften	71	-	18	38	6,6	3,2
	Besondere Quartiersentwicklung	-	-	-	-	-	-
	Erweiterung und Änderung	102	-	-	-	8,7	1,4
	Besondere Wohnformen	11	6	5	-	0,8	0,2
	Studierendenwohnungen	8	-	-	-	1,9	0,6
	Gesamt 1. Förderweg	**2.095**	**9**	**516**	**242**	**166,9**	**56,6**
	Mietwohnungen 2. Förderweg	25	-	-	-	2,5	0,4
	Gesamt 1. + 2. Förderweg	**2.120**	**9**	**516**	**242**	**169,4**	**57,0**
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
	Besondere Quartiersentwicklung	140	-	-	-	10,4	3,7
	Erweiterung und Änderung	344	1	28	12	35,4	7,6
	Besondere Wohnformen	93	6	70	18	3,2	2,4
	Studierendenwohnungen	95	3	-	-	8,6	3,4
	Gesamt 1. Förderweg	**2.122**	**21**	**609**	**83**	**180,6**	**50,6**
	Mietwohnungen 2. Förderweg	25	-	-	-	2,6	0,5
	Gesamt 1. + 2. Förderweg	**2.147**	**21**	**609**	**83**	**183,2**	**51,1**

Anzahl der Zimmer im Mietwohnungsneubau | Tabelle 2

	Fördersegment	Wohnungen/Zahl der Zimmer								Wohnungen	Wohnfläche
		1	1,5	2	2,5	3	4	5 und mehr	ohne Angabe	gesamt	je Wohnung i. D. m²
2012	Mietwohnungen	2	13	716	15	492	213	5	-	1.456	64,6
	Seniorenwohnungen	35	1	407	-	1	-	-	-	444	50,9
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	-	-	3	-	-	-	-	-	3	54,4
	Baugemeinschaften	-	4	44	-	7	11	5	-	71	62,4
	Erweiterung und Änderung	-	-	2	96	2	2	-	-	102	63,0
	Besondere Quartiersentwicklung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Besondere Wohnformen	6	-	3	-	2	-	-	-	11	64,4
	Studierendenwohnungen	-	-	-	-	-	-	8	-	8	202,5
	Gesamt 1. Förderweg	**43**	**18**	**1.175**	**111**	**504**	**226**	**18**	**-**	**2.095**	**62,1**
	Mietwohnungen 2. Förderweg	-	2	4	-	12	7	-	-	25	69,1
	Gesamt 1. + 2. Förderweg	**43**	**20**	**1.179**	**111**	**516**	**233**	**18**	**-**	**2.120**	**62,2**
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
	Gesamt 1. Förderweg	**147**	**46**	**1.031**	**44**	**332**	**274**	**42**	**206**	**2.122**	**62,5**
	Mietwohnungen 2. Förderweg	-	-	-	-	18	7	-	-	25	77,7
	Gesamt 1. + 2. Förderweg	**147**	**46**	**1.031**	**44**	**350**	**281**	**42**	**206**	**2.147**	**62,7**

Tabelle 3 Bauherrengruppen im Mietwohnungsneubau

	Fördersegment	Privatpersonen und Personengesellschaften	Kapitalgesellschaften	Sonstige Bauherren (Stiftungen, Vereine ...)	Wohnungsbaugenossenschaften	Städtische Gesellschaften	Gesamt
2012	Mietwohnungen	601	15	-	293	547	1.456
	Seniorenwohnungen	250	63	94	-	37	444
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	-	1	2	-	-	3
	Baugemeinschaften	-	-	-	71	-	71
	Erweiterung und Änderung	6	-	-	-	96	102
	Besondere Quartiersentwicklung	-	-	-	-	-	-
	Besondere Wohnformen	-	-	11	-	-	11
	Studierendenwohnungen	8	-	-	-	-	8
	Gesamt 1. Förderweg	**865**	**79**	**107**	**364**	**680**	**2.095**
	Mietwohnungen 2. Förderweg	25	-	-	-	-	25
	Gesamt 1. + 2. Förderweg	**890**	**79**	**107**	**364**	**680**	**2.120**
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
	Gesamt 1. Förderweg	**190**	**470**	**216**	**305**	**941**	**2.122**
	Mietwohnungen 2. Förderweg	-	13	-	12	-	25
	Gesamt 1. + 2. Förderweg	**190**	**483**	**216**	**317**	**941**	**2.147**

Kosten und Finanzierung im Mietwohnungsneubau

(keine Berücksichtigung von Erbbaugrundstücken)
(Der Förderung wurden überwiegend pauschalierte Gesamtkosten zugrunde gelegt)

Tabelle 4

	Fördersegment	Kosten			Finanzierung		
		Grundstücks-erwerbs- und Erschl.-kosten €/m²	Bau- und Baunebenkosten inkl. Fin. €/m²	Gesamt €/m²	Förderdarlehen der WK €/m²	WK-Zuschüsse €/m²	Restfinanzierung €/m²
2012	Mietwohnungen	458	2.602	3.060	1.300	530	1.230
	Seniorenwohnungen	386	2.222	2.608	1.618	609	380
	Rollstuhlbenutzerwohnungen	261	1.980	2.241	0	1.470	771
	Erweiterung und Änderung	254	1.401	1.655	1.114	281	261
	Baugemeinschaften	646	2.834	3.480	1.632	845	1.003
	Besondere Quartiersentwicklung	0	0	0	0	0	0
	Besondere Wohnformen	599	2.539	3.138	1.975	434	729
	Studierendenwohnungen	75	2.100	2.175	1.678	496	1
	Gesamt 1. Förderweg	**437**	**2.478**	**2.915**	**1.364**	**543**	**1.008**
	Mietwohnungen 2. Förderweg	**902**	**2.050**	**2.952**	**2.052**	**330**	**570**
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
	Erweiterung und Änderung	132	1.944	2.076	1.349	398	329
	Baugemeinschaften	537	3.381	3.918	1.609	928	1.381
	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
	Gesamt 1. Förderweg	**387**	**2.367**	**2.754**	**1.457**	**571**	**726**
	Mietwohnungen 2. Förderweg	**784**	**2.660**	**3.444**	**917**	**430**	**2.097**

Tabelle 5 Anfangsmieten und Wohnungsgrößen im Mietwohnungsneubau 2008–2012

	2008	2009	2010	2011	2012
1. Förderweg					
Durchschnittl. Wohnungsgröße in m²	67,6	70,1	65,6	62,5	62,1
Anfangsmiete in €/m² Wohnfläche monatlich	5,60	5,60	5,70	5,80	5,90
2. Förderweg					
Durchschnittl. Wohnungsgröße in m²	-	-	-	77,7	69,1
Anfangsmiete in €/m² Wohnfläche monatlich	-	-	-	8,00	8,00

Tabelle 6 Modernisierung von Mietwohnungen

	2012		2011	
Fördersegment	**Wohnungen*** **	**Darlehen Mio. €**	**Wohnungen**	**Darlehen Mio. €**
Klimaschutzprogramm (A)*	3.586	12,9	2.201	8,9
Großes Modernisierungsprogramm (B)	550	10,9	336	6,4
Modernisierung in Sanierungsgebieten (D)	31	1,2	37	4,7
Barrierefreier Umbau (E–G)** davon Nachrüstung mit Aufzügen (G) (in Klammern)	140 (97)	0,6 (0,1)	611 (379)	2,0 (0,7)
Gesamt	**4.307**	**25,6**	**3.185**	**22,1**

* davon mit Mietpreisbindung: 1.060 WE mit 5,8 Mio. €
** Mod G Aufzüge + Mod E MW + Mod F (= 0)
*** Mod E MW enthalten; Mod E Eigenheimer nicht enthalten

Bauherrengruppen in der Modernisierung | Tabelle 7

	Fördersegment	Privatpersonen und Personen-gesellschaften	Kapital-gesellschaften	Sonstige Bauherren (Stiftungen, Vereine …)	Wohnungsbau-genossen-schaften	Städtische Gesellschaften	Gesamt
2012	Klimaschutzprogramm (A)	495	73	55	2.126	837	3.586
	Großes Modernisierungs-programm (B)	-	14	-	124	412	550
	Modernisierung in Sanierungsgebieten (D)	12	19	-	-	-	31
	Barrierefreier Umbau (E–G)*	-	-	36	6	98	140
	Gesamt	**507**	**106**	**91**	**2.256**	**1.347**	**4.307**
2011	Klimaschutzprogramm (A)	581	86	194	1.256	84	2.201
	Großes Modernisierungs-programm (B)	6	-	-	218	112	336
	Modernisierung in Sanierungsgebieten (D)	19	18	-	-	-	37
	Barrierefreier Umbau (E–G)	2	1	119	110	379	611
	Gesamt	**608**	**105**	**313**	**1.584**	**575**	**3.185**

* ohne Mod E Eigenheimer

Tabelle 8 Eigentumsförderung (Neubau)

	2012			2011		
Fördersegment	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €*	Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €*
Hamburger Eigenheimförderung	189	17,0	1,9	233	21,4	3,2
FamilienStartDarlehen	19	1,2	0,02	22	1,5	0,3
Energiesparendes Bauen (ohne weitere WK-Förderung)	410	-	5,0	323	-	5,2
Summe	**618**	**18,3**	**6,9**	**578**	**22,9**	**8,7**

* identisch mit Zuschüssen energiesparendes Bauen Tabelle 12

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

	Gebäudetyp	Wohnungen	Durchschnittliche Wohnungsgröße	Gesamtkosten	Finanzierung			
		Anzahl	m²	€/m²	Vorrangige Kapitalmarktmittel €/m²	Baudarlehen der WK €/m²	Ergänzungsdarlehen/ KfW-WohneigentumsförderUng €/m²	Restfinanzierung €/m²
2012	Einzelhäuser	31	131,4	2.745	1.165	595	486	499
	Doppelhäuser	71	122,1	2.667	1.252	623	345	447
	Reihenhäuser	81	121,5	2.496	1.133	615	296	452
	Eigentumswohnungen	25	97,8	3.366	1.799	620	127	820
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

Kosten und Belastungen in der Eigentumsförderung 2008–2012 | Tabelle 10

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

	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl Wohnungen	371	442	267	210	183
Wohnungsgröße in m²	120,6	124,7	123,4	123,8	122,8
Kosten gesamt (Durchschnittswert in €/m² Wohnfläche)	2.415	2.508	2.488	2.557	2.651
Belastung (Durchschnittswert in €/m² Wohnfläche monatlich)	8,13	8,27	7,77	7,69	7,30

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

	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl Wohnungen	77	71	45	23	25
Wohnungsgröße in m²	95,7	98,4	93,2	92,4	97,8
Kosten gesamt (Durchschnittswert in €/m² Wohnfläche)	2.530	2.763	2.776	3.428	3.366
Belastung (Durchschnittswert in €/m² Wohnfläche monatlich)	8,09	8,60	8,60	8,47	8,60

Modernisierung Eigentum | Tabelle 11

	2012		2011	
Fördersegment	Fälle/Wohnungen	Zuschüsse Mio. €	Fälle/Wohnungen	Zuschüsse Mio. €
Wärmeschutz im Gebäudebestand				
Energieberatung	1.907	0,1	2.249	0,2
Maßnahmen	2.321	1,5	5.427	2,5
Gesamt		**1,6**		**2,7**
Barrierefreier Umbau				
Umbau zum barrierefreien Wohnraum (Mod. E)	30	0,3	29	0,3

Tabelle 12 Energiesparendes Bauen

	2012		2011	
Wohnungsneubau	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €	Wohnungen	Zuschüsse Mio. €
Eigenheim (Kombi)	156	1,90	229	3,52
Eigenheim (ohne WK)	410	4,97	323	5,15
Mietwohnungsbau (Kombi)	2.105	14,06	1.801	23,91
Mietwohnungsbau (ohne WK)	242	2,54	792	10,91
Gesamt	**2.913**	**23,47**	**3.145**	**43,49**

Tabelle 13 Sonstige Fördermaßnahmen

	2012			2011		
Fördersegment	Fälle/ Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	Fälle/ Wohnungen	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Umbau von Büros in Wohnraum*	212	-	1,5	54	-	0,6
Innenentwicklung*	-	-	-	24	-	0,2
Ankauf von Belegungsbindungen*	45	-	0,7	51	-	0,8
Nachsubventionierung	-	-	-	1	0,05	0,1
Denkmalschutz	1	-	0,4	1	-	0,5
Backstein (Sonderzuschuss)	1	-	0,01	-	-	-
Gesamt	**259**	**-**	**2,7**	**131**	**0,05**	**2,2**

* Programme gehören zum Wohnungsbauprogramm

Fördersegment	Fälle	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	Fälle	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Klimaschutzkredit (Gewerbe)	1	0,02	-	4	0,17	-
Konsortialfinanzierungen (neu in 2012)	1	2,00	0,0	-	-	-

KfW-Förderung (Weiterleitungsprogramme) | Tabelle 14

		2012		2011	
		Wohnungen	Darlehen Mio. €	Wohnungen	Darlehen Mio. €
Eigentum	KfW Wohneigentum	183	8,1	59	3,1
	KfW Energieeffizient Bauen	184	9,5	122	6,0
	KfW Wohnraum Modernisieren	-	-	56	0,9
	KfW Energieeffizient Sanieren/Effizienzhaus	28	2,1	105	2,6
	KfW Energieeffizient Sanieren/Einzelmaßnahmen	371	5,2	111	1,2
	Gesamt Eigentum	**766**	**24,9**	**453**	**13,8**

Die KfW-Mittel werden in der Regel in Kombination mit WK-Mitteln gewährt; Kooperationsdarlehen und WEG-Finanzierung auch enthalten

Mietwohnungen	KfW Energieeffizient Bauen	1.963	101,0	1.691	76,7
	KfW Wohnraum Modernisieren + Altersgerecht Umbauen	55	1,1	342	1,9
	KfW Geäudesanierungsprogramm KfW Energieeffizient Sanieren/Effizienzhaus (KfW 151)	729	8,5	391	12,7
	KfW Energieeffizient Sanieren/Einzelmaßnahmen (KfW 152)	117	1,0	248	5,5
	KfW Erneuerbare Energien*	155	1,7	55	0,1
	Gesamt Mietwohnungen	**3.019**	**113,3**	**2.727**	**96,9**

* nicht nur Wohnungen, sondern bspw. auch ein Eisspeicher

Förderprogramme Studium und Beruf | Tabelle 15

	2012			2011		
Fördersegment	Fälle	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €	Fälle	Darlehen Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Kleinstkreditprogramm*	32	289,9	-	29	288,9	-
Stipendienprogramm*	106	24,9	163,0	119	31,2	186,3
Meistergründungsdarlehen (neu in 2012)	3	30,0	21,0	-	-	-

* Erstanträge; ohne Folgeanträge

Fördersegment	Fälle	Darlehen** Mio. €	Zuschüsse Mio. €	Fälle	Darlehen** Mio. €	Zuschüsse Mio. €
Studiengebühren (Stundungen)	ca. 34.700	56,5	-	ca. 35.500	52,3	-

** Bestand

Impressum

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

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

Fotos: Steven Haberland, BSU (Porträt Senatorin), Sandra Gätke (S. 37)

Druck: Reset Grafische Medien GmbH

FSC www.fsc.org MIX Papier aus verantwortungsvollen Quellen FSC® C008151

ClimatePartner klimaneutral gedruckt

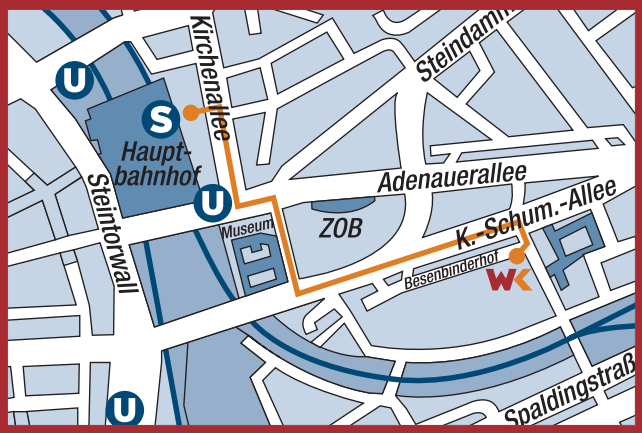
Auflage: 800

Stand: Juni 2013

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.

HINWEIS: Ab 01.08.2013 hat Hamburgs Förderbank einen neuen Namen: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg).

Die Wohnraumförderung bleibt unverändert bestehen und wird um die Förderbereiche Wirtschaft, Umwelt und Innovation ergänzt.

Ihre Ansprechpartner in unserem Hause und deren Telefonnummern und Anschriften ändern sich nicht. Nur bei E-Mail-Adressen ersetzen Sie bitte „@wk-hamburg.de“ durch „@ifbhh.de“.

Neue Internetseite: www.ifbhh.de

Ihre Ansprechpartner in der WK

Stand: Juni 2013

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

Torsten Fragel	Tel.: 248 46 - 310	Fax: - 56 - 310	t.fragel@wk-hamburg.de

Eigenheim

Gerd Oncken	Tel.: 248 46 - 245	Fax: - 56 - 245	g.oncken@wk-hamburg.de

Mietwohnungsbau

Frank Günther	Tel.: 248 46 - 314	Fax: - 56 - 314	f.guenther@wk-hamburg.de

Existenzgründer

Wolfgang Schütze	Tel.: 248 46 - 190	Fax: - 56 - 190	w.schuetze@wk-hamburg.de

Konsortialkreditgeschäft

Hagen Kalleja	Tel.: 248 46- 366	Fax: - 56 - 366	h.kalleja@wk-hamburg.de

Verfahren zur Qualitätssicherung

Maritta Francke	Tel.: 248 46 - 236	Fax: - 56 - 236	m.francke@wk-hamburg.de

Modernisierung von Mietwohnungen

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

Modernisierung von Nicht-Wohngebäuden

Kristian Hentzschel	Tel.: 248 46 - 356	Fax: - 56 - 356	k.hentzschel@wk-hamburg.de

Wärmeschutz im Gebäudebestand (Wohneigentum)

Axel Frese	Tel.: 248 46 - 470	Fax: - 56 - 470	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

Umfassend saniertes Bestandsgebäude in Eimsbüttel

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