

# Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts

Hamburg

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008

## LAGEBERICHT 2008

### HAMBURGISCHE WOHNUNGSBAUKREDITANSTALT

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

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

### Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Wohnraumförderung in Hamburg

In den letzten drei Jahren wurden in Hamburg durchschnittlich 3.600 Wohneinheiten fertig gestellt, womit die jährliche Zielzahl von 5.000 bis 6.000 neuen Wohnungen, die angesichts der kontinuierlich weiter ansteigenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung allgemein für erforderlich gehalten wird, deutlich unterschritten ist. Auch lassen die erteilten Baugenehmigungen für 2007 4.575 Wohneinheiten und 2008 3.765 Wohneinheiten kurzfristig keine nachhaltig bessere baukonjunkturelle Entwicklung erwarten.

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

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

### Allgemeines Wohnraumförderungsprogramm 2008

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

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

\* zuzüglich 70 Studentenheimplätze

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

Die Förderangebote richten sich im Wesentlichen auf den Bau, die Erhaltung und Modernisierung von Wohnungen zu tragbaren Mieten bzw. Belastungen. Die Förderung von Neubaumietwohnungen erfolgt schwerpunktmäßig für solche Haushalte, die sich selbst am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Im Mietwohnungsbau gewährt die WK zur Ermäßigung der Mieten bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in der Regel zinsgünstige Baudarlehen, kombiniert mit Baukosten- und Aufwendungszuschüssen. Die Subventionen werden periodisch verringert.

Das Eigentumsprogramm unterstützt Bauherren mit zinsgünstigen Baudarlehen, verbunden mit Aufwendungsdarlehen, die degressiv gestaffelt über einen Zeitraum von bis zu 16 Jahren ausgezahlt werden.

Die Modernisierungsförderung erfolgt durch laufende Zuschüsse.

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

### **Hamburger Klimaschutzkonzept**

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

### **Wärmeschutz im Gebäudebestand**

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

### **Familienfreundliches Wohnen**

Im Rahmen des 2006 vom Senat beschlossenen und auf fünf Jahre befristeten Sonderprogramms "Familienfreundlicher Wohnungsbau" wurden weiterhin zwei Programme zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens angeboten. Zum einen gewährt die WK mit der KinderZimmerZulage Familien mit Kindern, die in Hamburg eine Neubau-Geschosswohnung zur Selbstnutzung kaufen oder bauen, einen Zuschuss in Höhe von bis zu 10.000 €. Zum anderen konnten Investoren mit der Büro-Umwandlungsprämie Zuschüsse in Höhe von bis zu 10 % der Investitionskosten für den Umbau von innerstädtischen Gewerbeflächen in leer stehenden Immobilien zu familiengerechten Geschosswohnungen gewährt werden.

### **Studentisches Wohnen**

In einem bis 2009 befristeten Stadtentwicklungsprogramm wird seit 2004 die Ansiedlung von Studenten auf der Veddel und seit 2006 auch in Wilhelmsburg mit einem Volumen von jeweils 200.000 € p. a. unterstützt (Studentisches Wohnen). Die Mietbelastung der Studenten wird durch Gewährung laufender Zuschüsse an den Vermieter vermindert. Außerdem übernimmt die WK eine Ausfallbürgschaft zur Absicherung von Ansprüchen u. a. aus unterlassenen Schönheitsreparaturen.

Unverändert fortgeführt wurden die Programme Modernisierung in Sanierungsgebieten und barrierefreier Umbau.

### **Darlehen in Kooperation mit der KfW**

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

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

### **Studiengebühren**

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

Den an den staatlichen Hamburger Hochschulen Studierenden wird auf Antrag bis zum Abschluss ihres Studiums (Regelstudienzeit plus zwei Semester) eine zinslose Stundung der Gebührenforderung durch die jeweilige Hochschule gewährt. Diese Forderungen treten die Hochschulen an die WK ab, die im Gegenzug den Hochschulen entsprechende Barmittel zur Verfügung stellt. Ebenfalls in die Zuständigkeit der WK fallen die Verwaltung der gestundeten Studiengebühren sowie die einkommensbezogene Rückforderung der aufgelaufenen Beträge von den Studienabsolventen nach Ablauf der Stundungsfrist.

Erstmals zum Wintersemester 2008 wurden von den Hochschulen knapp 19.000 Stundungen ausgesprochen. Der

gestundete und von der WK zu finanzierende Betrag betrug zum Bilanzstichtag 6,3 Mio. €.

## Förderzusagen 2008

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

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

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

Mit insgesamt 966 geförderten Wohneinheiten im Eigentumsbereich konnte das bereits gute Ergebnis des Vorjahres (917 Wohnungen) noch leicht übertroffen werden. Rund 34 % dieser Kunden haben die zusammen mit der KfW ausgereichten Ergänzungsdarlehen und damit eine Gesamtfinanzierung ihres Objektes durch die WK in Anspruch genommen.

Wie bereits in den vergangenen Jahren stieß das Programm zur Energieeinsparung und Modernisierung von Mietwohnraum auf eine gute Resonanz bei den Investoren. Für 4.792 Wohneinheiten (Vorjahr: 5.224) konnten Fördermittel zugesagt werden.

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

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

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

Das Programm zur Förderung des Studentischen Wohnens auf der Veddel und in Wilhelmsburg wurde sehr gut in Anspruch genommen. Die für das abgelaufene Programmjahr vorgesehenen Mittel waren für die Veddel ausgeschöpft. Für Wilhelmsburg sind Förderungen in Höhe von etwas mehr als die Hälfte des Mittelvolumens übernommen worden.

Für sämtliche von der WK angebotenen Hamburgischen Programme einschließlich des allgemeinen Wohnraumförderungsprogramms wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von insgesamt 186,5 Mio. € (Vorjahr: 179,1 Mio. €) und Zuschüsse in Höhe von 84,4 Mio. € (Vorjahr: 52,4 Mio. €) bewilligt.

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

## Förderungsumstellung

Die im Vorjahr eingeführte Möglichkeit, den Darlehensnehmern im sog. 3. Förderungsweg (alt) eine Umstellung der Förderung anzubieten, kann weiterhin genutzt werden. Diese Förderung bezieht sich auf Wohnungen, die gemäß § 88 d II. WoBauG durch Baudarlehen mit Annuitätshilfen gefördert werden. Die durch ersparte Zinsen ansteigenden Tilgungsbeträge des Baudarlehens wachsen - soweit sie aus Annuitätshilfen stammen - als Annuitätshilfedarlehen an.

Die ursprüngliche Förderung sah im Zeitablauf Mieterhöhungen vor, deren Umsetzung gegenüber den Mietern vielfach nicht mehr möglich ist. Bis zum Ende des Berichtsjahres wurde in 50 Fällen mit einem Darlehensvolumen von ca. 75 Mio. € die Förderung umgestellt.

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

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

## Bilanz und Ertragslage

### Bilanzvolumen

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

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

Der Anteil der ausgelegten Darlehen an der Aktivseite der Bilanz hat sich auf 85,9 % erhöht (Vorjahr: 85,8 %). Der größte Teil dieser Ausleihungen entfällt mit 70,0 % unverändert auf die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen.

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

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

sowie die langfristig fremdfinanzierten Darlehen als da sind:

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

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

### Zuschusszahlungen

Zuschüsse wurden in Höhe von 140,9 Mio. € (Vorjahr: 149,9 Mio. €) ausgezahlt, wobei alleine 37,9 Mio. € (Vorjahr: 48,7 Mio. €) auf Annuitätzuschüsse für eigene oder fremde Darlehen im 1. und 3. Förderungsweg des sogenannten 73er-Fördermodells entfallen. Diese Art der Förderung wurde für den Mietwohnungsbau bis einschließlich Programmjahr 1994 durchgeführt.

Daneben wurden in erheblichem Umfang Zuschüsse in den Bereichen des Neubaus, der Modernisierung und der Instandhaltung sowie für umweltorientierte Förderungsprogramme ausgezahlt. Insbesondere für die zuletzt genannten Bestandsförderungsprogramme wurden der WK von der Freien und Hansestadt Hamburg 17,6 Mio. € (Vorjahr: 22,8 Mio. €) zur Verfügung gestellt.

### Finanzierung

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

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

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

Die Finanzierung des Aktivgeschäfts im Geschäftsjahr erfolgte überwiegend aus Darlehensrückflüssen in Höhe von 250,7 Mio. € (Vorjahr: 213,4 Mio. €) sowie aus Fremdmitteln.

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

Eine entsprechende Vereinbarung mit der KfW Förderbank hat die WK am 23.09.2003 bzw. 08.01.08 getroffen. Es wurde ein Finanzierungsrahmen für das Jahr 2008 von 230 Mio. € vereinbart.

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

Im Vergleich zum Vorjahr mit einer Aufnahme von 60,0 Mio. € wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 keine traditionellen Schuldscheindarlehen aufgenommen. Im Hinblick auf die regelmäßig langfristigen Darlehenszusagen im Aktivgeschäft ist in der Vergangenheit für den überwiegenden Teil der Refinanzierungsdarlehen eine lange Laufzeit mit festen Zinssätzen gewählt worden.

Die Neuaufnahme von KfW-Weiterleitungsdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 105,0 Mio. € (Vorjahr: 103,8 Mio. €). Bei diesen KfW-Darlehen handelt es sich um direkt an die jeweiligen Kunden weitergeleitete Finanzierungsmittel.

Getilgt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr:

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

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

## **Ertragslage**

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

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

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

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

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

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

## **DV-Organisation und Projektaktivitäten**

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

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

## **Wärmeschutz im Gebäudebestand**

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

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

## **Finanzierung der Studiengebühren**

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

Ziel des Projekts war die Realisierung einer automatisierten Forderungsübertragung von den Hochschulen an die WK. Die Umsetzung der technischen Lösung wird bis Ende März 2009 abgeschlossen sein. Für die Verwaltung der Forderungen und die notwendigen Einkommensprüfungen bei der Rückforderung der Studiengebühren ist in der WK eine neue Organisationseinheit geschaffen worden.

## **Gesamtbanksteuerung**

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

Das bestandsführende SAP-System wurde im Hinblick auf die Abbildung von Geldmarkt- und Zinssicherungsgeschäften verbessert. Zur Unterstützung der Zinsbuchsteuerung wurde die Standardsoftware zeb/integrated.treasurymanager eingeführt, die ab dem Geschäftsjahr 2009 die bisher verwendeten Excelanwendungen ablöst.

Der Bereich Aktiv- und Passivmanagement wurde personell verstärkt und als selbständige, neue Organisationseinheit in das Unternehmen eingebunden.

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

## **Umsetzung von Basel II**

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

Die konzeptionellen Arbeiten zur Offenlegung bankinterner Daten zwecks Verbesserung der Marktdisziplin, die erstmals zum Abschlussstichtag 31.12.2008 erfolgen wird, werden zeitgerecht abgeschlossen sein. Der Offenlegungsbericht wird nach Feststellung des Jahresabschlusses 2008 auf der Internetplattform der WK veröffentlicht.

## **Relaunch des Internets**

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

## **Personalbericht**

### **Unternehmensleitbild**

Das Unternehmensleitbild der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt sowie die Handlungs- und Führungsgrundsätze sind für die WK ein verbindlicher Verhaltenskodex und gleichzeitig Maßstab für Führungsverhalten und Zusammenarbeit. Die darin beschriebenen kulturellen Werte sowie das unternehmerische Selbstverständnis sind Bestandteil der personalwirtschaftlichen Instrumente geworden. Dieser Dialog zwischen Führungskraft und Mitarbeitern dient der Weiterentwicklung der Führungskultur sowie zur Förderung der internen Kommunikation und Zusammenarbeit.

### **Qualifikation**

Ausgeprägte Kundenorientierung, persönliches Engagement und vor allem eine hohe Fachkompetenz aller Mitarbeiterinnen

und Mitarbeiter sind Garant für den geschäftlichen Erfolg der WK. Damit dies so bleibt, wird seit jeher der persönlichen und fachlichen Qualifizierung ein hoher Stellenwert beigemessen. Das hausinterne Weiterbildungsprogramm umfasst die Bereiche Fach-, Methoden und Sozialkompetenz, EDV-Kenntnisse, Fremdsprachenunterricht und nicht zuletzt Führungskompetenz. Mit insgesamt 370 Seminarteilnahmen - durchschnittlich 2,1 Veranstaltungen pro Mitarbeiter - wurde das Fortbildungsangebot in 2008 erfreulich rege genutzt.

## Fördern und Fordern

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

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

## Ausbildung

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

## Betriebliches Gesundheitsmanagement

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

## Personalbestand

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

	31.12.2007	31.12.2008
Vollzeitbeschäftigte	128	130
Teilzeitbeschäftigte	32	38
davon in Altersteilzeit	11	14
Auszubildende	11	8
Gesamt	171	176

## Risikobericht

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

## Risikostrategie und Risikotragfähigkeitskonzept

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

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

## Organisation des Risikomanagements

Innerhalb des Risikomanagementprozesses sind die Verantwortlichkeiten klar abgegrenzt und die erforderlichen Funktionstrennungen berücksichtigt. Der Vorstand legt die Risikopolitik fest und definiert die Steuerungsvorgaben. Die Umsetzung der vorgegebenen Risikopolitik obliegt den Fachbereichen. Die Kreditrisikosteuerung erfolgt durch Limitierung auf der kreditnehmerbezogenen Ebene und eine umfassende Beurteilung aller risikorelevanten Aspekte durch die in den Votierungsprozess eingebundenen Abteilungen. Die Abteilung Aktiv- und Passivmanagement ist für die Steuerung der

Zinsänderungsrisiken und der Liquiditätsrisiken zuständig. Die Risikobeauftragten in den Fachabteilungen zeichnen im Rahmen ihrer Kompetenz für die dezentrale Steuerung der operationellen Risiken auf Abteilungsebene verantwortlich. Das Risikocontrolling überwacht die Einhaltung aller festgelegten Steuerungsvorgaben und berichtet dem Vorstand vierteljährlich über die aktuelle Risikosituation. Die Interne Revision als Bestandteil der internen Kontrollverfahren führt regelmäßig Prüfungen des Risikomanagementsystems sowie aller wesentlichen Geschäftsaktivitäten und Prozesse durch. Der Verwaltungsrat wird vom Vorstand vierteljährlich über die Risikolage in Kenntnis gesetzt.

Im Risikohandbuch der WK sind alle organisatorischen Strukturen und Abläufe, die der Identifizierung, Beurteilung, Steuerung sowie Überwachung und Kommunikation der Risiken dienen, beschrieben. Es definiert weiterhin die Risikoarten, die bezüglich der Risikosteuerung in der WK unterschieden werden. Unter Risiko wird die Möglichkeit zukünftiger, sich direkt oder indirekt nachteilig auf die Vermögens-, Liquiditäts- oder Ertragslage der WK auswirkender Entwicklungen verstanden. Hierbei werden die Risikoarten Adressenausfall-, Marktpreis-, Liquiditäts- und operationelle Risiken betrachtet.

### **Adressenausfallrisiken**

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

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

Wichtige Instrumente in der Steuerung und Überwachung der Adressenausfallrisiken im Kreditgeschäft sind die umfassende Prüfung aller risikorelevanten Aspekte vor Kreditgewährung und die Limitierung durch die Einzelbeschlüsse auf Kreditnehmerebene. In den Kompetenzregelungen zur Votierung und Entscheidung von Krediten ist der Risikogehalt in Abhängigkeit der Kredithöhe und des Gesamtengagements sowie der Risikorelevanz der Geschäftssegmente berücksichtigt.

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

Die Risikoklassifizierungsverfahren ermöglichen zudem auf Portfolioebene die Identifikation und Überwachung der Kreditrisiken durch das Risikocontrolling. Über die Risikoklassifizierung hinaus werden alle wesentlichen strukturellen Merkmale des Kreditgeschäfts im vierteljährlichen Risikobericht dargestellt. Die Einbindung des Vorstandes in den Risikosteuerungsprozess ist durch die zeitnahe Berichterstattung und Beschlussfassung im Rahmen der Intensiv- und Problemkreditbetreuung, das Quartalsreporting zu den Risikoengagements sowie die turnusmäßige Besprechung dieser Kreditengagements gewährleistet. Risikokonzentrationen in Bezug auf die Region Hamburg, die Branche Wohnungsbau und bestimmte Kreditnehmer lassen sich im Kreditgeschäft der WK systembedingt nicht vermeiden. Die WK ist sich dieser Konzentrationen bewusst und beobachtet deren Entwicklung.

Den Adressenausfallrisiken wurde durch entsprechende Bewertung und Bildung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen, Rückstellungen sowie Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gem. § 340g HGB im Kreditgeschäft Rechnung getragen. Die allgemeine Risikovorsorge umfasste zum 31.12.2008 insgesamt 7,3 Mio. € (Vorjahr: 5,3 Mio. €). Die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie die Rückstellungen für Bürgschaften sanken 2008 von 6,4 Mio. € im Vorjahr auf 4,7 Mio. € und betragen somit 0,9 ‰ des Bruttokreditvolumens.

Dabei entfielen von den Einzelwertberichtigungen 1,7 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €) auf das Geschäftssegment Mietwohnungsbau, einschließlich Heimförderung, 2,3 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €) auf das Geschäftssegment Eigentumsförderung sowie 0,0 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) auf des Geschäftssegment sonstige Förderung.

Im Handelsgeschäft werden die Adressenausfallrisiken durch die Auswahl der Kontrahenten gesteuert. Darüber hinaus wird der Umfang der Geschäfte hinsichtlich der einzelnen Kontrahenten sowie der Ratingklassen der Kontrahenten limitiert. Die Überwachung der Limitauslastung wird durch das Risikocontrolling wahrgenommen und über das Berichtswesen monatlich bzw. vierteljährlich kommuniziert.

### **Marktpreisrisiken**

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

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

Zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos werden vom Aktiv- und Passivmanagement Mikrohedgedes und Makrohedgedes mit Derivaten eingesetzt. Die geplanten Maßnahmen werden jeweils vor Abschluss der Geschäfte hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Gesamtbankzinsänderungsrisiko simuliert. Die Überwachung und das Reporting der Marktpreisrisiken erfolgt durch das Risikocontrolling. Zur Begrenzung der Marktpreisrisiken wurde ein umfassendes Limitsystem eingerichtet. Die Einhaltung der Limite wird laufend überwacht.

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

### **Adressenausfallrisiken**

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

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

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

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

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

### **Operationelle Risiken**

Gemäß der Definition der Solvabilitätsverordnung ist operationelles Risiko die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder infolge externer Ereignisse auftreten. Diese Definition schließt Rechtsrisiken ein.

Die Identifizierung, Begrenzung und Überwachung der operationellen Risiken wird in der WK durch eine selbst entwickelte und in das bestehende SAP-System integrierte DV-Anwendung unterstützt. Zum Ende eines jeden Quartals erfolgt durch die Risikobeauftragten der Abteilungen eine umfassende Risikoeinschätzung über standardisierte Meldebögen.

Die Risikosteuerung erfolgt grundsätzlich dezentral auf der Ebene der Fachabteilungen, die die Umsetzung der Maßnahmen zur Risikoversorgung und -minderung verfolgen. Das Risikocontrolling hat eine koordinierende und beratende Funktion in diesem Prozess.

Ein Element des Frühwarnsystems der WK ist die Ad hoc Meldung für wesentliche operationelle Risiken, die auf eine möglichst frühzeitige Einleitung geeigneter Maßnahmen abzielt.

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

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

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

Die Ausdehnung des Kredit- oder Handelsgeschäftes auf neue Produkte ist vom Beschluss des Vorstandes und ggf. des Aufsichtsgremiums der WK abhängig. Im Organisationshandbuch sind Richtlinien für die Einführung neuer Produkte dargelegt.

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

Versicherbare Gefahrenpotenziale werden durch Versicherungsverträge in banküblichem Umfang begrenzt. Die Erfassung eingetretener bedeutender Schadensfälle erfolgt durch das Risikocontrolling.

### **Ausblick auf die Geschäftstätigkeit 2009**

Im Rahmen der Hamburger Konjunkturoffensive hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg im Februar 2009 eine Erhöhung der Programmzahl im Mietwohnungsneubau von 650 auf 1.000 Wohneinheiten durch Anhebung des Subventionsbarwertvolumens beschlossen. Für das allgemeine Hamburger Wohnraumförderungsprogramm wird damit in den Jahren 2009 und 2010 das Barwertvolumen von bisher 103,5 Mio. € auf 120 Mio. € aufgestockt. Mit diesem Mitteleinsatz können voraussichtlich insgesamt rd. 7.000 Wohnungen p.a. gefördert werden. Die Gesamtwohnungszahl wie auch die Zielzahlen in den einzelnen Fördersegmenten sind – wie in den Vorjahren – Richtwerte, da die Programmsteuerung über Subventionsbarwerte erfolgt. Die weiteren Förderangebote im Rahmen des Hamburger Klimaschutzkonzeptes und des Sonderprogramms „Familienfreundlicher Wohnungsbau“ werden fortgeführt. Schwerpunkte von förderungspolitischen Änderungen sind zum einen die weitere Fokussierung auf den Klimaschutz und zum anderen Anpassungen, die aus EU-

rechtlichen Gründen erforderlich sind.

Um den Mietwohnungsneubau stärker zu unterstützen, werden die Förderbedingungen in der sozialen Mietwohnraumförderung weiter flexibilisiert. Durch eine weitgehende Vereinheitlichung der Fördersystematik wird die Kombinierbarkeit der Fördersegmente verbessert. Mit dem neuen Segment „Mietwohnungen“ wird wieder ein Förderbaustein für den allgemeinen Mietwohnungsneubau geschaffen. Als Ersatz für das bisherige Investitionszulagenprogramm wird ein Angebot für den Bindungsankauf von Mietwohnungen etabliert und als Pilotprojekt erprobt.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Bilanz zum 31. Dezember 2008

### Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, Hamburg

#### Aktivseite

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Barreserve			
a) Kassenbestand	11.217,52		2
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	30.231,54		29
darunter: bei der Deutschen Bundesbank	EUR 30.231,54 (Vorjahr TEUR 29)	41.449,06	31
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) Hypothekendarlehen	9.214,36		11
b) Kommunalkredite	0,00		0
c) andere Forderungen	219.648.012,55		73.745
darunter:		219.657.226,91	73.756
täglich fällig	EUR 65.143.223,96 (Vorjahr TEUR 49.667)		

3. Forderungen an Kunden			
a) Hypothekendarlehen		3.900.494.599,42	3.805.350
b) Kommunalkredite		444.772.585,13	443.996
c) andere Forderungen		33.490.918,94	22.913
		4.378.758.103,49	4.272.259
4. Treuhandvermögen		481.326.370,36	614.589
darunter:			
Treuhandkredite	EUR	481.326.370,36	
	(Vorjahr TEUR	614.588)	
5. Sachanlagen		4.821.403,36	4.952
6. Sonstige Vermögensgegenstände		8.231.877,05	10.122
7. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		3.179.675,97	2.572
b) andere		811.192,31	754
		3.990.868,28	3.326
Summe der Aktiva		5.096.827.298,51	4.979.035
<b>Passivseite</b>			
		EUR	Vorjahr TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten andere Verbindlichkeiten		EUR 3.656.141.479,27	3.398.226
darunter:			
täglich fällig	EUR	44.341.207,15	
	(Vorjahr TEUR	19.170)	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden andere Verbindlichkeiten		165.114.098,51	168.737
darunter:			
täglich fällig	EUR	4.992.802,28	
	(Vorjahr TEUR	5.998)	
3. Treuhandverbindlichkeiten		481.326.370,36	614.589
darunter:			
Treuhandkredite	EUR	481.326.370,36	
	(Vorjahr TEUR	614.588)	
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg		16.064.941,46	23.202
b) andere		689.707,01	582
		16.754.648,47	23.784
5. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		3.672.886,39	2.795
b) andere		1.262.192,63	1.422
		4.935.079,02	4.217
6. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		15.100.592,00	14.747
b) andere Rückstellungen		4.688.808,00	3.969
		19.789.400,00	18.716
7. Fonds für allgemeine Bankrisiken		7.300.000,00	5.300
8. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital		100.000.000,00	100.000
b) Sonderkapital		558.272.744,63	558.273
c) Gewinnrücklagen andere Gewinnrücklagen			

- sonstige Rücklagen	84.093.478,25	84.093
- zweckgebundene Rücklagen	3.100.000,00	3.100
	745.466.222,88	745.466
Summe der Passiva	5.096.827.298,51	4.979.035
1. Eventualverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften	109.818.694,86	178.022
2. Andere Verpflichtungen		
Unwiderrufliche Kreditzusagen	687.606.459,75	787.333

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

### Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, Hamburg

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

## Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2008

### HAMBURGISCHE WOHNUNGSBAUKREDITANSTALT

#### I. Angaben zur Bilanzierung

##### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierung wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der anzuwendenden Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) vom 11. Dezember 1998 zuletzt geändert am 22. Mai 2005 vorgenommen.

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

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde im Vergleich zu den Vorjahren grundsätzlich beibehalten.

Sie erfolgt nach den Vorschriften der §§ 252 ff. und §§ 340 ff. HGB.

Soweit bei Darlehen und anderen Forderungen Unterschiedsbeträge zwischen Nennbeträgen und Auszahlungsbeträgen bestehen, die Zins- oder Provisionscharakter haben, werden gem. § 340e Abs. 2 HGB Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

In den Forderungen sind Darlehen enthalten, die gemäß dem besonderen Förderungsauftrag der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (§ 3 Gesetz über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt) von den Darlehensnehmern nicht marktüblich verzinst werden. Mit dem Inkrafttreten des Vertrages zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt über die Übernahme eines Zinsausgleiches durch die Freie und Hansestadt Hamburg zum 31.12.1997, der durch die Nachträge vom 27.12.2004 und 22.03.2007 ergänzt wird, wurde die Unterverzinslichkeit dieser Darlehen aufgehoben und ihre Vollwertigkeit erreicht.

Die aus den verkauften Tilgungsforderungen resultierenden Erträge bilanziert die WK weiterhin als Zinsertrag, da es sich nicht um ein traditionelles Treuhandgeschäft handelt. Die o. g. Forderungen sind lediglich ein Teil eines Fördermodells, das zusätzlich aus einem weiteren Darlehen sowie einem Zuschuss besteht, die unverändert im Förderbestand der WK verblieben sind. Außerdem bleibt der Zinsanspruch der WK gegenüber den Kunden trotz des Tilgungsverkaufs unverändert fortbestehen, so dass auch im Sinne der Bilanzkontinuität dieser Ansatz gewählt wurde.

Den Risiken im Kreditgeschäft wurde durch Bildung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Die zur Ermittlung des Pauschalwertberichtigungsbedarfs angewendeten Bemessungssätze wurden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und aufgrund der in der Vergangenheit tatsächlich entstandenen Ausfallrisiken gewählt. Die Wertberichtigungen für Kapitalforderungen übernimmt die Freie und Hansestadt Hamburg direkt. Sie werden unmittelbar mit dem hierfür zur Verfügung stehenden Reservefonds verrechnet.

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

Für vertraglich geregelte Altersteilzeitverpflichtungen besteht eine angemessene Rückstellung.

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

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

Der bereits bestehende Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gem. § 340g HGB wurde vor dem Hintergrund der vom Fördergeschäft ausgehenden besonderen Risiken erhöht.

## II. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Die nachfolgenden Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Bilanz erfolgen entsprechend der Reihenfolge der Ausweispositionen.

### Forderungen an Kreditinstitute mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist

in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
<b>Hypothekendarlehen</b>		
• bis drei Monate	0,0	0,0
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	0,0	0,0
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0,0	0,0
• mehr als fünf Jahre	9,2	10,6
<b>Andere Forderungen</b>		
• bis drei Monate	28.656,9	22.081,6
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	125.847,9	1.995,8
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0,0	0,0
• mehr als fünf Jahre	0,0	0,0
<b>Hypothekendarlehen</b>		
• bis drei Monate	40.728,9	39.065,3
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	84.481,0	80.108,3
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	503.224,9	490.054,8
• mehr als fünf Jahre	3.272.060,2	3.196.121,9
<b>Kommunalkredite</b>		
• bis drei Monate	13.575,9	25.087,8
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	17.964,3	15.783,2
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	81.158,8	72.103,3

• mehr als fünf Jahre	332.073,5	331.021,8
<b>Andere Forderungen</b>		
• bis drei Monate	1.646,5	1.227,1
• mehr als drei Monate bis ein Jahr	709,8	528,2
• mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	5.015,1	4.156,8
• mehr als fünf Jahre	26.119,2	17.000,6

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

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

### Entwicklung des Anlagevermögens

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

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Fremderstellte DV-Programme für die eingesetzte SAP-Software werden entsprechend der IDW-Stellungnahme zur Bilanzierung von Software beim Anwender (IDW RS HFA 11) vom 30.06.2004 direkt als Aufwand gebucht und nicht als Immaterielle Anlagewerte behandelt.

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

Außerplanmäßige Abschreibungen sind in 2008 nicht zu verzeichnen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände zeigen hauptsächlich den restlichen Anspruch gegen die Freie und Hansestadt Hamburg auf Leistung des vertraglich geregelten Zinsausgleiches für das 4. Quartal sowie des gesetzlichen Ausgleiches der Ertragsrechnung.

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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

### Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

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

Innerhalb der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ wird der „Reservefonds der Freien und Hansestadt Hamburg“ gesondert ausgewiesen. Der Reservefonds ist eine seit dem 1. Januar 1993 bestehende Verbindlichkeit der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg. Die künftigen Veränderungen sind ihrer Art nach in einem Vertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg festgelegt.

### Eigenkapitalausstattung

Das Grundkapital der Anstalt beträgt gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt 100.000,0 T€.

Das Sonderkapital beruht auf der Einbringung des Wohnungsbauförderungsvermögens der Freien und Hansestadt Hamburg zum 1. Januar 1973 in die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt. Auch dieser Eigenkapitalbestandteil blieb im Geschäftsjahr 2008 mit 558.272,7 T€ unverändert zum Vorjahr bestehen.

Seit Inkrafttreten der Regelungen zur Übernahme eines Zinsausgleiches durch die Freie und Hansestadt Hamburg ist das Sonderkapital gemäß § 10 KWG in voller Höhe haftendes Eigenkapital.

Die im Vorjahr gebildete zweckgebundene Rücklage für Erneuerungen am Bürogebäude der WK ist in unveränderter Höhe zum 31.12.2008 mit 3.100,0 T€ beibehalten worden. Sie entspricht dem vom Verwaltungsrat der Bank genehmigten Kostenrahmen der geplanten Baumaßnahmen.

Diese Rücklage wird gemäß §10 KWG nicht dem haftenden Eigenkapital zugeordnet.

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

a) Gezeichnetes Kapital	100.000,0 T€
b) Sonderkapital	558.272,7 T€
c) Gewinnrücklagen	
– andere Gewinnrücklagen	
• sonstige Rücklagen	84.093,5 T€
• zweckgebundene Rücklagen (3.100,0 T€)	
d) abzgl. Immaterielle Anlagewerte	0,0 T€
e) zuzgl. Fonds für allgemeine Bankrisiken	7.300,0 T€
	749.666,2 T€

Die Eigentumsverhältnisse sind seit dem 1. November 2003 unverändert. Alleinige Anteilseignerin und Anstaltsträgerin ist die Freie und Hansestadt Hamburg.

### **KWG-Grundsätze**

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt hat die in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Vorschriften über das Eigenkapital und die Liquidität der Kreditinstitute nach dem Kreditwesengesetz jederzeit eingehalten.

### **III. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

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

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

Die Zuschüsse werden in Erfüllung der gesetzlichen Aufgabenstellung gewährt.

Der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt ist gem. § 6d des Hamburgischen Hochschulgesetzes (HmbHG) vom 18. Juli 2001 zuletzt geändert am 23. September 2008 die Finanzierung der Studiengebühren ab dem Wintersemester 2008 übertragen worden. Sie soll die gestundeten Gebührenforderungen der Hamburger Hochschulen vorfinanzieren, die gestundeten Studiengebühren verwalten und später die einkommensbezogene Rückforderung der aufgelaufenen Beträge von den Studienabsolventen nach Ablauf der Stundungsfrist einfordern. In einem ersten Schritt hat die Bank im Dezember 2008 eine Abschlagzahlung in Höhe von 6.301,4 T€ gem. § 9 Abs. 2 StudGebVODen an die staatlichen Hamburger Hochschulen geleistet.

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ist von den Ertragsteuern befreit.

### **Derivative Geschäfte**

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

### **IV. Sonstige Angaben**

Bei den Eventualverbindlichkeiten handelt es sich fast ausschließlich um Bürgschaften für grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen im nachrangigen Bereich. Für diese Bürgschaften besteht eine Rückbürgschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. Außerdem bestehen Ausfallbürgschaften in Höhe von 332,7 T€ aus dem Förderprogramm studentisches Wohnen auf der Veddel und in Wilhelmsburg. Für diese Bürgschaften sind Rückstellungen in Höhe von 204,7 T€ gebildet worden.

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

Weitere Verpflichtungen bestehen aus zugesagten Zuschüssen in Höhe von 1.520.891 T€. Davon sind als Teil der Annuitätshilfe 116.770 T€ über eine Dauer von bis zu 24 Jahren und Aufwendungszuschüsse nach dem Fördersystem ab 1995 in Höhe von 1.223.871 T€ mit Laufzeiten von über 30 Jahren zu leisten. Soweit die Zuschüsse zur Wohnungsbauförderung nicht aus Ertragsüberschüssen (inklusive Zinsausgleich) erbracht werden können, erhält die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt Zuweisungen der Freien und Hansestadt Hamburg. Aus diesem Grund ist eine Rückstellung nicht erforderlich.

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

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

### Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

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

### Organe und Ausschüsse

Gesamtbezüge:

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

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

Vorschüsse und Kredite:

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

### Organe

Verwaltungsrat

#### Vom Senat berufene Mitglieder

Axel Gedaschko (bis 18. Mai 2008)

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

Anja Hajduk (seit 19. Mai 2008)

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

Dr. Michael Freytag

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

Michael Heinrich

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

Holger Kowalski

Vorstandsvorsitzender, Altonaer Spar- und Bauverein

Dr. Horst-Michael Pelikahn  
Senatsdirektor,  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg

Willi Rickert  
Senatsdirektor,  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg

### **Arbeitnehmervertreter der Anstalt**

Christian Bergmann  
Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

Andreas Geercken  
Verwaltungsangestellter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

Beate Malczyk  
Verwaltungsangestellte der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt

Vorstand

Uwe Qualmann (Vorsitzer)

Ralf Sommer

Staatsaufsicht

Senat der Freien und Hansestadt Hamburg

**Hamburg, den 10. März 2009**

*Vorstand*

*Qualmann*

*Sommer*

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt -rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts-, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Anstalt. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Anstalt sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Anstalt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Anstalt und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

**Hamburg, den 10. März 2009**

**BDO Deutsche Warentreuhand  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

***Rohardt, Wirtschaftsprüfer***

***Dyrong, Wirtschaftsprüfer***

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 ist durch die WP-Gesellschaft BDO Deutsche Warentreuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Verwaltungsrat hat den Jahresabschluss sowie den Lagebericht genehmigt und dem Vorstand Entlastung erteilt.

**Hamburg, den 14. Mai 2009**

***Die Vorsitzerin des Verwaltungsrates***

***Anja Hajduk, Senatorin***