



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2005 Nr. 27](#)
Veröffentlichungsdatum: 02.06.2005
Seite: 673

II

Lagebericht und Jahresabschluss der Wohnungsbau- förderungsanstalt - Anstalt der NRW.BANK - für das Geschäftsjahr 2004

II.

Lagebericht und Jahresabschluss der Wohnungsbauförderungsanstalt
- Anstalt der NRW.BANK -
für das Geschäftsjahr 2004

Bek. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
v. 2.6.2005 – IV B 2 – 4109.32 – 876/05 –

Lagebericht 2004

Geschäftsverlauf

Auch 2004 konnte die Wohnraumförderung einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung einkommensschwacher und kinderreicher Haushalte in Nordrhein-Westfalen leisten. Der Programmansatz wurde in diesem Jahr trotz allgemein verhaltener wirtschaftlicher Aussichten vor allem auch in der Bauwirtschaft deutlich übertroffen.

Mit den Mitteln der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) konnte der Neubau von 15.960 Wohnungen unterstützt werden. Dafür wurden mehr als 991 Mio. € zugesagt. Der Programmansatz, der gegenüber dem Vorjahr konstant blieb, konnte um 22 Prozent übertroffen werden.

Gegen den allgemeinen Trend im Wohnungsbau profitierte in 2004 vor allem der Mietwohnungsbau: Mit der Förderung von 4.696 (33% mehr als im Vorjahr) Mietwohnungen wurde der Programmansatz um 39 Prozent übertroffen. In diesen Förderzahlen ist auch die Förderung von 22 Gruppenwohnungen eingeschlossen. Erstmals wurden im Hinblick auf die veränderten demografischen Strukturen Mittel für die Schaffung von Wohnraum für (Pflege-) Wohngruppen zugesagt.

Auch bei der Förderung von 857 Wohnheimplätzen mit 23,6 Mio. € fanden mit 157 Pflegewohnplätzen bzw. 7,9 Mio. € die veränderten demografischen Gegebenheiten Berücksichtigung.

Der größte Teil der Förderung entfiel wiederum auf selbst genutztes Wohneigentum. Hier wurden gut 628 Mio. € eingesetzt, was gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 7 Prozent ausmacht. Der Programmansatz wurde dennoch um 25 Prozent übertroffen. Der Neubau oder Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum wurde in 7.542 Fällen mit einem Volumen von insgesamt 505 Mio. € gefördert. Der Erwerb bestehenden Wohnraums erreichte 2.865 Wohneinheiten mit einem Volumen von 123 Mio. €. Die gesamte Förderung selbst genutzten Wohneigentums beläuft sich damit auf 10.407 Einheiten und ist um 4,8 Prozent geringer als im Vorjahr, übersteigt aber um 25 Prozent den Programmansatz.

Offensichtlich hat sich die Entwicklung in der sozialen Wohnraumförderung von den Trends des Wohnungsbaus insgesamt gelöst: Sowohl das Ergebnis im Mietwohnungsbau als auch die hohen Förderzahlen im selbst genutzten Wohneigentum liegen über der Entwicklung des Gesamtmarktes. Das gute Ergebnis im Mietwohnungsbau zeigt, dass die Investoren die im Jahr 2003 geänderten Förderbedingungen und die Abschaffung der Förderung nach dem Kostenmietprinzip akzeptiert haben und auch weiterhin Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum besteht. Der Abwärtstrend, der schon seit Jahren den gesamten Geschosswohnungsbau erfasst hat, konnte gestoppt werden.

Das Ergebnis im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums entspricht dagegen den Erwartungen. Nachdem Ruhe in die Diskussion um die Zukunft der Eigenheimzulage eingetreten ist, war nicht mit Rekordergebnissen wie in den Vorjahren zu rechnen. Die hohe Nachfrage trotz der Reduzierung der Zulage belegt einen weiter großen Bedarf an diesem Segment.

Das Interesse an Förderung von Investitionen in den Wohnungsbestand besteht angesichts der Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung weiterhin auf einem viel zu niedrigen Niveau. Für investive Maßnahmen in den Gebäudebestand hat die Wfa im letzten Jahr 29,9 Mio. € zur Verfügung gestellt. Trotz der Anhebung der Fördersätze auf das Niveau des Neubaus von Wohnraum konnten nur 84 Wohnungen mit 8,4 Mio. € durch Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen werden. Bei der Modernisierung von Wohnraum konnten 580 Wohnungen und 191 Wohnheimplätze für das Pflegewohnen gefördert werden. Dafür wurden knapp 22 Mio. € bereitgestellt.

Förderkredite wurden im Berichtsjahr in Höhe von mehr als 1,1 Mrd. € ausgezahlt. Die Höhe der Auszahlungen blieb damit im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Die bestehenden Auszahlungsverpflichtungen verringerten sich um 0,2 Mrd. € auf 1,6 Mrd. €.

Der Trend einer steigenden Anzahl der von Sanierungs- und Insolvenzmaßnahmen betroffenen Kreditengagements setzte sich auch in 2004 fort und machte eine Erhöhung der Risikovorsorge erforderlich.

Das Projekt des Releasewechsels des SAP-Systems WfaIDAS läuft derzeit erfolgreich und liegt im Projektplan. Die Umstellung soll im Februar 2005 erfolgen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist im Berichtsjahr um 0,1 Mrd. € auf 21,9 Mrd. € angestiegen. Die Forderungen an Kunden nahmen um 0,3 Mrd. € zu. Dieser Anstieg wurde zum Teil kompensiert durch einen Rückgang der Forderungen an Kreditinstitute und des Treuhandvermögens um jeweils 0,1 Mrd. €. Darlehensauszahlungen von 1,1 Mrd. € standen Tilgungen von 0,8 Mrd. € gegenüber. Darin waren 0,4 Mrd. € planmäßige sowie weitere 0,4 Mrd. € außerplanmäßige Tilgungen enthalten. Die Finanzierung der Neuausleihungen erfolgte im Wesentlichen aus Tilgungsrückflüssen und Haushaltsmittelzuweisungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kunden veränderten sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig. Insgesamt waren im Berichtsjahr wieder alle langfristig gebundenen Mittel auch langfristig durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben und ist auf Basis der Finanzplanung auch für das Jahr 2005 gesichert.

Ertragslage

Das Zins- und Provisionsergebnis ist im abgelaufenen Geschäftsjahr geringfügig um 0,2 Mio. € auf 184,0 Mio. € gesunken. Die Zinserträge wie auch die Zinsaufwendungen haben sich jeweils um nahezu den gleichen Betrag verringert. Bei den Zinserträgen lag dies im Wesentlichen an verringerten Erträgen aus der Anlage von Liquiditätsüberschüssen, die in 2004 nicht mehr in vergleichbarem Maße wie im Vorjahr zur Verfügung standen. Der Zinsaufwand reduzierte sich, da die Neuaufnahmen angesichts der günstigen Kapitalmarktlage niedriger verzinslich sind als die Fälligkeiten.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr insgesamt nahezu konstant geblieben und betrugen 53,9 Mio. €. Der Personalaufwand ist um 5,2 Mio. € gestiegen. Verursacht wurde dieser Anstieg maßgeblich durch erhöhte Zuführungen zu den Rückstellungen für Altersversorgung und für Beihilfen. Der Sachaufwand hingegen verringerte sich im Berichtsjahr um 5,2 Mio. €. Hier ist zu berücksichtigen, dass der Sachaufwand im Jahr 2003 durch die erstmalige Bildung einer Rückstellung für Archivierungskosten belastet war. Weiterhin war der Aufwand für IT-Systementwicklungsleistungen sowie für den SAP-Betrieb geringer als im Vorjahr und die mit der NRW.BANK geschlossenen Dienstleistungsverträge wirkten sich im Vergleich zur Umlageverrechnung positiv aus.

Das Risiko- und Bewertungsergebnis im Kreditgeschäft verbesserte sich um 26,7 Mio. € auf 75,7 Mio. €. Den akuten Risiken der Wohnungsbauförderungsanstalt wurde durch Einzelwertberichtigungen ausreichend Rechnung getragen. Zur Abdeckung latenter Risiken bestehen gegenüber dem Vorjahr höhere Pauschalwertberichtigungen und Vorsorgereserven.

Insgesamt wurde im Berichtsjahr ein Jahresüberschuss von 54,7 Mio. € erzielt. Der Jahresüberschuss stieg damit um 29,3 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Er wurde in voller Höhe dem Landeswohnungsbauvermögen zugeführt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2004 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Gesetzlicher Auftrag der Wohnungsbauförderungsanstalt ist es, Wohnungsbaukredite mit grundpfandrechtlicher Besicherung zu vergeben und zu verwalten. Zu ihren Aufgaben gehört es, das Land Nordrhein-Westfalen bei der Umsetzung der Wohnraumförderungsprogramme umfassend zu unterstützen.

Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wfa haben können, sind aus derzeitiger Sicht nicht feststellbar. Bereits erkennbaren Risiken wurde in ausreichendem Umfang Rechnung getragen. Für latente Risiken bestehen Pauschalwertberichtigungen und Vorsorgereserven.

Infolge kongruenter Finanzierung, einer niedrigen Fremdfinanzierungsrate und der gesetzlichen Regelung gemäß § 21 Abs. 4 Wohnungsbauförderungsgesetz, nach dem ein negativer Zinssaldo vom Land Nordrhein-Westfalen erstattet wird, bestehen keine Zinsänderungsrisiken.

Auch die seit Jahren nachlassende Bautätigkeit im Wohnungsbereich hat zu keiner Anspannung auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen geführt: Im Gegenteil, die Wohnungsmarktlage ist in weiten Teilen des Landes weiterhin entspannt. Prognosen zufolge sind geringere Bevölkerungszahlen zu erwarten. Diese werden zu unterschiedlichen regionalen Effekten führen. Die demografischen Veränderungen werden sich interregional als auch innerhalb der Regionen in einzelnen Städten und auch innerhalb der Kommunen in einzelnen Stadtteilen unterschiedlich auswirken. Gebiete mit weiter wachsendem Wohnungsbedarf bei vorhandener spezieller Nachfrage werden Gebieten mit hohen Leerstandszahlen aufgrund struktureller Defizite in den Bereichen Infrastruktur, Umweltqualität und Sicherheit gegenüberstehen. Die Bedeutung der Qualität der Wohnungsbestände als auch die genaue Struktur der Wohnungsnachfrage wird zunehmend wichtiger. Gerade die in Zukunft zunehmende Überalterung braucht auch im Wohnungsbau entsprechende Wohnungsangebote.

Für die Wfa kann die Zunahme von Wohnungsleerständen ein zusätzliches Risiko bedeuten. Die Untersuchungen der Wohnungsmarktbeobachtung haben ergeben, dass zum einen die Zahl der Leerstände aktuell bereits ansteigt, zum anderen steigt die Zahl der Unternehmen, die mit Vermietungsproblemen zu kämpfen haben. Ein zusätzliches Risiko für die Wohnungsunternehmen ist die in den letzten Jahren gesunkene Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit der Nachfrager, die sich aufgrund schlechter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und Änderungen in der Ausgestaltung der sozialen Sicherungssysteme auch in Zukunft nicht verbessern wird. Daher sind auf mittlere Sicht bei einigen Wohnungsunternehmen und Investoren wirtschaftliche Probleme zu erwarten. Gemeinsame Aufgabe von Investoren und öffentlicher Hand bleibt es, die Wohnungsbe-

stände marktgängig und gleichzeitig ein ausgeglichenes regionales Angebot zu erhalten. Bereits ergriffene Maßnahmen müssen fortgeführt werden.

Durch den Einsatz und die Weiterentwicklung eines Risikomanagementsystems begegnet die Wfa den steigenden Anforderungen an die Risikoüberwachung. Alle für die Geschäftsentwicklung der Wfa relevanten Risiken werden erfasst und bewertet. Die Verantwortlichen werden über diese Ergebnisse im Rahmen einer regelmäßigen Berichterstattung informiert. Die Auswirkungen der Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft der Kreditinstitute (MaK) und der Eigenkapitalanforderungen des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht (Basel II) fließen unter Berücksichtigung der speziellen gesetzlichen Grundlagen der Wfa in den kontinuierlichen Weiterentwicklungs- und Veränderungsprozess des Risikomanagementsystems der Wfa ein.

Voraussichtliche Entwicklung

Die durch die Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes (2002) geänderten Fördermodalitäten haben insgesamt Akzeptanz gefunden. Dies belegen die hohen Förderzahlen vor allem im Bereich des Mietwohnraums. Die von Beginn an vorgesehene Verzinsung und die Verkürzung der Subventionsdauer der Darlehen lassen eine positive strukturelle Veränderung des Förderdarlehensgeschäftes erwarten.

Im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums ist weiter mit einer Abschwächung der Nachfrage zu rechnen. Sowohl die schwachen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch die im Zuge der Diskussion um die Eigenheimzulage vorgezogenen Investitionsentscheidungen vieler Bauherren lassen eine geringere Nachfrage in der Zukunft erwarten.

Das Wohnraumförderungsprogramm 2005 bleibt gegenüber dem Programm 2004 fast unverändert. Vorgesehen ist die Förderung von 13.500 Wohnungen mit einem Bewilligungsvolumen von 810 Mio. €. Die Mittel sollen für den Neubau von 4.800 Mietwohnungen und den Neubau und Erwerb von 8.000 Wohnungen im selbst genutzten Wohneigentum eingesetzt werden. Ebenso ist die Förderung von Sonderwohnformen mit 700 Wohneinheiten vorgesehen, die behinderten und pflegebedürftigen Menschen dienen sollen.

Die Förderung im Bereich des Pflegewohnens, die im Jahr 2004 Pilotcharakter hatte, wird fortgesetzt. Gefördert wird Wohnraum für Wohngemeinschaften und -gruppen im Zusammenhang mit der Schaffung von Mietwohnraum und in Wohnheimen. Zusätzlich werden auch Mittel für investive Maßnahmen in den Gebäudebestand in Höhe von 175 Mio. € zur Verfügung gestellt. Damit sollen die Modernisierung von Wohnungen und der Ausbau und die Erweiterung von Wohnraum gefördert werden.

Nach dem derzeitigen Stand der Planungen geht die Wfa für das Jahr 2005 von einem steigenden Förderdarlehensbestand aus. Gegenüber dem Vorjahr wird nur ein leichter Anstieg des Landeswohnungsbauvermögens prognostiziert. Die Wfa erwartet wieder Vorsorgeaufwendungen auf dem Niveau des Vorjahres.

Anlage

(Wfa-Jahresbilanz zum 31.12.2004; Gewinn- und Verlustrechnung; Anhang)

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

[URL zur Anlage \[Anlage1\]](#)