



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2007 Nr. 13](#)
Veröffentlichungsdatum: 18.04.2007
Seite: 301

II

Lagebericht und Jahresabschluss der Wohnungsbau- förderungsanstalt - Anstalt der NRW.BANK - für das Geschäftsjahr 2006 Bek. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 18.4.2007 – IV B 2 – 4109.32 – 382/07 –

II.

Lagebericht und Jahresabschluss der Wohnungsbauförderungsanstalt - Anstalt der NRW.BANK - für das Geschäftsjahr 2006

Bek. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 18.4.2007
– IV B 2 – 4109.32 – 382/07 –

Lagebericht 2006
der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen
Anstalt der NRW.BANK

Die Lageberichterstattung orientiert sich an dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 15 (DRS 15).

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) wurde am 1. April 1958 durch das Gesetz zur Neuordnung der Wohnungsbauförderung vom 2. April 1957 errichtet. Durch das Gesetz zur Regelung der Wohnungsbauförderung vom 18. Dezember 1991 wurde die Wfa am 1. Januar 1992 auf die

Westdeutsche Landesbank Girozentrale (WestLB) übertragen und erhielt den Namen Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen Anstalt der Westdeutschen Landesbank Girozentrale (Wfa). Aufgrund des Gesetzes zur Neuordnung der Rechtsverhältnisse der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute in Nordrhein-Westfalen vom 2. Juli 2002 wurde sie mit Wirkung zum 1. August 2002 auf die Landesbank Nordrhein-Westfalen übertragen. Zum 31. März 2004 hat sich die Firmierung in

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen Anstalt der NRW.BANK

geändert.

Die Wfa ist ein wesentliches Finanzierungsinstrument der Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen. Sie ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, nicht rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts der NRW.BANK zur Förderung des Wohnungswesens.

Die Wfa wird vom Vorstand der NRW.BANK vertreten. Die NRW.BANK ist ein Kreditinstitut in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts. Ihre satzungsgemäßen Organe sind die Gewährträgersammlung, der Verwaltungsrat und der Vorstand. Der Vorstand bestimmt auf Vorschlag des Ministeriums für Bauen und Verkehr eine eigene Geschäftsführung der Wfa. Der Ausschuss für Wohnungsbauförderung, in dem die wohnungspolitischen Akteure aus den Verbänden, den Kommunen sowie aus Landtag und Landesregierung vertreten sind, überwacht die Geschäftsführung. Er hat zudem die vom Vorstand der NRW.BANK im Einvernehmen mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr und dem Finanzministerium beschlossene Wirtschafts- und Finanzplanung der Wfa zu beraten und den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den jährlichen Geschäftsbericht der Wfa zu prüfen. Die staatliche Aufsicht über die Wfa nimmt das Innenministerium im Einvernehmen mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr wahr.

Die Wfa wickelt für die Landesregierung Nordrhein-Westfalen die Wohnraumförderungsprogramme ab. Dabei übernimmt sie die Auszahlung und Verwaltung von Darlehen, Zuschüssen und übernommenen Bürgschaften. Bei der Entwicklung und der konzeptionellen Ausgestaltung aller Förderaufgaben und –verfahren unterstützt und berät die Wfa das zuständige Ministerium für Bauen und Verkehr. In Fragen der Förderung werden die Bewilligungsbehörden – die Kreis- und Stadtverwaltungen in Nordrhein-Westfalen – von der Wfa beraten und geschult. Eine weitere Aufgabe besteht darin, Haushalte in wirtschaftlichen Notlagen zu unterstützen, um das geförderte Wohneigentum zu erhalten. Mit der von der Wfa durchgeführten Wohnungsmarktbeobachtung und einem speziell dafür entwickelten Monitoringsystem ist die Wfa in der Lage, vielfältige Analysen und Informationen über die komplexen Vorgänge auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten bereitzustellen. Eine spezielle Beratungsstelle der Wfa unterstützt Städte und Gemeinden beim Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung auf kommunaler und regionaler (Wohnungsmarktregion östliches Ruhrgebiet) Ebene.

Zwei Gesetzesänderungen im ersten Halbjahr 2006 betrafen die Wfa. Zum einen wurde dem § 18 Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG) ein neuer Absatz 3 hinzugefügt, in dem die Wfa verpflichtet wird, aus dem Jahresüberschuss unmittelbar an den Bund nach dem 31. Dezember 2005 fällig werdende Zinsbeträge zu zahlen, die das Land aufgrund der Inanspruchnahme von Darlehen des Bundes zur Förderung des Wohnungsbaues und der Modernisierung zu leisten hat.

Zum anderen wurde durch das Fehlbelegungsrechtsänderungsgesetz (FehlÄndG NRW) zum 1. Januar 2006 die Ausgleichsabgabe nach dem Zweiten Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW) abgeschafft. Durch Artikel 1 § 4 des FehlÄndG NRW wurde die Wfa verpflichtet, bereits im Jahr 2006 erhaltene Beträge auf Anforderung des Landes zurückzuzahlen sowie den Kommunen aus dem Jahresüberschuss die für den Vollzug des Fehlbelegungsrechts anfallenden Verwaltungskostenbeiträge zu zahlen. Damit werden erstmalig Teile des Jahresüberschusses als Vorabausschüttung an das Land Nordrhein-Westfalen gezahlt. Der verbleibende Jahresüberschuss wird wie in den Vorjahren dem Landeswohnungsbauvermögen zugeführt.

Im vergangenen Jahr sind die regionalen und sektoralen Unterschiede auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen noch einmal deutlicher geworden. So ist die Situation in prosperierenden Märkten wie an der Rheinschiene angespannter einzuschätzen als beispielsweise im Ruhrgebiet. Gleichzeitig wird die Versorgung einkommensschwacher Haushalte aufgrund der immer stärker rückläufigen Bestandszahlen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in einigen Regionen voraussichtlich wieder schwieriger werden. Die Erweiterung der Förderkulisse auf den ländlichen Raum sowie die Anhebung der Einkommensgrenzen und höhere Förderdarlehen haben in der sozialen Eigentumsförderung im Jahr 2006 eine hohe Nachfrage ausgelöst. Das Förderergebnis im Bereich der gebrauchten Eigenheime belegt das wachsende Interesse an Gebrauchtimmobilien, da sich die Haushalte in wirtschaftlich unsicheren Zeiten nicht unnötig mit höheren Kosten für einen Neubau belasten wollen.

Auch im Jahr 2006 leistete die soziale Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte und von Haushalten mit Kindern. 15.350 Wohneinheiten wurden insgesamt aus dem Wohnraumförderungsprogramm sowie aus den Programmen für investive Maßnahmen in den Gebäudebestand und zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand gefördert. Mit Mitteln der Wfa konnte der Neubau und Erwerb von 13.280 Wohnungen ermöglicht werden. Dafür wurden fast 813 Mio. € bewilligt.

Der größte Teil der Förderung ist wiederum ins selbst genutzte Wohneigentum geflossen. Hier konnten fast 477 Mio. € eingesetzt werden. In 5.504 Fällen wurde der Neubau oder Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum mit 357 Mio. € bewilligt. Der Erwerb bestehenden Wohnraums wurde für 2.630 Wohnungen mit einem Volumen von 119 Mio. € ermöglicht. Zudem flossen 0,2 Mio. € in die Wohneigentumssicherungshilfe und 0,5 Mio. € in den behindertengerechten Umbau von selbst genutztem Wohneigentum. Das Gesamtförderergebnis des selbst genutzten Wohneigentums erreicht damit 8.134 Einheiten und übertrifft das Ergebnis des Vorjahres um 5,4 %. Ausschlaggebend war vor allem die Erweiterung der Förderkulisse auf den ländlichen Raum bei gleichzeitig höheren Einkommensgrenzen und höheren Förderdarlehen für alle Regionen. Einige Haushalte haben zusätzlich auch mit Blick auf die Mehrwertsteuererhöhung ab 2007 die Eigentumsbildung vorgezogen.

Mit der Förderung von 4.625 Mietwohnungen und einem Volumen von 324,2 Mio. € wurde das gute Ergebnis des Vorjahres nicht mehr erreicht. Grund für den Rückgang ist unter anderem der Wegfall der degressiven Abschreibung (AfA) seit Beginn des Jahres 2006, der viele Bauherren im Mietwohnungsbereich veranlasst hatte, Investitionsentscheidungen bereits ins Jahr 2005 vorzuziehen. Im Ergebnis enthalten ist auch die Förderung von Gruppenwohnungen. Dieser Förderatbestand wurde ab dem Jahr 2006 in die Regelförderung übernommen.

Um den veränderten demografischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, wurden 521 Wohnheimplätze mit 12,1 Mio. € gefördert.

Insgesamt verläuft die Entwicklung in der sozialen Wohnraumförderung noch immer günstiger als auf dem Gesamtmarkt. Vor allem das gute Förderergebnis im selbst genutzten Wohneigentum zeigt, dass die veränderten Förderbedingungen von den Haushalten gut angenommen werden. Trotz der Abschaffung der Eigenheimzulage ab dem Jahr 2006 wird auch deutlich, dass weiterhin ein großer Bedarf in diesem Segment besteht.

Für investive Maßnahmen in den Gebäudebestand wurden in 2006 über 30 Mio. € bewilligt. Mit 1.000 geförderten Wohneinheiten hat sich das Ergebnis ungefähr halbiert. Grund für das im Vergleich zum Vorjahr geringere Ergebnis sind vor allem die auf mehrere Jahre angelegten Investitionspläne der Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die eine kurzfristige Umstellung auf neue Fördertatbestände nur bedingt zulassen.

Erstmalig wurden in 2006 bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand in die Förderung aufgenommen, um den Erfordernissen des demografischen Wandels stärker Rechnung zu tragen. Die Förderung erfolgt bindungsfrei und ist nicht ausschließlich auf Mietwohnungen beschränkt. Für 1.070 Wohnungen konnten 8,0 Mio. € zur Anpassung der Wohnungsbestände bewilligt werden.

Förderkredite wurden im Berichtsjahr in Höhe von 918 Mio. € ausgezahlt. Die Höhe der Auszahlungen reduzierte sich damit im Vergleich zum Vorjahr leicht um 4 %. Die bestehenden Auszahlungsverpflichtungen verringerten sich um 0,1 Mrd. € auf 1,4 Mrd. €.

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren der Wfa sind die Ergebniskomponenten der Gewinn- und Verlustrechnung. Aufgrund der Geschäftsstruktur liegt das Schwergewicht auf dem Zins- und Provisionsergebnis und auf dem Risiko- und Bewertungsergebnis. Die Entwicklung dieser Leistungsindikatoren ist im Kapitel „Ertragslage“ dargestellt. Als weitere finanzielle Leistungsindikatoren kommen die Höhe der Darlehensauszahlungen und der Darlehensrückzahlungen, insbesondere der planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen, eines Jahres hinzu. Die Entwicklung dieser Größen wird im Kapitel „Vermögenslage“ behandelt. Der für die Beurteilung der Liquidität wichtige Cash-Flow wird im Kapitel „Finanzlage“ erläutert. Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit der Wfa existiert kein nichtfinanzieller Leistungsindikator, der für das Verständnis des Geschäftsverlaufs oder der Lage von Bedeutung ist.

Ertragslage

Das Zins- und Provisionsergebnis ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um 6,0 Mio. € auf 191,9 Mio. € gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf eine deutliche Verringerung des Zinsaufwands um 15,6 Mio. € zurückzuführen, da die für Refinanzierungszwecke erforderlichen Darlehensneuaufnahmen angesichts der weiterhin günstigen Kapitalmarktlage niedriger verzinslich waren als die fällig gewordenen Darlehen. Die Zinserträge (einschließlich laufender Verwaltungs-kostenbeiträge), vor allem aus dem Förderdarlehensgeschäft, verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 8,9 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen sind um 4,8 Mio. € auf 53,2 Mio. € gestiegen. Während die anderen Verwaltungsaufwendungen um 0,7 Mio. € zurückgingen, erhöhte sich der Per-

sonalaufwand um 5,5 Mio. €. Der Anstieg im Personalaufwand wird durch erhöhte Regelzuführungen zu den Rückstellungen für Altersversorgung, Vorruhestand und Beihilfen verursacht. Hervorzuheben ist, dass im Berichtsjahr der Rechnungszinsfuß für die Berechnung der Rückstellungen für Pensionen, für Vorruhestandszahlungen und für Beihilfeleistungen in einem weiteren Schritt gesenkt wurde. Der sich hierdurch ergebende besondere Zuführungsbetrag wird in den außerordentlichen Aufwendungen gezeigt.

Das Risiko- und Bewertungsergebnis im Kreditgeschäft einschließlich der Dotierung der Vorsorgereserve für allgemeine Bankrisiken nach § 340 f Handelsgesetzbuch (HGB) verbesserte sich um 13,0 Mio. € und beträgt 49,0 Mio. €. Damit ist das Risiko- und Bewertungsergebnis im dritten Jahr rückläufig, nach dem es 2003 einen Höchststand von 102,4 Mio. € erreicht hatte, 2004 auf 75,7 Mio. € und 2005 auf 61,9 Mio. € gesunken war. Langfristig betrachtet befindet es sich jedoch nach wie vor auf einem hohen Niveau. Den akuten Risiken der Wfa wurde durch Einzelwertberichtigungen ausreichend Rechnung getragen. Zur Abdeckung latenter Risiken bestehen gegenüber dem Vorjahr höhere Pauschalwertberichtigungen und Vorsorgereserven.

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten den sich aus der Senkung des Rechnungszinsfußes für die Rückstellungen für Pensionen, für Vorruhestandszahlungen und für Beihilfeleistungen ergebenden Zuführungsbetrag in Höhe von 15,7 Mio. €. Im Vorjahr wurden diese Rückstellungen mit einem Rechnungszinsfuß von 5,5 % berechnet. Im Berichtsjahr wurde der Rechnungszinsfuß auf 4,8 % gesenkt, um so dem Niveau der langfristigen Kapitalmarktzinssätze Rechnung zu tragen. Im Vergleich zum Vorjahr vermindern sich die außerordentlichen Aufwendungen um 16,2 Mio. €.

Es wurde ein Jahresüberschuss von 75,9 Mio. € erzielt. Der Jahresüberschuss ist damit um 30,9 Mio. € höher als im Vorjahr. Aufgrund der in der Beschreibung des Geschäftsverlaufs erwähnten Gesetzesänderungen wurden insgesamt 33,7 Mio. € vorab ausgeschüttet. Der verbleibende Betrag von 42,2 Mio. € wurde dem Landeswohnungsbauvermögen zugeführt.

Finanzlage

Ziel des Finanzmanagements der Wfa ist es, die Zahlungsfähigkeit der Wfa sicherzustellen und Finanzierungsmittel, soweit sie zur Aufgabenerfüllung notwendig sind, kostengünstig am Kapitalmarkt aufzunehmen. Grundsätzlich erfolgt die Aufnahme in EURO mit Laufzeiten zwischen 4 und 10 Jahren. Kurzfristige Liquiditätsüberschüsse oder –unterdeckungen, die sich insbesondere aufgrund der halbjährlichen Einnahmen aus Zins- und Tilgungsterminen bei gleichzeitig kontinuierlichen Auszahlungen ergeben, werden durch Tages- oder Termingeldanlagen oder –aufnahmen ausgeglichen. Bis zum 30. September 2006 wurden sowohl die langfristigen Kapitalmarktaufnahmen als auch die Tages- und Termingeldgeschäfte mit inländischen Kreditinstituten oder Kapitalsammelstellen abgeschlossen. Nach Zustimmung durch den Ausschuss für Wohnungsbauförderung erfolgen seit dem 1. Oktober 2006 alle langfristigen Kapitalmarktaufnahmen sowie die Tages- und Termingeldgeschäfte durch den Bereich Kapitalmärkte der NRW.BANK.

Die primären Finanzierungsquellen der Wfa sind zum einen das Eigenkapital (inklusive des Landeswohnungsbauvermögens) in Höhe von 18.492 Mio. € sowie zum anderen am Kapitalmarkt aufgenommene langfristige Darlehen in Höhe von 2.150 Mio. €. Weiterhin tragen zur Finanzie-

rung Rückstellungen in Höhe von 180 Mio. € bei. Das Treuhandvermögen in Höhe von 809 Mio. € wird durch gleich hohe Treuhandverbindlichkeiten finanziert.

Somit werden durch Eigenkapital (inkl. Landeswohnungsbauvermögen) 85 % und durch die am Kapitalmarkt aufgenommenen langfristigen Darlehen 10 % der Bilanzsumme finanziert.

Das Vermögen der Wfa ist nach § 16 Abs. 2 Wohnungsbauförderungsgesetz, unbeschadet seiner Funktion als haftendes Eigenkapital im Sinne des Kreditwesengesetzes (KWG), ausschließlich für die Finanzierung der ihr obliegenden Aufgaben zu verwenden. Es ist der Wfa unbefristet und zinslos überlassen.

Die am Kapitalmarkt aufgenommenen Darlehen der Wfa werden in Höhe von 2.128 Mio. € Kreditinstituten und in Höhe von 22 Mio. € Kapitalsammelstellen geschuldet. Alle Darlehen wurden in der Währung Euro aufgenommen. Innerhalb von drei Monaten sind insgesamt 256 Mio. € fällig, eine Laufzeit von mehr als drei Monaten bis zu einem Jahr haben 330 Mio. €, von mehr als einem Jahr bis fünf Jahren haben 1.038 Mio. € und von mehr als fünf Jahren haben 526 Mio. €. Der Durchschnittszinssatz aller verzinslichen Darlehen zum Bilanzstichtag sank im Berichtsjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 4,6 %.

Im Geschäftsjahr wurden sieben Darlehen mit Laufzeiten zwischen vier und acht Jahren am Kapitalmarkt aufgenommen. Die Zinssätze liegen zwischen 3,7 % und 3,9 %.

Insgesamt waren im Berichtsjahr wie in den Vorjahren alle langfristig gebundenen Mittel durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit der Wfa war im Jahresverlauf jederzeit gegeben und ist auf Basis der Finanzplanung auch für das Jahr 2007 gesichert. Aufgrund des Liquiditätszuflusses durch den Zins- und Tilgungstermin zum 31. Dezember 2006 verfügte die Wfa zum Ende der Berichtsperiode über umfangreiche liquide Mittel.

Im Rahmen der Cash-Flow-Betrachtung ergibt sich folgendes Bild. Die wesentlichen Zuflüsse an liquiden Mitteln im Berichtsjahr waren Tilgungseinnahmen in Höhe von 826 Mio. € sowie Zinseinnahmen und Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von 285 Mio. €. Hinzu kamen Zuweisungen des Landes aus Landes- und Bundesmitteln in Höhe von 83 Mio. €. Aus der Aufnahme neuer Refinanzierungsdarlehen flossen der Wfa 200 Mio. € zu. Dem standen Abflüsse an liquiden Mitteln für Darlehensauszahlungen in Höhe von 916 Mio. €, für Zinszahlungen in Höhe von 95 Mio. € und Personal- und Sachaufwand in Höhe von 46 Mio. € gegenüber. Tilgungsausgaben für Refinanzierungsdarlehen entstanden in Höhe von 413 Mio. €. Auf Grund gesetzlicher Vorschriften erfolgte eine Vorabausschüttung in Höhe von 34 Mio. €. Als Saldo aller Zu- und Abflüsse ergab sich ein Rückgang der liquiden Mittel in Höhe von 109 Mio. €. Die Finanzierung der Neuausleihungen sowie der Abbau der Verschuldung erfolgte damit aus Tilgungsrückflüssen, Haushaltsmittelzuweisungen sowie den liquiden Mitteln.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat leicht abgenommen und beträgt 21.778 Mio. €. Die Forderungen an Kunden sind mit 20.768 Mio. € nahezu konstant geblieben. Die liquiditätswirksamen und -unwirksamen Darlehensauszahlungen erreichten zusammen 918 Mio. € und überstiegen die

Darlehensrückzahlungen um 63 Mio. €. In den Rückzahlungen enthalten sind 414 Mio. € planmäßige sowie 412 Mio. € außerplanmäßige Tilgungen. Die Darlehensauszahlungen lagen um 38 Mio. € unter dem Vorjahreswert und erreichten für den Zeitraum seit 2001 einen Tiefststand. Bei den planmäßigen Tilgungen setzte sich der Trend jährlich ansteigender Werte fort. Seit 2001 sind die planmäßigen Tilgungen kontinuierlich von 343 Mio. € auf jetzt 414 Mio. € angestiegen. Die außerplanmäßigen Tilgungen hingegen fielen nach dem Höchststand von 502 Mio. € im Vorjahr im Jahr 2006 deutlich zurück, liegen aber über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre in Höhe von 397 Mio. €. Die Forderungen an Kreditinstitute haben im Vergleich zum Vorjahr um 76 Mio. € abgenommen und werden mit 196 Mio. € ausgewiesen. Da die Liquiditätszuflüsse aus dem Zins- und Tilgungstermin 31. Dezember valutenmäßig erst im neuen Jahr zur Verfügung standen, verfügte die Wfa zum Bilanzstichtag nicht über eine Tagesgeldanlage, sondern befand sich in der Tagesgeldaufnahme. Wie im Vorjahr war das Treuhandvermögen rückläufig und verminderte sich um 62 Mio. € auf 809 Mio. €.

Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2006 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

Risikobericht

Die Wfa ist in das Risikomanagement der NRW.BANK integriert.

Die Produktentwicklung und die Ausgestaltung der Kreditkonditionen werden im Wesentlichen im Rahmen der vom Land erlassenen Förderbestimmungen vorgenommen. Dabei wird zur Erreichung der Förderziele auf eine risikoabhängige Konditionierung bewusst verzichtet. Da im Laufe der Zeit die Wfa-Darlehen aufgrund der fortschreitenden Tilgung der vorrangig besicherten Darlehen in eine erstrangige Besicherung hineinwachsen, ist bei normalem Kreditverlauf davon auszugehen, dass stetig eine Verbesserung der Risikoposition der jeweiligen Einzelkredite entsteht.

Auf Grund ihres gesetzlichen Förderauftrages geht die Wfa nur in klar abgegrenztem Umfang Risiken ein, die überwiegend aus Adressenausfallrisiken bestehen.

Nach der Veröffentlichung der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) Ende 2005 wurden im Jahr 2006 die Prozesse in der Wfa entsprechend den Vorgaben der MaRisk untersucht. Geeignete Maßnahmen wurden ergriffen und erforderliche Anpassungen vorgenommen. Die Umsetzung der neuen Anforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) wurde im Jahr 2006 sichergestellt.

Der Risikobericht orientiert sich an den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs Standards Nr. 5-10 (DRS 5-10).

Organisation des Risikomanagements

Die Wfa ist in die Risikostrategie der NRW.BANK integriert. Die NRW.BANK unterliegt auch als Förderinstitut sämtlichen bankaufsichtsrechtlichen Normen des Risikomanagements.

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement der NRW.BANK trägt der Vorstand. In das Risikomanagement der NRW.BANK sind das Asset Liability Committee und das Kreditkomitee eingebunden:

- Das Asset Liability Committee behandelt Fragestellungen zum Marktpreis- und Liquiditätsrisiko. Darüber hinaus ist es mit übergreifenden Themen wie Kapitalallokation, Ergebnissteuerung und Bilanzstrukturmanagement betraut.
- Das Kreditkomitee befasst sich mit Fragestellungen zum Adressenausfallrisiko.

Die Geschäftsführung des Vorstands wird durch den Verwaltungsrat überwacht. Im Risikoausschuss, einem Ausschuss des Verwaltungsrates, werden alle relevanten Risikothemen der Bank behandelt. Er wird vierteljährlich über das Risikoprofil in den einzelnen Risikoarten informiert.

Die Gewährträgerversammlung der NRW.BANK beschließt nach Beratung im Verwaltungsrat die Grundsätze der Geschäfts- und Risikopolitik. Im Rahmen seiner gesetzlich festgelegten Aufgaben wird der Ausschuss für Wohnungsbauförderung umfassend über die Geschäfts- und Risikosituation der Wfa unterrichtet.

Hinsichtlich der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) ist die Wfa ein Marktfolge-Bereich der NRW.BANK. Innerhalb der Wfa erfolgt die Risikoüberwachung/Risiko-steuerung durch die Geschäftsführung und dezentral in den jeweils zuständigen Fachbereichen in Abstimmung mit der Geschäftsführung. Die Risikokommunikation innerhalb der Wfa erfolgt durch eine vierzehntägige, monatliche und quartalsweise Berichterstattung. Die Aufgabe des Risikocontrollings wird innerhalb der Wfa zentral von der Organisationseinheit Bereichsdienste wahrgenommen. Den steigenden Anforderungen an die Risikoüberwachung begegnet die Wfa durch den Einsatz und die systematische Weiterentwicklung des internen Risikomanagementsystems. Darin werden alle für die Geschäftsentwicklung der Wfa relevanten Risiken erfasst. Der Quartalsbericht hinsichtlich der Bereichsrisiken der Wfa wurde 2006 an den Risikoreport der NRW.BANK angepasst und die monatliche Berichterstattung an NRW.BANK, Geschäftsführung und Fachbereiche der Wfa weiter ausgebaut.

Adressenausfallrisiken

Das Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes oder entgangenen Gewinnes aufgrund des Ausfalls eines Geschäftspartners.

Aufgrund ihres gesetzlichen Förderauftrags geht die Wfa überwiegend Adressenausfallrisiken ein. Die Darlehensanbahnungen und Kreditentscheidungen (Förderzusagen) erfolgen durch die Bewilligungsbehörden im Wege eines öffentlich rechtlichen Verwaltungsakts. Rechtsgrundlage dieses Verfahrens sind die §§ 2ff. des Wohnungsbauförderungsgesetzes. Die Konditionengestaltung und die Verteilung der Förderkontingente auf die Kommunen werden durch das zuständige Ministerium für Bauen und Verkehr festgelegt. Die Prüfung der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit (Bonität) der Antragsteller erfolgt in der Eigentumsförderung durch die Bewilligungsbehörden nach in den Verwaltungsbestimmungen festgelegten Regularien, bei der Förderung des Mietwohnungsbaus bei einem Engagementvolumen über 50.000 € durch die Wfa. Die Bonitätsprüfung der Wfa erfolgt nach banküblichen Standards. Die Ablehnung eines Engagements kann aufgrund der gesetzlichen Regelungen nur bei Zweifeln an der Zuverlässigkeit und

Leistungsfähigkeit des Antragstellers erfolgen. Eine solche Entscheidung ist ein Verwaltungsakt und als solcher gerichtlich überprüfbar. Die Wfa übernimmt nach der Bewilligung die bankmäßige Abwicklung.

Das Geschäft der Wfa wird durch das Landeswohnungsbauvermögen ermöglicht und durch die Regelungen der §§ 19 und 21 Wohnungsbauförderungsgesetz gesichert. Eine nachrangige grundpfandrechtliche Besicherung der Wfa-Darlehen ist gesetzlich vorgegeben.

Gesamtengagement nach Ratingklassen (s. Anlage 4)

Das Gesamtengagement der Wfa beträgt 23,2 Mrd. € (Vorjahr 23,3 Mrd. €).

Zentrales Instrument zur Steuerung des Adressenausfallrisikos in der NRW.BANK ist die interne Ratingeinstufung der Engagements. Das Portfolio der Wfa ist zu 26 % den internen Ratingklassen von sehr gutem (Rating 1) bis befriedigendem (Rating 3) Bonitätsrisiko und geschäftsbedingt zu 69 % den Ratingklassen befriedigendes bis ausreichendes (Rating 3/4) und ausreichendes (Rating 4) Bonitätsrisiko zugeordnet.

Darüber hinaus nutzt die Wfa für die interne Risikoüberwachung/-steuerung ein der Geschäfts-, Kunden- und Risikostruktur angepasstes Risikoklassifizierungssystem, wobei der Focus der Bearbeitung auf den risikobehafteten Engagements liegt. Die Intensität der Kreditüberwachung ist abhängig vom inhärenten Kreditrisiko. Es werden die drei Risikokategorien „eingeschränkte Bonität“ (Rating 4/5), „erhöhte latente Risiken“ (Rating 5) und „Engagements mit (drohender) Insolvenz des Kreditnehmers“ (Rating 6) unterschieden. Rund 2,3 % des Kreditvolumens (einschließlich Auszahlungsverpflichtungen) ist den zwei Risikokategorien „eingeschränkte Bonität“ (Rating 4/5) und „erhöhte latente Risiken“ (Rating 5) zugeordnet. In der dritten Kategorie „Engagements mit (drohender) Insolvenz des Kreditnehmers“ (Rating 6) befinden sich rund 2,2 % des Kreditvolumens.

Für die Sicherung einer guten Ratingqualität ihres Portfolios setzt die NRW.BANK adäquate Steuerungsinstrumente ein. Den Mittelpunkt bildet die Risikostrategie in Verbindung mit einem ökonomischen Kapitalkonzept. Dabei werden auf Portfolioebene auf Basis eines Credit Value at Risk bei einer Haltedauer von einem Jahr und einem Konfidenzniveau von 99,98% Limite festgelegt. Das ökonomische Kapital für Adressenausfallrisiken der NRW.BANK betrug zum Stichtag 3.701,4 Mio €, hiervon entfielen 2.099,5 Mio € auf Adressenausfallrisiken der Wfa.

Die Wfa finanziert ausschließlich in Nordrhein-Westfalen gelegene Objekte. Sie schließt keine Beteiligungs- und Derivatgeschäfte ab. Länder, Beteiligungs- und Kontrahentenrisiken bestehen daher nicht.

Risikovorsorge

Das Risikovorsorgeergebnis im Kreditgeschäft (ohne Dotierung der Vorsorge für allgemeine Bankrisiken nach § 340f HGB) beläuft sich im Geschäftsjahr 2006 auf 11,0 Mio. €. Im Vergleich zum

Vorjahreswert von 48,5 Mio. € ist dies ein deutlicher Rückgang. Für gefährdete Kreditengagements in Höhe von 527 Mio. € (im Vorjahr 516 Mio. €) bestehen Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen in Höhe von 276 Mio. € (im Vorjahr 305 Mio. €).

Die Risikovorsorge im Kreditgeschäft umfasst Einzelwertberichtigungen, Pauschalwertberichtigungen sowie Rückstellungen. Für die Bewertung der Sicherungsobjekte wird bei Krediten der Wohnraumförderung ein an Ertragswerten orientiertes Verfahren herangezogen, dessen Ergebnis um einen aus der Datenhistorie ermittelten Abschlag reduziert wird.

Den erkennbaren Risiken wurde in ausreichendem Umfang Rechnung getragen. Für bereits eingetretene, zum Bilanzstichtag jedoch noch nicht identifizierte Adressenausfallrisiken besteht eine ausreichend bemessene Pauschalwertberichtigung, die nach dem im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 10. Januar 1994 beschriebenen Verfahren berechnet wird. Darüber hinaus besteht eine umfangreiche Vorsorgereserve für allgemeine Bankrisiken nach § 340 f HGB. Bei den Kreditengagements, die auffällig werden, jedoch keinen Risikovorsorgebedarf aufweisen, erfolgt ein enges Monitoring. Sofern weitergehende Maßnahmen erforderlich sind, werden die Engagements in die Bearbeitung gefährdeter Engagements übergeleitet.

Marktpreisrisiko

Das Marktpreisrisiko ist der potentielle Verlust aufgrund von nachteiligen Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussenden Parametern.

Aufgrund ihres gesetzlichen Förderauftrags spielen Marktpreisrisiken für die Wfa eine untergeordnete Rolle. Es besteht kein signifikantes Zinsänderungsrisiko für das Vermögen der Wfa, da die langfristigen Ausleihungen größtenteils durch unverzinsliche Passiva refinanziert werden. Außerdem wird ein gegebenenfalls negativer Zinssaldo aufgrund der gesetzlichen Regelung in § 21 Abs. 4 Wohnungsbauförderungsgesetz und gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Bau- und Verkehr vom 24. November 2006 durch Haushaltsmittel des Landes ausgeglichen.

Alle Darlehen werden in der Währung Euro geschuldet. Währungsrisiken bestehen daher nicht. Die Wfa übernimmt keine Aktien- und Rohwarenrisiken. Bedingt durch ihre Aufgaben- und Geschäftsstruktur geht die Wfa keine Sicherungsgeschäfte ein.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko umfasst folgende Risiken:

- Zahlungsverpflichtungen im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht nachkommen zu können (Liquiditätsrisiko im engeren Sinne),
- bei Bedarf nicht ausreichend Liquidität zu den erwarteten Konditionen beschaffen zu können (Refinanzierungsrisiko) oder
- aufgrund unzulänglicher Markttiefe oder Marktstörungen Geschäfte nicht oder nur mit Verlusten auflösen bzw. glattstellen zu können (Marktliquiditätsrisiko).

Die Liquiditätssituation der Wfa ist gekennzeichnet durch sehr hohe Liquiditätszuflüsse zu den Zins- und Tilgungsterminen zum 30. Juni und 31. Dezember einerseits sowie einem kontinuierli-

chen Liquiditätsabfluss durch laufende Darlehensauszahlungen und andere Ausgaben andererseits. Der Liquiditätsbedarf wurde bis zum 30. September 2006 durch die Aufnahme von Darlehen am Kapitalmarkt, danach durch die Aufnahme von Darlehen bei der NRW.BANK mit einer Laufzeit von vier bis zehn Jahren abgedeckt, kurzfristig werden Tagesgeldaufnahmen genutzt. Das Liquiditätsrisiko insgesamt wird als gering angesehen. Ausschlaggebend hierfür ist vor allem die letztendliche Haftung des Landes Nordrhein-Westfalen für die Verbindlichkeiten der Wfa gemäß § 19 Wohnungsbauförderungsgesetz.

Operationelles Risiko

Das operationelle Risiko umfasst Risiken in betrieblichen Systemen oder Prozessen, insbesondere in Form von

- betrieblichen Risiken, die durch menschliches oder technisches Versagen bzw. durch externe Einflussfaktoren entstehen, oder
- rechtliche Risiken, die aus vertraglichen Vereinbarungen oder rechtlichen Rahmenbedingungen resultieren.

Die quantitative Steuerung des operationellen Risikos der NRW.BANK basiert auf dem Baseler Basisindikatoransatz. Die qualitative Steuerung orientiert sich an den Empfehlungen der vom Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht publizierten „Sound Practices for the Management and Supervision of Operational Risk“. Die Wfa ist in die Verfahren und Prozesse der NRW.BANK integriert. Dies sind im Einzelnen ein standardisierter Prozess zur Einführung neuer Produkte, interne Risikobewertungen (sog. Self-Assessments) und die ad hoc Meldung von Schadensfällen und Risikoereignissen für eine Risikoereignisdatenbank, die die Basis für eine strukturierte Analyse der Risikoentwicklung schafft.

Im Rahmen des Ausbaus des Frühwarnsystems wurden im Berichtsjahr bankweit Risikoindikatoren identifiziert, die geeignet sind, die Steuerung operationeller Risiken zu ergänzen.

Es existiert für Notfälle eine regelmäßige Notfallplanung. Der Versicherungsschutz ist angemessen.

Zur Reduzierung von Rechtsrisiken nutzt die Wfa standardisierte Verträge. Abweichungen von diesen Standardverträgen müssen von der Abteilung Recht der Wfa freigegeben werden. Die Wfa ist zur Zeit an keinen bedeutenden Gerichtsverfahren beteiligt.

Gesamtrisikobetrachtung

Durch das oben dargestellte Steuerungskonzept und die Integration in die daraus resultierenden Steuerungsinstrumente ist die Wfa in der Lage, negative Entwicklungen in der Risikostruktur frühzeitig zu erkennen und zu steuern. Da die Wfa in die Steuerungsinstrumente der Gesamtbank integriert ist, sieht sich auch die NRW.BANK in der Lage, negative Entwicklungen in der Risikostruktur frühzeitig zu erkennen und zu steuern.

Prognosebericht

Einer neuen Prognose zufolge wird sich der Sozialwohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen zum Jahr 2015 um mehr als die Hälfte reduzieren. Vor diesem Hintergrund und der nach wie vor unsicheren allgemeinen wirtschaftlichen Situation vieler Privathaushalte könnte sich in einigen Regionen des Landes die Versorgung einkommensschwacher Haushalte zukünftig wieder erschweren.

Für das selbst genutzte Wohneigentum bleibt abzuwarten, ob sich die Abschaffung der Eigenheimzulage tatsächlich in rückläufigen Baupreisen niederschlägt und damit Wohneigentum auch für einkommensschwächere Haushalte weiter erschwinglich bleibt.

Die Entwicklung der zukünftigen Nachfrage nach Mietwohnraum lässt sich für die kommenden Jahre nur schwer einschätzen. Die rückläufigen Förderzahlen belegen, dass die Investoren momentan nicht mit neuen Nachfrageimpulsen in diesem Segment rechnen.

Die Landesregierung setzt mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2007 die Neuausrichtung ihrer Wohnraumförderungs politik konsequent fort. Der Programmansatz für das kommenden Jahr liegt bei insgesamt 900 Mio. €. Damit soll der Neubau von Mietwohnungen und Wohnheimen mit einem Volumen von 325 Mio. € und der Neubau und Erwerb im selbst genutztem Wohneigentum mit 500 Mio. € gefördert werden. Für Maßnahmen der investiven Bestandsförderung sind 75 Mio. € in das Programm eingestellt. Unter dem Blickwinkel der zukünftigen demografischen Veränderungen ermöglicht das Förderprogramm ab 2007 nochmals verbesserte Möglichkeiten zur baulichen Anpassung und Modernisierung von Wohnungsbeständen. Dabei steht insbesondere die Schaffung der Barrierefreiheit im Vordergrund. Neu ist ein Brachflächendarlehen, das zur Aufbereitung von Grundstücken gewährt wird, die anschließend mit gefördertem Wohneigentum bebaut werden. Gleichzeitig wird im Rahmen des Programms BestandsInvest die Förderung von Baudenkmälern ermöglicht. Ob und in welchem Umfang sich die Zielsetzungen der zukünftigen Wohnraumförderungsprogramme verändern, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen.

Eine erneute Änderung des § 18 Abs. 3 Wohnungsbauförderungsgesetz befindet sich zur Zeit im Gesetzgebungsverfahren. Danach besteht die Absicht der Landesregierung, aus dem Jahresüberschuss der Wfa, begrenzt auf die Jahre 2007 und 2008, Mittel an den Landeshaushalt für Maßnahmen des Grundstücksfonds NRW abzuführen.

In ihren derzeitigen Planungen erwartet die Wfa für die Jahre 2007 und 2008 einen konstanten Förderdarlehensbestand. Das Landeswohnungsbauvermögen wird im Vergleich zum Vorjahr leicht ansteigen. Risikovorsorgeaufwendungen werden auf gegenüber dem Vorjahr etwas verringertem Niveau erwartet. Insgesamt wird von einer unverändert stabilen Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Wfa ausgegangen.

-MBI. NRW. 2007 S. 301

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

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

Anlage 2 (Anlage2)

[URL zur Anlage \[Anlage2\]](#)

Anlage 3 (Anlage3)

[URL zur Anlage \[Anlage3\]](#)

Anlage 4 (Anlage4)

[URL zur Anlage \[Anlage4\]](#)