



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2008 Nr. 17](#)
Veröffentlichungsdatum: 23.05.2008
Seite: 298

II

Lagebericht und Jahresabschluss der Wohnungsbau- förderungsanstalt - Anstalt der NRW.BANK -für das Geschäftsjahr 2007 Bek. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 23.5.2008

II.

Ministerium für Bauen und Verkehr Lagebericht und Jahresabschluss
der Wohnungsbauförderungsanstalt

- Anstalt der NRW.BANK -für das Geschäftsjahr 2007

Bek. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 23.5.2008

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 errichtet. Aufgrund des Gesetzes zur Neuregelung 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, die heutige NRW.BANK, übertragen. Seit dem 31. März 2004 firmiert sie als

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen
Anstalt der NRW.BANK.

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. Rechtsgrundlage der Wfa ist das Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG).

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.

Im Jahr 2007 wurde das WBFG in Bezug auf die Verwendung des Jahresüberschusses der Wfa geändert. Dem § 18 Abs. 3 WBFG wurde ein zweiter Satz angefügt, in dem die Wfa verpflichtet wird, in den Jahren 2007 und 2008 auf Anforderung des Ministeriums für Bauen und Verkehr Mittel aus dem Jahresüberschuss an den Landeshaushalt für Zwecke des Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen abzuführen.

Regionale und sektorale Unterschiede zwischen den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten verfestigten sich im vergangenen Jahr weiter. Zum einen ist die Situation der Wohnungsmärkte in prosperierenden Regionen wie der Rheinschiene eher angespannt, während sich der Markt zum Beispiel im Sauer- und Siegerland entspannt darstellt. Zum anderen werden sich schon in wenigen Jahren die preisgebundenen Wohnungsbestände deutlich reduzieren, wodurch die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit öffentlich geförderten Mietwohnungen in einigen Regionen wieder schwieriger wird. Mit der Normalisierung der Bewilligungen, nach Erweiterung der Förderkulisse für bestimmte Eigentumsprogramme auf den ländlichen Raum und höherer Förderdarlehen im Mietwohnungsbereich als im Vorjahr, machte sich insbesondere im Bereich des Neubaus von selbst genutztem Wohneigentum nunmehr ein rückläufiges Förderergebnis be-

merkbar. Das erneut sehr gute Ergebnis im Bereich der gebrauchten Eigenheime belegt das wachsende Interesse der Haushalte an Bestandsimmobilien und bestärkt die Bestrebungen im Sinne der langfristigen Nachhaltigkeit den Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung einzugrenzen.

Die soziale Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen leistete auch im Jahr 2007 einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung von Haushalten mit Kindern und einkommensschwachen Haushalten. Insgesamt wurden aus dem Wohnraumförderungsprogramm sowie aus den Programmen für investive Maßnahmen in den Gebäudebestand und zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand 14.456 Wohneinheiten gefördert. Der Neubau und Erwerb von 12.390 Wohnungen konnte mit Mitteln der Wfa gefördert werden. Dafür wurden 802,2 Mio. € zugesagt.

Das Ergebnis des Vorjahres konnte mit der Förderung von 4.704 Mietwohnungen und einem Volumen von 375,5 Mio. € leicht überschritten werden. Nach dem Wegfall der degressiven Abschreibung (AfA) seit Beginn des Jahres 2006, der viele Bauherren im Mietwohnungsbereich veranlasst hatte, Investitionsentscheidungen bereits ins Jahr 2005 vorzuziehen, normalisieren sich nun die Bewilligungszahlen.

In bestehenden Gebäuden wurden 508 Mietwohnungen mit 31 Mio. € neu geschaffen. Dieser Fördertatbestand war 2007 wieder in die Förderrichtlinie aufgenommen worden. Auch im Jahr 2007 entfiel der größte Teil der Förderung auf selbst genutztes Wohneigentum. Hier konnten 405,2 Mio. € eingesetzt werden. Mit 246,1 Mio. € wurde der Neubau oder Ersterwerb von 3.723 Wohnungen im selbst genutzten Wohneigentum bewilligt. In 3.255 Fällen wurde der Erwerb bestehenden Wohnraums mit einem Volumen von 158,7 Mio. € gefördert. Im Gegensatz zur rückläufigen Entwicklung von Neubau oder Ersterwerb (-32,4 %) konnte der Bestandserwerb ein deutliches Plus verzeichnen (+23,8 %). Das Gesamtförderergebnis des selbst genutzten Wohneigentums erreichte 6.978 Einheiten und unterschreitet das Ergebnis des Vorjahres um 14,2 %. Gründe hierfür sind vor allem die Normalisierung der Bewilligungszahlen nach den Vorzieheffekten des Vorjahres aufgrund der 2007 umgesetzten Mehrwertsteuererhöhung und die Entscheidung von Haushalten, sich in wirtschaftlich unsicheren Zeiten nicht mit der Finanzierung von Wohneigentum zu belasten.

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

Zudem flossen 0,1 Mio. € in die Wohneigentumssicherungshilfe und 0,3 Mio. € in den behindertengerechten Umbau von selbst genutztem Wohneigentum.

Für investive Maßnahmen im Gebäudebestand wurden im Jahr 2007 wieder mehr Mittel abgerufen als im Vorjahr. Insgesamt 1.279 Wohneinheiten konnten mit 46,4 Mio. € gefördert werden. Mit der Zielsetzung, hohe Wohn- und Pflegequalitäten auch in vorhandenen Altenwohn- und Pflegeheimen zu erreichen, wurde 2007 der Umbau von 988 Pflegewohnplätzen mit einem Volumen von 42,6 Mio. € gefördert. Die übrigen Bewilligungen für investive Maßnahmen im Gebäudebestand entfielen auf den seit Herbst 2007 gültigen Fördertatbestand der Verbesserung der

Energieeffizienz und der damit einhergehenden Senkung der Nebenkosten im Sozialwohnungsbestand sowie einer verstärkten CO₂-Einsparung. In diesem Bereich kann mit 3,8 Mio. € Förder volumen die Energieeffizienz von 291 Wohnungen gesteigert werden.

Mit den 2006 in die Regelförderung aufgenommenen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand konnten 6,5 Mio. € zur Anpassung von 787 Wohnungen bewilligt werden. Die Förderung erfolgt bindungsfrei und ist nicht ausschließlich auf Mietwohnungen beschränkt. Um den veränderten demografischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, wurden 708 Wohnheimplätze mit 21,5 Mio. € gefördert.

Förderkredite wurden im Berichtsjahr in Höhe von 847 Mio. € ausbezahlt. Die Höhe der Auszahlungen reduzierte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um fast 8 %. Die bestehenden Auszahlungsverpflichtungen verringerten sich um 77 Mio. € auf 1.281 Mio. €.

Wesentliche Leistungsindikatoren der Wfa sind zum einen die oben bereits erläuterten Kennzahlen zur Abwicklung des Wohnungsbauförderungsprogramms sowie zum anderen die Ergebniskomponenten der Gewinn- und Verlustrechnung. Aufgrund der Geschäftsstruktur liegt das Schwergewicht hier 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 neben der Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kein weiterer nichtfinanzieller Leistungsindikator, der für das Verständnis des Geschäftsverlaufs oder der Lage von Bedeutung ist.

Die Wfa beschäftigt zum Jahresende 338 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dreizehn Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter befinden sich in Elternzeit, so dass sich der gesamte Personalbestand auf 351 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beläuft. Zusätzlich haben zum Jahresende vier Aushilfen die Stammebelegschaft unterstützt. Auch im Jahresdurchschnitt wurden 351 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Mitarbeiteranzahl nahezu unverändert. Die Anzahl der bei der Wfa beschäftigten Teilzeitkräfte ist um 11 auf insgesamt 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit angestiegen.

Ertragslage

Das Zins- und Provisionsergebnis ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0,4 Mio. € auf 192,3 Mio. € gestiegen. Ein Rückgang der Zinserträge (einschließlich laufender Verwaltungskostenbeiträge), vor allem aus dem Förderdarlehensgeschäft, um 5,0 Mio. € wurde ausgeglichen durch einen Rückgang des Zinsaufwands um fast 5,2 Mio. €. Der Zinsaufwand verringerte sich, da die für Refinanzierungszwecke erforderlichen Darlehensneuaufnahmen niedriger verzinslich waren als die fällig gewordenen Darlehen. Während die Provisionserträge um 0,1 Mio. € stiegen, fiel der Provisionsaufwand um den gleichen Betrag.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen sind um 4,5 Mio. € auf 48,7 Mio. € zurückgegangen. Während die anderen Verwaltungsaufwendungen um 1,6 Mio. € stiegen, verringerte sich der Personalaufwand um 6,1 Mio. €. Der Grund hierfür liegt in den verringerten Zuführungen zu

den Rückstellungen für Altersversorgung, Vorruhestand und Beihilfen infolge der gesetzlichen Änderungen im Zusammenhang mit dem erhöhten Renteneintrittsalter (u.a. der „Rente mit 67“).

Das Risikovorsorge- und Bewertungsergebnis im Kreditgeschäft einschließlich der Dotierung der Vorsorgereserve für allgemeine Bankrisiken nach § 340 f Handelsgesetzbuch (HGB) verbesserte sich um 1,7 Mio. € und beträgt 47,3 Mio. €. Damit ist das Risikovorsorge- und Bewertungsergebnis im vierten Jahr rückläufig, nach dem es 2003 einen Höchststand von 102,4 Mio. € erreicht hatte. 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 betragsmäßig höhere Pauschalwertberichtigungen und Vorsorgereserven.

Die Wfa erzielte einen Jahresüberschuss von 99,5 Mio. €, der damit um 23,6 Mio. € höher ist als im Vorjahr. Aufgrund der sich aus § 18 Abs. 3 WBFG für 2007 ergebenden Verpflichtungen wurden insgesamt 47,0 Mio. € vorab ausgeschüttet. Der Jahresüberschuss wurde vom Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 20. Dezember 2007 darüber hinaus insoweit angefordert, als die sich aus § 18 Abs. 3 WBFG für das Jahr 2008 ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen sind. Die Zahlung soll im März und Juni erfolgen. Entsprechend den vom Ministerium für Bauen und Verkehr angeforderten Beträgen wurden 44,9 Mio. € zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen vorgesehen und 7,6 Mio. € in Übereinstimmung mit den satzungsgemäßen Bestimmungen dem Landeswohnungsbauvermögen zugeführt.

Finanzlage

Ziel des Finanzmanagements der Wfa ist es, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Wfa sicherzustellen und Finanzierungsmittel, soweit sie zur Aufgabenerfüllung notwendig sind, kostengünstig aufzunehmen. Die Aufnahme erfolgt ausschließlich in Euro und überwiegend mit längerfristigen Laufzeiten. 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. Der Abschluss aller langfristigen Refinanzierungsdarlehen am Kapitalmarkt sowie der Tages- und Termingeldgeschäfte am Geldmarkt erfolgt durch den Bereich Kapitalmärkte der NRW.BANK.

Die primären Finanzierungsquellen der Wfa sind zum einen das Eigenkapital (inklusive des Landeswohnungsbauvermögens) in Höhe von 18.602 Mio. € sowie zum anderen am Kapitalmarkt aufgenommene langfristige Darlehen in Höhe von 2.022 Mio. €.

Somit werden durch Eigenkapital (inkl. Landeswohnungsbauvermögen) 85 % und durch die am Kapitalmarkt aufgenommenen langfristigen Darlehen 9 % der Bilanzsumme finanziert.

Das Vermögen der Wfa ist nach § 16 Abs. 2 WBFG, 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 Kreditinstituten geschuldet. Innerhalb von drei Monaten sind insgesamt 102 Mio. € fällig, eine Laufzeit von mehr als drei Monaten bis zu einem Jahr haben 362 Mio. €, von mehr als einem Jahr bis fünf Jahren haben

708 Mio. € und von mehr als fünf Jahren haben 850 Mio. €. Der Durchschnittszinssatz aller verzinslichen Darlehen zum Bilanzstichtag sank im Berichtsjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 4,2 %.

Im Geschäftsjahr wurden elf Darlehen mit Laufzeiten zwischen zwei und zehn Jahren am Kapitalmarkt aufgenommen. Für zehn Darlehen wurde eine Auszahlung des Darlehensbetrags zwei Tage nach Abschluss des Geschäfts vereinbart. Die Zinssätze dieser Darlehen liegen zwischen 4,042 % und 4,677 %. Ein Darlehen wurde als sogenanntes Forward-Darlehen mit einer Auszahlung des Darlehensbetrags am 6. März 2008 abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 4,2 %.

Insgesamt waren im Berichtsjahr wie in den Vorjahren alle langfristig gebundenen Mittel durch Eigenkapital, die Rückstellungen für Altersversorgung und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit der Wfa war im Jahresverlauf jederzeit gegeben und ist auf Basis der Finanzplanung auch für das Jahr 2008 gesichert. Aufgrund des Liquiditätszuflusses durch den Zins- und Tilgungstermin zum 31. Dezember 2007 verfügte die Wfa zum Ende der Berichtsperiode über liquide Mittel in Höhe von 95 Mio. €.

Im Rahmen der Cash-Flow-Betrachtung ergibt sich folgendes Bild. Die wesentlichen Zuflüsse an liquiden Mitteln im Berichtsjahr waren Tilgungseinnahmen in Höhe von 744 Mio. € sowie Zinseinnahmen und Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von 283 Mio. €. Hinzu kamen Zuweisungen des Landes aus Landes- und Bundesmitteln in Höhe von 98 Mio. €. Aus der Aufnahme neuer Refinanzierungsdarlehen flossen der Wfa 450 Mio. € zu. Dem standen Abflüsse an liquiden Mitteln für Darlehensauszahlungen in Höhe von 847 Mio. €, für Zinszahlungen in Höhe von 89 Mio. € und Personal- und Sachausgaben in Höhe von 52 Mio. € gegenüber. Tilgungsausgaben für Refinanzierungsdarlehen entstanden in Höhe von 640 Mio. €. Auf Grund gesetzlicher Vorschriften erfolgte eine Vorabausschüttung in Höhe von 47 Mio. €. Als Saldo aller Zu- und Abflüsse ergab sich ein Rückgang der liquiden Mittel in Höhe von 100 Mio. €. Die Finanzierung der Neuausleihungen sowie der Abbau der Verschuldung erfolgte damit zum größten Teil aus Tilgungsrückflüssen, Haushaltsmittelzuweisungen sowie den liquiden Mitteln.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat leicht zugenommen und beträgt 21.801 Mio. €. Die Forderungen an Kunden sind um 59 Mio. € auf 20.828 Mio. € gestiegen. Die Darlehensauszahlungen erreichten 847 Mio. € und lagen damit um 71 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Sie überstiegen die Darlehensrückzahlungen um 59 Mio. €. In den Rückzahlungen enthalten sind 425 Mio. € planmäßige sowie 319 Mio. € außerplanmäßige Tilgungen. Bei den planmäßigen Tilgungen setzte sich der Trend jährlich ansteigender Werte fort. Seit 2001 sind die planmäßigen Tilgungen kontinuierlich von 343 Mio. € auf jetzt 425 Mio. € angestiegen. Die außerplanmäßigen Tilgungen hingegen fielen nach dem Höchststand von 502 Mio. €, der im Jahr 2005 erreicht wurde, deutlich zurück. Die Forderungen an Kreditinstitute sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant geblieben und werden mit 192 Mio. € ausgewiesen. Wie im Vorjahr war das Treuhandvermögen rückläufig und verminderte sich um 36 Mio. € auf 773 Mio. €.

Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2007 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

Risikobericht

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

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

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 (ALCO) und das Kreditkomitee eingebunden:

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

ú Das Kreditkomitee bereitet Kreditentscheidungen des Vorstandes vor und trifft Kreditentscheidungen im Rahmen festgelegter Kompetenzen. Daneben werden grundsätzliche Fragestellungen zum Adressenausfallrisiko behandelt.

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.

Im Rahmen des jährlichen Strategieprozesses werden die Geschäfts- und Risikostrategie fortgeschrieben. Diese werden im Risikoausschuss und Verwaltungsrat erörtert. Der Abschluss des gesamten Strategieprozesses erfolgt durch den Beschluss der Gewährträgerversammlung zu den Grundsätzen der Geschäfts- und Risikopolitik i.S.v. § 11 Nr. 9 der Satzung der NRW.BANK. 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/Risikosteuerung 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 (Referat Bereichssteuerung) 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 wird laufend 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 WBFG. 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 mit 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 WBFG gesichert. Eine nachrangige grundpfandrechtliche Besicherung der Wfa-Darlehen ist gesetzlich vorgegeben.

(Grafik siehe Anhang)

Das Gesamtengagement vor Wertberichtigungen der Wfa beträgt wie im Vorjahr 23,2 Mrd. €.

Zentrales Instrument zur Steuerung des Adressenausfallrisikos in der NRW.BANK ist die interne Ratingeinstufung der Engagements. Das Portfolio der Wfa ist zu 96 % von Investment Grade-Qualität (interne Ratingklassen 1 bis 4).

Darüber hinaus nutzt die Wfa für die interne Risikoüberwachung/-steuerung ein der Geschäfts-, Kunden- und Risikostruktur angepasstes Risikoklassifizierungssystem, wobei der Fokus der Bearbeitung auf den mit höheren Risiken behafteten 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 2,2 % 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 4.240,8 Mio €, hiervon entfielen 2.105,5 Mio € auf Adressenausfallrisiken der Wfa.

Die Wfa finanziert ausschließlich in Nordrhein-Westfalen gelegene Objekte. Sie schließt keine Beteiligungsgeschäfte ab. Länder- und Beteiligungsrisiken bestehen daher nicht.

Risikovorsorge

Das Risikovorsorgeergebnis im Kreditgeschäft (ohne Dotierung der Vorsorge für allgemeine Bankrisiken nach § 340f HGB) beläuft sich im Geschäftsjahr 2007 auf 12,4 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 11,0 Mio. € ist dies ein leichter Anstieg. Für gefährdete Kreditengagements in Höhe von 539 Mio. € (im Vorjahr 527 Mio. €) bestehen Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen in Höhe von 258 Mio. € (im Vorjahr 276 Mio. €).

Die Risikovorsorge im Kreditgeschäft umfasst Einzelwertberichtigungen, pauschale 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 eine enge Überwachung. 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 WBFG und gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 9. November 2007 durch Haushaltsmittel des Landes ausgeglichen.

Alle Darlehen werden in der Währung Euro geschuldet. Währungsrisiken bestehen daher nicht. Die Wfa übernimmt keine Aktien- und Rohwarenrisiken.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko umfasst insbesondere folgende Risiken:

- ú Zahlungsverpflichtungen im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht nachkommen zu können (Liquiditätsrisiko im engeren Sinne) oder
- ú bei Bedarf nicht ausreichend Liquidität zu den erwarteten Konditionen beschaffen zu können (Refinanzierungsrisiko).

Die Liquiditätssituation der Wfa ist gekennzeichnet durch sehr hohe Liquiditätszuflüsse zu den Zins- und Tilgungsterminen zum 30. Juni und 31. Dezember einerseits sowie einem kontinuierlichen Liquiditätsabfluss durch laufende Darlehensauszahlungen und andere Ausgaben andererseits. Der Liquiditätsbedarf wird durch die Aufnahme von Darlehen bei der NRW.BANK mit einer Laufzeit von zwei 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 WBFG.

Operationelles Risiko

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

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

Die quantitative Steuerung des operationellen Risikos der NRW.BANK basiert auf dem Basisindikatoransatz. Die qualitative Steuerung orientiert sich an den MaRisk. 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.

Darüber hinaus erfolgt bankweit eine laufende Beobachtung von Risikoindikatoren als Teil des Frühwarnsystems zur Steuerung operationeller Risiken.

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 der Wfa in die daraus resultierenden Steuerungsinstrumente der NRW.BANK 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

Bis zum Jahr 2015 wird sich der Sozialwohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen, einer Prognose der Wfa zufolge, um mehr als die Hälfte reduzieren. Vor diesem Hintergrund und der sich nur langsam entspannenden 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 die Haushalte weiter Standorte mit vergleichsweise niedrigen Baulandpreisen bevorzugen, um bei knappen Finanzierungsspielräumen Kosten zu reduzieren. Insbesondere für städtische Haushalte ist die Realisierung von Wohneigentum in Regionen mit geringen Baulandkosten, trotz Diskussion um die Abschaffung der Pendlerpauschale, attraktiv.

Auch wenn in den letzten Jahren die rückläufigen Förderzahlen für Mietwohnraum als fehlende Nachfrageimpulse in diesem Segment gewertet wurden, ist zumindest in den prosperierenden Regionen ein Defizit im preisgebundenen Mietwohnungssegment zu erwarten, wenn der hohe Nachfragedruck auf eine abnehmende Anzahl von Bindungen trifft. Andererseits drohen in weniger aufstrebenden Regionen zunehmend Leerstände, wenn die vorhandenen Wohnungsbestände in Quantität und Qualität nicht mehr der Nachfrage entsprechen.

Die Landesregierung setzt mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2008 die Neuausrichtung ihrer Wohnraumförderungs politik konsequent fort. Der Programmansatz für das kommenden Jahr liegt bei insgesamt 840 Mio. €. Damit soll der Neubau von Mietwohnungen und Wohnheimen mit einem Volumen von 325 Mio. € gefördert werden. Für den Neubau und Erwerb im selbst genutztem Wohneigentum stehen Fördermittel mit einem Volumen von 440 Mio. € zur Verfügung. Das Programm sieht für Maßnahmen der investiven Bestandsförderung 75 Mio. € vor. Unter dem Blickwinkel der zukünftigen demografischen Veränderungen ermöglicht das Förderprogramm weiterhin gute Möglichkeiten zur baulichen Anpassung und Modernisierung von Wohnungsbeständen. Dabei stehen insbesondere die Schaffung von Barrierefreiheit, die energetische Aufwertung des preisgebundenen Wohnungsbestands und die Förderung der Eigentumsbildung in der Stadt im Vordergrund. So wird es einen Klimabonus für besonders energieeffiziente selbst genutzte Wohnungen geben. Für die Städte Aachen, Bielefeld, Bonn, Düsseldorf, Köln, Leverkusen und Münster wird der Stadtbonus auf 30.000 € erhöht.

Eine erneute Änderung des § 18 Abs. 3 WBFG befindet sich zur Zeit im Gesetzgebungsverfahren. Danach besteht die Absicht der Landesregierung, aus dem Jahresüberschuss der Wfa, begrenzt auf die Jahre 2008 bis 2011, jeweils weitere 60 Mio. € an den Landeshaushalt abzuführen.

In ihren derzeitigen Planungen erwartet die Wfa für die Jahre 2008 und 2009 einen konstanten Förderdarlehensbestand. Das Landeswohnungsbauvermögen wird im Vergleich zum Vorjahr leicht ansteigen. Risikovorsorgeaufwendungen werden auf gegenüber dem Vorjahr gleich bleibendem Niveau erwartet. Insgesamt wird von einer unverändert stabilen Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Wfa ausgegangen.

Anlage 1 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung)

Anlage 2 (Anhang)

Anlage 3 (Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers)

- **MBI. NRW. 2008 S. 298**

Anlagen

Anlage 1 (Anhang (Grafik))

[URL zur Anlage \[Anhang \(Grafik\)\]](#)

Anlage 2 (Anlage 1)

[URL zur Anlage \[Anlage 1\]](#)

Anlage 3 (Anlage 2 u. 3)

[URL zur Anlage \[Anlage 2 u. 3\]](#)