



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2009 Nr. 11](#)
Veröffentlichungsdatum: 24.03.2009
Seite: 172



Lagebericht 2008 der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen

Lagebericht 2008 der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen Anstalt der NRW.BANK

Bek. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 24.3.2009

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

A. 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 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 2008 wurde das WBFG in Bezug auf die Verwendung des Jahresüberschusses der Wfa geändert. Nach dem neuen Satz 4 des § 18 Abs. 3 WBFG (5. Änd-G WBFG v. 22.4.2008) können für die Haushaltsjahre 2009, 2010 und 2011 auf Anforderung des Ministeriums für Bauen und Verkehr jeweils Mittel insgesamt bis zu 60 Mio. €, höchstens jedoch in Höhe des Jahresüberschusses für das abgelaufene Wirtschaftsjahr an den Landeshaushalt abgeführt werden. Die Ausschüttungsverpflichtung nach Satz 1 des § 18 Abs. 3 WBFG blieb unverändert. Der voraussichtliche Inhalt des für 2009 vorgesehenen Sechsten Änderungsgesetz zur Änderung des WBFG ist im Prognosebericht erläutert.

Die soziale Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen leistete auch im Jahr 2008 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 17.019 Wohneinheiten gefördert. Dafür wurden 948 Mio. € zugesagt.

In den kommenden Jahren werden sich die preisgebundenen Wohnungsbestände weiter deutlich reduzieren, wodurch die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit öffentlich geförderten Mietwohnungen in einigen Regionen wieder schwieriger wird. Dieser Entwicklung konnte

auch mit der Förderung von 4.296 Mietwohnungen und einem Volumen von 345 Mio. € im Jahr 2008 nicht ausreichend entgegengewirkt werden. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 8,7 % weniger Mietwohnungen gefördert. Dieses niedrigere Förderergebnis resultiert aus den sich normalisierenden Bewilligungszahlen nach den starken Vorzieheffekten der Vorjahre und ist nicht unbedingt auf die derzeitige Entwicklung der Finanzmärkte zurückzuführen. Die Folgen dieser Entwicklung werden sich für den Mietwohnungsbau, aufgrund der vergleichsweise langfristigen Investitionsstrategien der Wohnungsunternehmen, frühestens im kommenden Jahr zeigen.

Auch im Jahr 2008 entfiel der größte Teil der Förderung wieder auf selbst genutztes Wohneigentum. Hier konnten 488 Mio. € eingesetzt werden. Mit 292 Mio. € wurde der Neubau oder Ersterwerb von 3.877 Wohnungen im selbst genutzten Wohneigentum bewilligt. In 3.844 Fällen wurde der Erwerb bestehenden Wohnraums mit einem Volumen von 196 Mio. € gefördert. Im Gegensatz zur, im Vergleich zum Vorjahr, wieder leicht positiven Entwicklung von Neubau oder Ersterwerb (+4,1 %) konnte der Bestandserwerb erneut ein deutliches Plus verzeichnen (+18,1 %). Das Gesamtförderergebnis des selbst genutzten Wohneigentums erreichte 7.721 Einheiten und überschreitet das Ergebnis des Vorjahres um 10,6 %. Gründe hierfür sind vor allem die Erhöhung der Förderdarlehen und die Normalisierung der Bewilligungen nach den Vorzieheffekten im Jahr 2006 aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung zum 1. Januar 2007. 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 und Erhöhung der Mehrwertsteuer wird deutlich, dass weiterhin ein großer Bedarf in diesem Segment besteht und belegt zudem das wachsende Interesse der Haushalte an Bestandsimmobilien. Dieses Ergebnis bestärkt zum einen die Bestrebungen, im Sinne der langfristigen Nachhaltigkeit den Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung einzugrenzen. Zum anderen wird der Anspruch bestärkt, dass soziale Wohnraumförderung, in Regionen, in denen die Nachfrage nach Eigentum durch Bestandsimmobilien gedeckt werden könnte, keine Überangebote im Neubau begünstigen sollte.

Für investive Maßnahmen im Gebäudebestand wurden im Jahr 2008 wieder mehr Mittel abgerufen als im Vorjahr. Insgesamt 2.904 Wohneinheiten konnten mit 86 Mio. € gefördert werden. Mit der Zielsetzung, hohe Wohn- und Pflegequalitäten auch in vorhandenen Altenwohn- und Pflegeheimen zu erreichen, wurde 2008 der Umbau von 1.475 Pflegewohnplätzen mit einem Volumen von 71 Mio. € gefördert. Mit dem seit Herbst 2007 gültigen Fördertatbestand der Verbesserung der Energieeffizienz und der damit einhergehenden Senkung der Nebenkosten im Sozialwohnungsbestand sowie einer verstärkten CO₂-Einsparung konnte mit 12 Mio. € Fördervolumen die Energieeffizienz von 1.182 preisgebundenen Wohnungen gesteigert werden. Im Jahr 2008 konnten mit 3 Mio. € 247 Mietwohnungen in Großsiedlungen gefördert werden.

Mit den Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in Wohnungen konnten 11 Mio. € zur Anpassung von 1.543 Wohnungen bewilligt werden. Damit haben sich die Förderzahlen nahezu verdoppelt. Die Förderung erfolgt bindungsfrei und ist nicht ausschließlich auf Mietwohnungen beschränkt.

Für Menschen mit Behinderung wurden 555 Wohnheimplätze mit 17 Mio. € gefördert.

Regionale und sektorale Unterschiede zwischen den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten verfestigten sich im vergangenen Jahr weiter. Die Intensität der Anspannung auf den lokalen

Wohnungsmärkten der Ballungsräume unterscheidet sich nach wie vor stark und auch in Räumen denen bislang eine einheitliche Wohnungsmarktentwicklung unterstellt wurde, den ländlichen Räumen, zeigen sich räumliche Muster von ent- und angespannten lokalen Wohnungsmärkten.

Förderkredite wurden im Berichtsjahr in Höhe von 867 Mio. € ausgezahlt. Die Auszahlungen sind damit im Vergleich zum Vorjahr leicht um 20 Mio. € gestiegen. Die bestehenden Auszahlungsverpflichtungen erhöhten sich um 31 Mio. € auf 1.312 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.

Die Wfa beschäftigt zum Jahresende 331 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dreizehn Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter befinden sich in Elternzeit, so dass sich der gesamte Personalbestand auf 344 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beläuft. Zusätzlich haben zum Jahresende vier Aushilfen die Stammebelegschaft unterstützt. Auch im Jahresdurchschnitt wurden 344 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Personalbestand damit um acht Personen gefallen. Die Anzahl der bei der Wfa beschäftigten Teilzeitkräfte ist um 7 auf insgesamt 97 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit gestiegen.

B. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Ertragslage

Das Zins- und Provisionsergebnis ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um 4,8 Mio. € auf 197,1 Mio. € gestiegen. Dieser Anstieg geht nahezu ausschließlich auf den Zinsüberschuss zurück. Die Zinserträge erhöhten sich leicht um 0,9 Mio. €, der Zinsaufwand ging um 3,9 Mio. € zurück. Der Zinsaufwand verringerte sich, da die für Refinanzierungszwecke erforderlichen Darlehensneuaufnahmen niedriger verzinslich waren als die fällig gewordenen Darlehen.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen haben sich um 4,2 Mio. € auf 52,9 Mio. € erhöht. Der Personalaufwand ist um 5,6 Mio. € gestiegen. Hier wirkt sich aus, dass im Vorjahr die Zuführungen zu den Rückstellungen für Altersversorgung, Vorruhestand und Beihilfen infolge gesetzlicher Änderungen (u.a. der „Rente mit 67“) besonders niedrig waren. Im Jahr 2008 sind die Zuführungsbeträge wieder zu den Regelbeträgen zurückgekehrt. So betragen die Aufwendungen für Altersversorgung nach 6,0 Mio. € im Vorjahr im Jahr 2008 10,8 Mio. €.

Das Risikovorsorge- und Bewertungsergebnis im Kreditgeschäft einschließlich der Dotierung der Vorsorgereserve für allgemeine Bankrisiken nach § 340 f Handelsgesetzbuch (HGB) verbesserte sich um 0,7 Mio. € und beträgt 46,6 Mio. €. 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 100,6 Mio. €, der damit um 1,1 Mio. € höher ist als im Vorjahr.

Zur Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFG wurden 21,4 Mio. € vorgesehen. Für die Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 4 WBFG liegt die im Gesetz vorgesehene Anforderung des Ministeriums für Bauen und Verkehr noch nicht vor. Aus diesem Grund wird der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 79,2 Mio. € als Bilanzgewinn ausgewiesen. Dies trägt auch dem Umstand Rechnung, dass die Landesregierung einen Gesetzentwurf zur Änderung des WBFG (Sechstes Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes – 6. ÄndG-WBFG) in den Landtag Nordrhein-Westfalen eingebracht hat. Inhalt des Gesetzentwurfes ist, mit der Änderung des § 18 Abs. 3 WBFG aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2008 der Wfa auch Mittel über die bisherige Begrenzung von höchstens 60 Mio. € hinaus an den Landeshaushalt abführen zu können. Das Gesetzgebungsverfahren ist zurzeit noch nicht abgeschlossen. Über die Verwendung des Bilanzgewinns der Wfa wird satzungsgemäß die Gewährträgerversammlung auf Vorschlag des Verwaltungsrates entscheiden.

2. 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 über den Bereich Kapitalmärkte der NRW.BANK.

Die primären Finanzierungsquellen der Wfa sind zum einen das Eigenkapital (inklusive des Landeswohnungsbauvermögens und des Bilanzgewinns) in Höhe von 18.779 Mio. € sowie zum anderen am Kapitalmarkt aufgenommene langfristige Darlehen in Höhe von 1.940 Mio. €.

Somit werden durch Eigenkapital (inkl. Landeswohnungsbauvermögen) 86 % 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 50 Mio. € fällig, eine Laufzeit von mehr als drei Monaten bis zu einem Jahr haben 25 Mio. €, von mehr als einem Jahr bis fünf Jahren haben

665 Mio. € und von mehr als fünf Jahren haben 1.200 Mio. €. Der Durchschnittszinssatz aller verzinslichen Darlehen zum Bilanzstichtag sank im Berichtsjahr um 0,1 Prozentpunkte auf 4,1 %.

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 2009 gesichert. Aufgrund des Liquiditätszuflusses durch den Zins- und Tilgungstermin zum 31. Dezember 2008 verfügte die Wfa zum Ende der Berichtsperiode über liquide Mittel in Höhe von 50 Mio. €.

Im Rahmen der Cash-Flow-Betrachtung ergibt sich folgendes Bild. Die wesentlichen Zuflüsse an liquiden Mitteln im Berichtsjahr waren Tilgungseinnahmen in Höhe von 721 Mio. € sowie Zinseinnahmen und Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von 279 Mio. €. Hinzu kamen Zuweisungen des Landes aus Landes- und Bundesmitteln in Höhe von 97 Mio. €. Aus der Aufnahme neuer Refinanzierungsdarlehen flossen der Wfa 600 Mio. € zu. Dem standen Abflüsse an liquiden Mitteln für Darlehensauszahlungen in Höhe von 867 Mio. €, für Zinszahlungen in Höhe von 79 Mio. € und Personal- und Sachausgaben in Höhe von 48 Mio. € gegenüber. Tilgungsausgaben für Refinanzierungsdarlehen entstanden in Höhe von 779 Mio. €. Auf Grund gesetzlicher Vorschriften erfolgte eine Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von 45 Mio. €. Als Saldo aller Zu- und Abflüsse ergab sich ein Rückgang der liquiden Mittel in Höhe von 121 Mio. €. Die Finanzierung der Neuausleihungen sowie der Abbau der Refinanzierungsdarlehen erfolgte damit zum größten Teil aus Tilgungsrückflüssen, Haushaltsmittelzuweisungen sowie den liquiden Mitteln.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat leicht zugenommen und beträgt 21.861 Mio. €. Die Forderungen an Kunden sind um 120 Mio. € auf 20.915 Mio. € gestiegen. Die Darlehensauszahlungen erreichten 867 Mio. € und lagen damit um 20 Mio. € über dem Vorjahreswert. Sie überstiegen die Darlehensrückzahlungen um 103 Mio. €. In den Rückzahlungen enthalten sind 434 Mio. € planmäßige und 286 Mio. € außerplanmäßige Tilgungen sowie 44 Mio. € sonstige Abgänge (z.B. Kapitalnachlässe). Bei den planmäßigen Tilgungen setzte sich der Trend jährlich ansteigender Werte fort. Seit 2001 sind die planmäßigen Tilgungen kontinuierlich von 343 Mio. € auf jetzt 434 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 201 Mio. € ausgewiesen. Wie im Vorjahr war das Treuhandvermögen rückläufig und verminderte sich um 35 Mio. € auf 738 Mio. €.

C. Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2008 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

D. Risikobericht

1. Allgemeines

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.

2. Organisation des Risikomanagements

Die Wfa ist in das Risikomanagement und die Risikostrategie der NRW.BANK integriert. Die NRW.BANK unterliegt 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 Verwaltungsrats, 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 überarbeitet. 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.

Hinsichtlich der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) ist die Wfa ein Marktfolge-Bereich der NRW.BANK. Die Aufgabe des Risikocontrollings wird innerhalb der Wfa zentral von der Organisationseinheit Bereichsdienste (Referat Bereichssteuerung) wahrgenommen. Innerhalb der Wfa erfolgt die Risikoüberwachung/Risikosteuerung durch die Geschäftsführung und dezentral in den jeweils zuständigen Fachbereichen in Abstimmung mit der Geschäftsführung.

Den steigenden Anforderungen an die Risikoüberwachung begegnet die Wfa durch den Ausbau und die systematische Weiterentwicklung des internen Risikomanagementsystems. Für eine geschäfts- und aufgabenspezifische Risikosteuerung hat die Wfa im vierten Quartal 2008, ergänzend zu den Betrachtungen auf Gesamtbankebene, für sich eine Risikotragfähigkeitsrechnung entwickelt und eingesetzt. Im Rahmen dieser Risikotragfähigkeitsrechnung wird, ausgehend vom Netto-Vermögenswert der Wfa durch Abzug der verschiedenen Risikoäquivalente, die freie Risikodeckungsmasse der Wfa errechnet.

Ergänzend zum Risikoreporting auf Gesamtbankebene erfolgt die Risikokommunikation innerhalb der Wfa durch eine vierzehntägige, monatliche und jährliche Berichterstattung. Darin werden alle für die Geschäftsentwicklung der Wfa relevanten Risiken erfasst.

Im Rahmen seiner gesetzlich festgelegten Aufgaben wird der Ausschuss für Wohnungsbauförderung umfassend über die Risikosituation der Wfa unterrichtet.

3. Adressenausfallrisiko

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. Die zunächst in der Regel nachrangige grundpfandrechtliche Besicherung der Wfa-Darlehen ist gesetzlich vorgegeben.

Das Gesamtengagement der Wfa beträgt 23,4 Mrd € (Vj. 23,2 Mrd €).

Zentrales Instrument zur Steuerung des Adressenausfallrisikos in der NRW.BANK ist die interne Ratingeinstufung der Engagements. Im Jahr 2008 wurde für Unternehmenskredite die bisherige bankweite, interne Ratingskala zu einer stärker differenzierten 24-stufigen Ratingskala ausgebaut. Das Portfolio der Wfa ist zu 96 % von Investment Grade-Qualität (Ratingklassen AAA bis BBB). Sub Investment Grade-Engagements werden nur dann eingegangen, wenn der Förderauftrag dies erfordert.

Parallel dazu 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. Im Zusammenhang mit dem differenzierten Ausbau der Ratingskala in 2008 wurde eine Überleitung der Wfa-internen Risikoklassen in die neue Ratingklassen vorgenommen.

Für die Problemklassen werden die drei Risikokategorien „eingeschränkte Bonität“, „erhöhte latente Risiken“ und „Engagements mit (drohender) Insolvenz des Kreditnehmers“ unterschieden. Rund 2,7 % des Kreditvolumens (einschließlich Auszahlungsverpflichtungen) ist den zwei Risikokategorien „eingeschränkte Bonität“ und „erhöhte latente Risiken“ zugeordnet. In der dritten Kategorie „Engagements mit (drohender) Insolvenz des Kreditnehmers“ befinden sich rund 1,7 % des Kreditvolumens.

Für die Sicherung einer guten Ratingqualität ihres Portfolios setzt die NRW.BANK adäquate Steuerungsinstrumente ein. Im Rahmen des ökonomischen Kapitalkonzeptes der Gesamtbank errechnet die NRW.BANK auf Portfolioebene auf Basis eines Credit Value at Risk (VaR) bei einer Haltedauer von einem Jahr und einem Konfidenzniveau von 99,98% das ökonomische Kapital für die Wfa.

Das ökonomische Kapital für Adressenausfallrisiken der Wfa betrug zum Bilanzstichtag 2.114 Mio €.

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

4. Risikovorsorge

Das Risikovorsorgeergebnis im Kreditgeschäft beläuft sich im Geschäftsjahr 2008 auf 46,6 Mio €. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 47,3 Mio. € ist dies ein leichter Rückgang. Für gefährdete Kreditengagements in Höhe von 586 Mio. € (Vj. 539 Mio €) bestehen Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen in Höhe von 228 Mio. € (Vj. 258 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. 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.

5. 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 die Ertragslage 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 29. September 2008 durch Haushaltsmittel des Landes ausgeglichen.

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

6. 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 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 WBFG.

7. 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.

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

Für Notfälle existieren entsprechende Planungen und Verfahrensregelungen.

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

8. Strategisches Risiko

Das strategische Risiko fasst alle Risiken zusammen, die sich negativ auf das Geschäftsmodell der Wfa auswirken können (und nicht bereits durch die vorgenannten Risikoarten erfasst sind). Dazu zählen z.B. Reputationsrisiken und strukturelle Risiken.

Die Entwicklungen, aus denen strategische Risiken erwachsen können, stehen unter besonderer Beobachtung und werden kontinuierlich analysiert. Hierzu gehört insbesondere die Überprüfung der internen und externen Prämissen, die der Strategie der Wfa zugrunde liegen.

Aufgrund ihres gesetzlichen Förderauftrags, basierend auf der Haftung des Landes Nordrhein-Westfalen gemäß §§ 19 und 21 WBFG, sind die strategischen Risiken der Wfa überschaubar.

9. Gesamtrisikobetrachtung

Durch das oben dargestellte Steuerungskonzept und die Integration der Wfa in die daraus resultierenden Steuerungsinstrumente ist die NRW.BANK in der Lage, negative Entwicklungen in der Risikostruktur zu erkennen und im Rahmen der Möglichkeiten zu steuern. Durch die Integration in die Steuerungsinstrumente der Gesamtbank wird auch die Wfa frühzeitig über etwaige negative Entwicklungen informiert.

E. 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 anspannenden wirtschaftlichen Situation vieler Privathaushalte könnte sich in einigen Regionen des Landes die Versorgung einkommensschwacher Haushalte zukünftig wieder erschweren.

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. Welcher Einfluss sich auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen und privaten Investoren in Mietwohnungen durch die derzeitige Situation auf den Kapitalmärkten ergibt, wird sich erst in den kommenden Jahren zeigen, wenn die Unternehmen ihre langfristigen Investitions- und Bestandsentwicklungsstrategien neu aufstellen.

Für das selbst genutzte Wohneigentum bleibt abzuwarten, wie sich die Investitionsneigung der Privathaushalte entwickelt. Insbesondere dann, wenn die Verunsicherung hinsichtlich der wirt-

schaftlichen Situation der Privathaushalte weiter zunimmt. Auch ob die Haushalte weiter Standorte mit vergleichsweise niedrigen Baulandpreisen im ländlichen Raum bevorzugen, um bei knappen Finanzierungsspielräumen Kosten zu reduzieren, bleibt abzuwarten.

Die Wfa erwartet für 2009 ein auf dem Niveau des Förderergebnisses 2008 liegendes Wohnraumförderungsprogramm. Dies bedeutet, dass der Förderdarlehensbestand im Vergleich zum Vorjahr ansteigen wird.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat einen Gesetzentwurf zur Änderung des WBFG (Sechstes Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes – 6. ÄndG-WBFG) in den Landtag Nordrhein-Westfalen eingebracht. Das Gesetzgebungsverfahren ist zurzeit noch nicht abgeschlossen. Inhalt des Gesetzentwurfes ist es, mit der Änderung des § 18 Abs. 3 WBFG aus dem verbleibenden Jahresüberschuss der Wfa auch Mittel über die bisherige Begrenzung von höchstens 60 Mio. € hinaus an den Landeshaushalt abführen zu können. Darüber hinaus soll diese Abführungsregel um ein Jahr bis zum Jahr 2012 verlängert werden.

Ende Januar 2009 hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen beschlossen, einen Gesetzentwurf auszuarbeiten, durch den die Wfa als organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige nichtrechtsfähige Anstalt der NRW.BANK aufgelöst und in die NRW.BANK eingegliedert wird. Die NRW.BANK soll die Aufgaben der Wfa zukünftig unmittelbar selbst erfüllen. Die konkrete Ausgestaltung der Integration bleibt dem gesetzgeberischen Verfahren vorbehalten.

Die seit Mitte des Jahres 2007 schwelende Finanzmarktkrise hat sich zu einer Krise der Gesamtwirtschaft ausgeweitet. Für 2009 wird mit einer sinkenden Wirtschaftsleistung und einer steigenden Arbeitslosenquote gerechnet. Bisher ist die Wfa von dieser Entwicklung nur wenig berührt worden. Die Ausfallquote für Darlehen im Jahr 2008 ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Die Risikoaufwendungen des Jahres 2008 liegen sogar leicht unter denen des Vorjahres. Angesichts der negativen Wirtschaftsentwicklung ist jedoch zu erwarten, dass die Ausfallquote zeitverzögert ansteigen wird. Die Wfa erwartet auf Basis ihrer derzeitigen Planungen jedoch, dass für 2009 von einer unverändert stabilen Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage ausgegangen werden kann.

Düsseldorf / Münster, den 27. Januar 2009

Der Vorstand

Binkowska

Gerlach

Neuhaus

Stölting

- MBI.NRW. 2009 S. 172