



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2010 Nr. 20](#)
Veröffentlichungsdatum: 26.04.2010
Seite: 535

II

Lagebericht 2009 der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen

II

Lagebericht 2009 der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen

Anstalt der NRW.BANK

Bek. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 26.4.2010

A. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Am 2. Dezember 2009 hat der Landtag von Nordrhein-Westfalen das „Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.BANK und zur Änderung anderer Gesetze“ verabschiedet. In Artikel 1 dieses Gesetzes wird mit dem „Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen“ (WFNG NRW) die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen neu geregelt. Das Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG) tritt zum 1. Januar 2010 außer Kraft. In Artikel 2 wird mit dem „Gesetz zur Auflösung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen“ (Wfa-Auflösungsgesetz) die Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) mit Wirkung zum 1. Januar 2010 aufgelöst. Das Vermögen der Wfa verbleibt bei der NRW.BANK und die NRW.BANK übernimmt alle Aufgaben und Geschäfte der Wfa. Die NRW.BANK tritt in alle Rechte und Pflichten der Wfa ein. Die Wfa wird vollständig in die NRW.BANK integriert, der Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK übernimmt die Aufgaben der Wfa.

Die Wfa war ein wesentliches Finanzierungsinstrument der Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen. Rechtsgrundlage der Wfa war das WBFG.

Die Wfa war eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, nicht rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts der NRW.BANK zur Förderung des Wohnungswesens. Die Wfa wurde vom Vorstand der NRW.BANK vertreten. Die NRW.BANK ist ein Kreditinstitut in Rechtsform der Anstalt öffentlichen Rechts. Ihre satzungsgemäßen Organe sind die Gewährträgerversammlung, der Verwaltungsrat und der Vorstand. Der Vorstand bestimmte 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 waren, überwachte die Geschäftsführung. In gleicher Zusammensetzung wird es zukünftig in der NRW.BANK einen Beirat für Wohnraumförderung geben. Die staatliche Aufsicht über die Wfa nahm das Innenministerium im Einvernehmen mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr wahr.

Die Wfa und in ihrer Nachfolge der Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK wickelt für die Landesregierung Nordrhein-Westfalen die Wohnraumförderungsprogramme ab. Hierzu gehört 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 und in Zukunft der Bereich Wohnraumförderung das zuständige Ministerium für Bauen und Verkehr. In Fragen der Förderung werden die Bewilligungsbehörden – die Kreis- und Stadtverwaltungen in Nordrhein-Westfalen – beraten und geschult. Eine weitere Aufgabe besteht darin, Haushalte in wirtschaftlichen Notlagen zu unterstützen, um das geförderte Wohneigentum zu erhalten. Mit der Wohnungsmarktbeobachtung und einem speziell dafür entwickelten Monitoringsystem ist die Wfa bzw. der Bereich Wohnraumförderung in der Lage, vielfältige Analysen und Informationen über die komplexen Vorgänge auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten bereitzustellen. Eine spezielle Beratungsstelle unterstützt Städte und Gemeinden beim Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung auf kommunaler und regionaler (Wohnungsmarktregion östliches Ruhrgebiet) Ebene.

Die soziale Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen leistete auch im Jahr 2009 einen wesentlichen Beitrag, um Haushalte mit Kindern sowie einkommensschwache Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Insgesamt wurden aus dem Wohnraumförderungsprogramm sowie aus den Programmen für investive Maßnahmen in den Gebäudebestand und zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand 17.021 Wohneinheiten gefördert. Dafür wurden 1.141 Mio. € zugesagt.

Nach den eher verhaltenen Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen im Jahr 2008, stieg die Zahl der geförderten Mietwohnungen im Jahr 2009 um 31 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Mit einem Volumen von 491 Mio € wurden im Jahr 2009 5.608 barrierefreie Mietwohnungen gefördert. Zwar konnte auch dieses sehr gute Förderergebnis die Zahl der Wohnungen, die im Jahr 2009 aus der Preis- und Belegungsbindungen fielen, nicht kompensieren, es minderte den Rückgang jedoch. Der Grund für diese nun wieder zunehmenden Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen liegt unter anderem in den im Jahr 2008 eingeführten Verbesserungen der Förderkonditionen. Diese kamen nun, im Folgejahr, in den eher langfristig angelegten Investitionsstrategien der Wohnungsunternehmen zum Tragen. In der regionalen Verteilung der geförderten Mietwohnungen wird deutlich, dass insbesondere in den seit Jahren als angespannt geltenden

Wohnungsmärkten entlang der Rheinschiene sowie in den Regionen Aachen und Münster neue Mietwohnungen entstehen werden.

Auch im Jahr 2009 entfiel der größte Teil der Förderung auf selbst genutztes Wohneigentum. Hier konnten 564 Mio. € eingesetzt werden. Mit 345 Mio. € wurde der Neubau oder Ersterwerb von 3.989 Wohnungen im selbst genutzten Wohneigentum bewilligt. In 3.883 Fällen wurde der Erwerb bestehenden Wohnraums mit einem Volumen von 218 Mio. € gefördert. Im Gegensatz zur Entwicklung der Mietwohnungsbauförderung hält sich die Zahl der geförderten selbst genutzten Immobilien im Jahr 2009 etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Das Gesamtförderergebnis des selbst genutzten Wohneigentums erreichte 7.872 Einheiten und überschreitet das Ergebnis des Vorjahres um lediglich 2 Prozent. Gründe für diese Stagnation sind insbesondere in der derzeit von Privathaushalten als unsicher empfundenen wirtschaftlichen Lage zu suchen. Mit Blick auf die angespannte Arbeitsmarktlage und die wirtschaftliche Entwicklung scheuten Privathaushalte die langfristige Investition in selbst genutztes Wohneigentum. Die weiterhin stabile Nachfrage nach Bestandsimmobilien bestärkt einerseits die Bestrebungen im Sinne der langfristigen Nachhaltigkeit den Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung einzugrenzen. Und andererseits den Anspruch, dass soziale Wohnraumförderung, in Regionen, in denen die Nachfrage nach Eigentum durch Bestandsimmobilien gedeckt werden kann, keine Überangebote im Neubau begünstigt.

In bestehenden Gebäuden wurden 435 Wohnungen mit 4 Mio. € neu geschaffen.

Mit der Zielsetzung, hohe Wohn- und Pflegequalitäten auch in vorhandenen Altenwohn- und Pflegeheimen zu erreichen, wurde im Jahr 2009 der Umbau von 829 Pflegewohnplätzen mit einem Volumen von 37 Mio. € gefördert. Mit dem Fördertatbestand der Verbesserung der Energieeffizienz und der damit einhergehenden Senkung der Nebenkosten im preisgebundenen Wohnungsbestand sowie einer verstärkten CO₂-Einsparung konnte mit 13 Mio. € Fördervolumen die Energieeffizienz von 1.107 preisgebundenen Wohnungen gesteigert werden. In der Summe wurden für investive Maßnahmen im Gebäudebestand im Jahr 2009 weniger Mittel abgerufen als im Vorjahr. Insgesamt 1.936 Wohneinheiten konnten mit 50 Mio. € gefördert werden.

Die Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand erfolgt bindungsfrei und kann sowohl in Mietwohnungen als auch im selbst genutzten Wohneigentum eingesetzt werden. Mit 7 Mio. € konnte die Anpassung von 739 Wohnungen bewilligt werden. Damit haben sich die Förderzahlen deutlich reduziert.

Für Menschen mit Behinderung wurden 829 Wohnheimplätze mit 28 Mio. € gefördert.

Zudem flossen 0,1 Mio. € in die Wohneigentumssicherungshilfe und 0,6 Mio. € in den behindertengerechten Umbau von selbst genutztem Wohneigentum.

Die seit Jahren divergierende Entwicklung angespannter und entspannter Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen hat sich auch im Jahr 2009 weiter fortgesetzt. Die soziale Wohnraumförderung geht auf diese besonderen Rahmenbedingungen ein und setzt im Wohnraumförderungsprogramm 2009 erstmalig Bedarfsregionen fest, denen sich die Gemeinden Nordrhein-Westfalens zuordnen lassen.

Förderkredite wurden im Berichtsjahr in Höhe von 1.031 Mio. € ausgezahlt. Die Auszahlungen sind damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 164 Mio. € gestiegen. Die bestehenden Auszahlungsverpflichtungen erhöhten sich um 52 Mio. € auf 1.364 Mio. €.

Wesentliche Leistungsindikatoren der Wfa waren zum einen die oben bereits erläuterten Kennzahlen zur Abwicklung des Wohnungsbauförderungsprogramms sowie zum anderen die Ergebniskomponenten der Gewinn- und Verlustrechnung. Aufgrund der Geschäftsstruktur lag 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 kamen 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 324 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Siebzehn Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter befinden sich in Elternzeit, so dass sich der gesamte Personalbestand auf 341 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beläuft. Zusätzlich haben zum Jahresende zwei Aushilfen die Stammebelegschaft unterstützt. Im Jahresdurchschnitt wurden 343 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Personalbestand damit um eine Person gesunken. Wie im Vorjahr waren in der Wfa 97 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

B. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Ertragslage

Das Zins- und Provisionsergebnis ist 2009 um 7,2 Mio. € auf 189,9 Mio. € zurückgegangen. Dies liegt daran, dass im Jahr 2009 entsprechend der einheitlich von der NRW.BANK geänderten Praxis erstmals der Aufwand aus der Aufzinsung der Personalrückstellungen im Zinsaufwand und nicht, wie in den Vorjahren, im Personalaufwand gezeigt wird. Es handelt sich um einen Betrag von 8,4 Mio. € (Vorjahr: 8,2 Mio. €). Ohne diese Ausweisänderung hat sich das Zins- und Provisionsergebnis um 1,3 Mio. € verbessert.

Diese Ausweisänderung wirkt sich gegenläufig auf den Personalaufwand aus. Der Personalaufwand hat um 11,6 Mio. € abgenommen. Von diesem Betrag entfallen 8,4 Mio. € auf den Aufwand aus der Aufzinsung der Personalrückstellungen. Der verbleibende Rückgang von 3,2 Mio. € wurde im Wesentlichen durch geringere Zuführungen zu den Altersvorsorgerückstellungen verursacht. Die anderen Verwaltungsaufwendungen blieben konstant.

Das Risikovorsorge- und Bewertungsergebnis im Kreditgeschäft einschließlich der Dotierung der Vorsorgereserve für allgemeine Bankrisiken nach § 340 f Handelsgesetzbuch (HGB) erhöhte sich um 10,6 Mio. € und beträgt 57,2 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 95,0 Mio. €, der damit um 5,6 Mio. € niedriger ist als im Vorjahr.

Zur Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFG wurden 19,8 Mio. € vorgesehen. Der verbleibende Jahresüberschuss und der Gewinnvortrag in Höhe von insgesamt 143,4 Mio. € werden nach § 27 Abs. 2 der Satzung der NRW.BANK sowie § 18 Abs. 3 WBFG dem Landeswohnungsbauvermögen zugewiesen.

2. Finanzlage

Ziel des Finanzmanagements der Wfa war es, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Wfa sicherzustellen und Finanzierungsmittel, soweit sie zur Aufgabenerfüllung notwendig waren, kostengünstig aufzunehmen. Die Aufnahme erfolgte 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 ergaben, wurden durch Tages- oder Termingeldanlagen oder –aufnahmen ausgeglichen. Der Abschluss aller langfristigen Refinanzierungsdarlehen am Kapitalmarkt sowie der Tages- und Termingeldgeschäfte am Geldmarkt erfolgte über den Bereich Kapitalmärkte der NRW.BANK.

Die primären Finanzierungsquellen der Wfa waren zum einen das Eigenkapital (inklusive des Landeswohnungsbauvermögens und des Bilanzgewinns) in Höhe von 18.953 Mio. € sowie zum anderen bei der NRW.BANK aufgenommene Darlehen in Höhe von 1.865 Mio. €.

Somit werden durch Eigenkapital (inkl. Landeswohnungsbauvermögen) 86 % und durch die aufgenommenen Darlehen 8 % der Bilanzsumme finanziert.

Die am Kapitalmarkt aufgenommenen Darlehen der Wfa werden der NRW.BANK geschuldet. Eine Restlaufzeit von mehr als drei Monaten bis zu einem Jahr haben 190 Mio. €, von mehr als einem Jahr bis fünf Jahren haben 650 Mio. € und von mehr als fünf Jahren haben 1.025 Mio. €. Der Durchschnittszinssatz dieser Darlehen zum Bilanzstichtag betrug 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. Aufgrund des Liquiditätszuflusses durch den Zins- und Tilgungstermin zum 31. Dezember 2009 verfügte die Wfa zum Ende der Berichtsperiode über liquide Mittel in Höhe von 168 Mio. €.

Im Rahmen der Cash-Flow-Betrachtung ergibt sich folgendes Bild. Die wesentlichen Zuflüsse an liquiden Mitteln im Berichtsjahr waren Tilgungseinnahmen in Höhe von 756 Mio. € sowie Zinseinnahmen und Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von 281 Mio. €. Hinzu kamen Zuweisungen des Landes aus Landes- und Bundesmitteln in Höhe von 97 Mio. €. Aus der Aufnahme neuer Refinanzierungsdarlehen flossen der Wfa 200 Mio. € zu. Dem standen Abflüsse an liquiden Mitteln für Darlehensauszahlungen in Höhe von 1.031 Mio. €, für Zinszahlungen in Höhe von 81 Mio. € und Personal- und Sachausgaben in Höhe von 45 Mio. € gegenüber. Tilgungsausgaben für Refinanzierungsdarlehen entstanden in Höhe von 75 Mio. €. Auf Grund gesetzlicher Vorschriften er-

folgte eine Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von 21 Mio. €. Als Saldo aller Zu- und Abflüsse im Gesamtjahr 2009 ergab sich ein Anstieg der liquiden Mittel in Höhe von 81 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 um 169 Mio. € zugenommen und beträgt 22.030 Mio. €. Diese Erhöhung geht im Wesentlichen auf die Forderungen an Kunden zurück, die um 181 Mio. € auf 21.096 Mio. € gestiegen sind. Die Darlehensauszahlungen erreichten im Jahr 2009 insgesamt 1.031 Mio. € und lagen damit um 164 Mio. € über dem Vorjahreswert. Sie überstiegen die Darlehensrückzahlungen um 228 Mio. €. Die Rückzahlungen setzen sich zusammen aus 443 Mio. € planmäßige und 313 Mio. € außerplanmäßige Tilgungen sowie 47 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 443 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 steigen im Vergleich zum Vorjahr um 19 Mio. € auf 221 Mio. €. Wie im Vorjahr war das Treuhandvermögen rückläufig und verminderte sich um 32 Mio. € auf 706 Mio. €.

C. Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2009 sind, mit Ausnahme der Integration zum 1. Januar 2010 in die NRW.BANK, Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

D. Risikobericht

1. Allgemeines

Auf Grund ihres gesetzlichen Förderauftrags gehen die Wfa und in Zukunft der Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK 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 Wohnraumförderdarlehen aufgrund der fortschreitenden Tilgung der vorrangig besicherten Darlehen in eine erstrangige Besicherung hineinwachsen, ist bei normalem Kreditverlauf davon auszugehen, dass sich die Risikoposition der jeweiligen Einzelkredite stetig verbessert.

2. Organisation des Risikomanagements

Die Wfa war 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 sowohl der Risiko- als auch der Geschäftspolitik.

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

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

Im Rahmen seiner gesetzlich festgelegten Aufgaben wurde 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 ist die Wfa überwiegend Adressenausfallrisiken eingegangen. Die Darlehensanbahnungen und Kreditentscheidungen (Förderzusagen) erfolgen durch die Bewilligungsbehörden im Wege eines öffentlich rechtlichen Verwaltungsakts. Rechtsgrundlage dieses Verfahrens waren die §§ 2ff. des WBFG. Ab dem 1. Januar 2010 ist dies in § 10

WFNG NRW geregelt. Die Konditionen der Förderdarlehen aus dem jeweils aktuellen Wohnraumförderungsprogramm sowie 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 durch die Wfa und in Zukunft den Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK. Die Bonitätsprüfung erfolgt nach banküblichen Standards.

Die zunächst in der Regel nachrangige grundpfandrechtliche Besicherung der Wohnraumförderdarlehen ist gesetzlich vorgegeben.

(Anmerkung der Redaktion: Grafik wird als Anlage wiedergegeben)

Das Gesamtengagement der Wfa beträgt 23,6 Mrd € (Vj. 23,4 Mrd €).

Von zentraler Bedeutung in der NRW.BANK für die Steuerung der Adressenausfallrisiken ist die interne Ratingeinstufung der Engagements. Dabei wird eine 24-stufige Ratingskala genutzt. Das Portfolio der Wfa ist zu 93 % von Investment Grade-Qualität (Ratingklassen AAA bis BBB). Sub Investment Grade-Engagements werden nur dann eingegangen, wenn der Förderauftrag dies erfordert.

Parallel dazu wird für die interne Risikoüberwachung/-steuerung der Wohnraumförderdarlehen ein der Geschäfts-, Kunden- und Risikostruktur angepasstes Risikoklassifizierungssystem genutzt, wobei der Fokus der Bearbeitung auf den mit höheren Risiken behafteten Engagements liegt. Die Intensität der Kreditüberwachung ist abhängig vom inhärenten Kreditrisiko.

Für die Problemklassen werden die drei Risikokategorien „eingeschränkte Bonität“, „erhöhte latente Risiken“ und „Engagements mit (drohender) Insolvenz des Kreditnehmers“ unterschieden. Rund 1,8 % 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 2,7 % des Kreditvolumens.

Zwischen den Risikoklassen der Wohnraumförderdarlehen und der Ratingskala der NRW.BANK besteht ein Überleitungsalgorithmus, der jährlich überprüft und aktualisiert wird.

Für die Sicherung einer guten Portfolio-Struktur setzt die NRW.BANK verschiedene Steuerungsinstrumente ein. Den Mittelpunkt bildet die Risikostrategie in Verbindung mit einem ökonomischen Kapitalkonzept. Dabei wird 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 errechnet.

Das ökonomische Kapital für Adressenausfallrisiken der Wfa betrug zum Bilanzstichtag 1.578 Mio. €.

Gefördert werden ausschließlich in Nordrhein-Westfalen gelegene Objekte. Länder- und Beteiligungsrisiken bestehen in der Wohnraumförderung nicht.

4. Risikovorsorge

Das Risikovorsorgeergebnis im Kreditgeschäft beläuft sich im Geschäftsjahr 2009 auf 57,2 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 46,6 Mio. € ist dies ein Anstieg um 10,6 Mio. €. Für gefährdete Kreditengagements in Höhe von 625 Mio. € (Vj. 586 Mio. €) bestehen Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen in Höhe von 247 Mio. € (Vj. 228 Mio. €).

Die Risikovorsorge der Wfa 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 potenzielle Verlust aufgrund von nachteiligen Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussenden Parametern.

Aufgrund des gesetzlichen Förderauftrags spielten Marktpreisrisiken für die Wfa eine untergeordnete Rolle. Im Hinblick auf die Ertragslage bestand kein signifikantes Zinsänderungsrisiko, da die langfristigen Ausleihungen größtenteils durch unverzinsliche Passiva refinanziert wurden. Ein negativer Zinssaldo, der sich aus dem Förderdarlehensbestand zum 31. Dezember 2009 und seiner Refinanzierung bis zur endgültigen Tilgung ergeben kann, wird gemäß Schreiben des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 29. Oktober 2009 durch Haushaltsmittel des Landes auch in Zukunft ausgeglichen.

Alle Darlehen werden in der Währung Euro geschuldet. Währungs-, Aktien- und Rohwarenrisiken bestehen nicht.

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) oder

ú aufgrund unzulänglicher Markttiefe oder Marktstörungen Geschäfte nicht oder nur mit Verlusten auflösen bzw. glattstellen zu können (Marktliquiditätsrisiko).

Die Liquiditätssituation der Wfa war 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 wurde durch die Aufnahme von Darlehen bei der NRW.BANK abgedeckt, kurzfristig wurden Tagesgeldaufnahmen genutzt. Das Liquiditätsrisiko insgesamt wurde als gering angesehen. Ausschlaggebend hierfür war 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 rechtlichen Risiken, die aus vertraglichen Vereinbarungen oder rechtlichen Rahmenbedingungen resultieren.

Das Rahmenwerk zur Steuerung des operationellen Risikos in der NRW.BANK bezieht sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte mit ein. Es basiert hinsichtlich der quantitativen Steuerung auf dem Basisindikatoransatz und richtet sich bei der qualitativen Steuerung an den MaRisk aus. Die Wfa war in die Verfahren und Prozesse der NRW.BANK integriert.

Innerhalb der NRW.BANK erfolgt bankweit eine laufende Beobachtung von Risikoindikatoren als Teil des Frühwarnsystems zur Steuerung operationeller Risiken.

Für Notfälle existiert eine regelmäßig überprüfte Notfallplanung. Der Versicherungsschutz der Bank ist angemessen.

Zur Reduzierung von Rechtsrisiken nutzte die Wfa standardisierte Verträge. Abweichungen von diesen Standardverträgen mussten von der Abteilung Recht in Abstimmung mit der Organisationseinheit Grundsatzfragen der Wfa freigegeben werden. Bedeutende Gerichtsverfahren, an denen die Wfa beteiligt ist, sind derzeit nicht anhängig.

8. Strategisches Risiko

Strategische Risiken fassen alle Risiken zusammen, die sich negativ auf das Geschäftsmodell eines Unternehmens auswirken können (und nicht bereits durch die vorgenannten Risikoarten erfasst sind). Dazu zählen z.B. Reputationsrisiken und strukturelle Risiken.

Die Wfa hat in der Vergangenheit ihre eigene strategische Planung entwickelt und Entwicklungen, aus denen strategische Risiken erwachsen konnten, kontinuierlich analysiert. Sie war gleichzeitig vollständig in die strategische Planung der NRW.BANK integriert. Auch nach Auflösung der Wfa und Überleitung der sozialen Wohnraumförderung auf den Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK ist damit sichergestellt, dass Entwicklungen, aus denen strategische Risiken

ken erwachsen können, unter besonderer Beobachtung stehen und kontinuierlich analysiert werden. Hierzu gehört insbesondere die Überprüfung der internen und externen Prämissen, die der Strategie zugrunde liegen.

9. Gesamtrisikobetrachtung

Die Wfa war in das Risikosteuerungskonzept und die daraus resultierenden Steuerungsinstrumente der NRW.BANK integriert. In Zukunft ist die soziale Wohnraumförderung als organisatorischer Bereich der NRW.BANK integraler Bestandteil der Bank. Somit ist die NRW.BANK jederzeit in der Lage, negative Entwicklungen in der Risikostruktur frühzeitig zu erkennen und entsprechend gegenzusteuern.

Durch die Integration in die Steuerungsinstrumente der Gesamtbank wäre auch die Wfa frühzeitig über etwaige negative Entwicklungen informiert worden.

E. Prognosebericht

Das zukünftige planmäßige Auslaufen der Miet- und Belegungsbindungen im preisgebundenen Mietwohnungsbestand wird bis zum Jahr 2030 landesweit einen Rückgang der Bestände um 67 Prozent zur Folge haben. Zwar verbleiben diese Wohnungen zunächst im unteren Preissegment, sie stehen aber im Sinne der kommunalen Belegungspraxis zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Auch der wieder verstärkte Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen kann diesen Trend nicht kompensieren. Vor diesem Hintergrund könnte sich, insbesondere in den Regionen mit seit langem angespannten Wohnungsmärkten, die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Mietwohnraum zukünftig weiter erschweren.

Für das selbst genutzte Wohneigentum bleibt abzuwarten, wie sich die Investitionsneigung der Privathaushalte entwickelt. Insbesondere dann, wenn die Verunsicherung hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation der Privathaushalte weiter anhält. Auch ob die Haushalte weiterhin Standorte mit vergleichsweise niedrigen Baulandpreisen im ländlichen Raum bevorzugen, um bei knappen Finanzierungsspielräumen Kosten zu reduzieren, bleibt abzuwarten. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre ist von einer Zunahme, oder zumindest einem gleichbleibend hohen Niveau der Nachfrage nach Bestandsimmobilien bei der Eigentumsbildung auszugehen, insbesondere in den Regionen des Landes, in denen die auf den Markt fließenden Bestandsimmobilien auf eine demografisch bedingte sinkende Zahl von Nachfragern treffen.

Die Landesregierung setzte bereits mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2009 die Neuausrichtung ihrer Wohnraumförderungs politik konsequent um und legte mit den eingeführten Bedarfsniveaus die Schwerpunkte der Förderung fest. Dieser räumlich differenzierte Ansatz wird im Förderjahr 2010 konsequent weitergeführt. Der Programmansatz für das kommende Jahr liegt mit einer Mrd. € auf der Höhe des Vorjahrs. Damit soll der Neubau von Mietwohnungen und Wohnheimen mit einem Volumen von 400 Mio. € gefördert werden. Für den Neubau und Erwerb im selbst genutzten Wohneigentum stehen Fördermittel mit einem Volumen von 500 Mio. € zur Verfügung. Das Programm sieht für Maßnahmen der investiven Bestandsförderung 100 Mio. € vor.

Mit Inkrafttreten des neuen WFNG NRW zum 1. Januar 2010 wird zukünftig bei der unterjährigen Bewirtschaftung von Förderkontingenten in der Mietwohnraumförderung sowie bei der Neuerrstellung oder Änderung von Förderbestimmungen den Risikogesichtspunkten der NRW.BANK gemäß § 6 WFNG NRW stärker Rechnung getragen. Der Bereich Wohnraumförderung wird, nach der am 1. Januar 2010 erfolgten Integration der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen in die NRW.BANK, die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen weiterführen.

Düsseldorf / Münster, den 28. Januar 2010

Der Vorstand

Binkowska

Gerlach

Neuhaus

Stölting

-MBI. NRW. 2010 S. 535

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

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

Anlage 2 (Anlage2)

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

Anlage 3 (Anlage3)

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

Anlage 4 (Grafik)

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