

**II.****Ministerium für Städtebau und Wohnen,  
Kultur und Sport****Lagebericht und Jahresabschluss  
der Wohnungsbauförderungsanstalt  
Nordrhein-Westfalen****– Anstalt der Westdeutschen Landesbank  
Girozentrale –**

Bek. d. Ministerium für Städtebau und Wohnen,  
Kultur und Sport v. 28. 9. 2000 –  
IV B 2 – 4109.32 – 2032/00

**Lagebericht  
Geschäftsverlauf  
und wirtschaftliche Lage der Wfa**

Auch im vergangenen Jahr hat die Wohnungsbauförderung einen Beitrag dazu geleistet, einkommensschwache und kinderreiche Haushalte besser mit Wohnraum zu versorgen. Allerdings hat der landesweite Einbruch der Bautätigkeit, der in erster Linie den Geschosswohnungsbau betraf, auch im Förderergebnis 1999 seinen Niederschlag gefunden. Der Mittelansatz des Wohnungsbaprogramms 1999 wurde – als Reaktion auf die Wohnungsmarktlage – zu 75% (1998: 81%) ausgeschöpft. Bezogen auf die Wohnungen blieb das Förderergebnis um rund 20% hinter dem Vorjahreswert zurück.

Das Förderergebnis für Sozialmietwohnungen folgte tendenziell der Entwicklung im gesamten Geschosswohnungsbau; das Förderziel wurde zu 74% erreicht. Davon betroffen war in erster Linie der 1. Förderweg. Bei Mietwohnungen aus Mitteln der Fehlbelegungssabgabe (114%) und des 2. Förderwegs (141%) wurden die Programmansätze sogar übertroffen, was den Rückgang insgesamt aber nicht kompensieren konnte.

Besser sah die Situation im geförderten Eigentumsbereich aus: Der Rückgang (–6%) blieb hier eher moderat. Mit Ausnahme der Förderung nach dem Modell A 4 wurden die Vorjahreszahlen und der Programmansatz (85% Ausschöpfung) nicht erreicht. Gleichwohl konnte das Ziel, alle Anträge auf eine Eigentumsförderung, die bis zum 30. November 1999 gestellt wurden, zu fördern, umgesetzt werden.

Die Förderung von Bestandsmaßnahmen wird in Zukunft noch mehr an Bedeutung gewinnen. Allerdings erreichte 1999 die Förderung von Modernisierung und Energieeinsparung nicht das Vorjahresergebnis. Die veranschlagten Mittel konnten zu 66% ausgeschöpft werden; insgesamt wurden 38% weniger Wohnungen als im Vorjahr gefördert. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der großen Nachfrage im Vorjahr 7.300 Wohnungen bzw. 44 Mio € mehr bewilligt worden waren, als der damalige Programmansatz vorsah; diese „vorgezogenen“ Bewilligungen fehlten dann 1999.

Insgesamt gliedert sich das Förderergebnis 1999 wie folgt:

**9.651 Mietwohnungen**

  620 Wohnheimplätze

**6.984 Familienheime und Eigentumswohnungen****1.729 Modernisierungs- und 15.162 Energiesparmaßnahmen**

Die Programmansätze des Jahres 1999 von 1.286 Mio € im Neubau und 176 Mio € für die Modernisierung und Energieeinsparung wurden im Neubau um 318 Mio € bzw. für die Modernisierung und Energieeinsparung um 60 Mio € unterschritten.

Das Förderergebnis 1999 ist eine Folge der derzeit entspannten Marktlage. Es zeigt, dass die zyklischen Schwankungen der Wohnungsmärkte auch mit öffentlicher Förderung nicht völlig auszuschalten sind. Dabei

kann festgestellt werden, dass das Förderergebnis 1999 am Ende einer Periode außerordentlich hoher Förderung liegt. Im langfristigen Vergleich ist es immer noch auf einem sehr hohen Niveau. Immerhin hat unter anderem diese hohe Förderleistung die Wohnungsnot, die in den späten 80er und frühen 90er Jahren entstanden war, zum größten Teil abgebaut. Davon haben insbesondere die unteren Preissegmente profitiert. Eine Entspannung der Wohnungsmärkte bedeutet nicht zwangsläufig, dass kein Bedarf an Wohnraum mehr vorhanden wäre. Allerdings sehen viele Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund von Segregationsprozessen in den Großsiedlungen und der Furcht vor Leerständen derzeit kaum noch einen Grund für Neubauminvestitionen in größere Projekte. Auch in den Kommunen hat sich der Schwerpunkt der Wohnungspolitik auf den Eigentumsbereich verlagert.

Die Zurückhaltung der Eigentümer bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen lässt sich auch darauf zurückführen, dass die daraus resultierenden Mieterhöhungen nicht problemlos am Markt durchzusetzen sind. Deshalb werden häufig selbst dann keine Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen durchgeführt, wenn von der Bausubstanz her Bedarf besteht und die öffentlichen Finanzierungsbeiträge attraktiv sind.

Trotzdem führt diese rückläufige Inanspruchnahme der Fördermaßnahmen nicht zu einem Rückgang des Darlehensvolumens. Dies ist begründet in den Darlehenszusagen aus den Vorjahren, die im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie zukünftig noch zur Auszahlung gelangen.

**Entwicklung der Bilanzsumme  
sowie des Geschäfts- und Kreditvolumens**

Die Bilanzsumme zum 31. 12. 1999 verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,2 Mrd € auf 22,6 Mrd €. Die Verminderung betrug 1,0%. Unter Einschluss der Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen sowie den unwiderruflichen Kreditzusagen betrug das gesamte Geschäfts- und Kreditvolumen 25,5 Mrd € gegenüber dem entsprechenden Vorjahreswert von 26,1 Mrd €.

**Entwicklung der Vermögens-,  
Finanz- und Ertragslage**

Die Förderdarlehen ohne Berücksichtigung der Treuhänderkredite stiegen um rd. 0,1 Mrd € auf 21,0 Mrd €. Den Darlehensauszahlungen, die sich auf 1,3 Mrd € beliefen, standen Tilgungen von insgesamt 1,2 Mrd € gegenüber. In den Tilgungen sind außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 0,6 Mrd € sowie Ablösungen und Kapitalnachlässe von 0,3 Mrd € enthalten.

Die Rückflüsse aus den von der Wfa gewährten Darlehen sowie die Haushaltsmittelzuweisungen des Landes Nordrhein-Westfalen von 0,5 Mrd € wurden für die Finanzierung der Darlehensauszahlungen eingesetzt.

Die Ertragsentwicklung war im Wesentlichen geprägt von einer Verbesserung des Zinsergebnisses aufgrund von geringeren Zinsaufwendungen als Folge des reduzierten Kapitalbedarfs. Somit wurde für das Geschäftsjahr 1999 eine Zinserstattung durch das Land Nordrhein-Westfalen nicht erforderlich. Das Jahresergebnis von 89,6 Mio € wurde dem Landeswohnungsbauvermögen zugeführt.

**Zukünftige Risikoentwicklung**

Die Wfa vergibt und verwaltet aufgrund eines gesetzlichen Auftrages Wohnungsbaukredite mit grundpfandrechtlicher Besicherung. Sie unterstützt das Land NRW bei der Umsetzung der Wohnungsbaprogramme. Diese Tatsache und die soliden wirtschaftlichen Verhältnisse der Wfa sichern den Fortbestand der Wfa.

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

Infolge kongruenter Finanzierung und einer niedrigen Fremdfinanzierungsrate bestehen auch keine nennens-

werten Zinsänderungsrisiken. Zudem kann ein negativer Zinssaldo aufgrund der vom Land Nordrhein-Westfalen zugesagten Zinserstattung gemäß § 21 Abs. 4 Wohnungsbauförderungsgesetz nicht entstehen.

Die Wohnungsmarktbeobachtung hat für die meisten Marktsegmente eine weitgehend entspannte Situation festgestellt. Diese Marktlage hat in einzelnen Wohnungsbeständen zu Leerständen geführt. Betroffen sind davon solche Wohnungen, die nicht mehr den heutigen Wohnstandards entsprechen oder deren Lage Mängel (z.B. hohe Umweltbelastung) aufweist. Dazu gehören auch Wohnungsbestände, in denen eine hohe Mieterfluktuation herrscht – häufig so genannte Großwohnsiedlungen – und in denen die Mieterstruktur problematisch ist.

In der Folge können bei privaten Investoren und Wohnungsunternehmen Erlösschmälerungen eintreten. Die Bewirtschaftungsergebnisse aus dem Haus- und Grundstücksbestand können auf mittlere Sicht negativ beeinflusst werden und zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten führen. Für die Wfa, die wesentliche Bestände dieser Investoren mitfinanziert hat, lassen sich auf Dauer zusätzliche Risiken nicht ausschließen, sofern es nicht durch geeignete Maßnahmen von Politik, Land, Kommunen und Investoren gelingt, die betroffenen Wohnungsbestände wieder am Markt unterzubringen.

Insgesamt geht die Wfa von einer weiter positiv verlaufenden Geschäftsentwicklung aus.

## Ausblick

Das Wohnungsbauprogramm 2000 reagiert zum Teil auf die Erfahrungen aus dem Förderjahr 1999: Insgesamt wird das Fördervolumen um 316 Mio € niedriger liegen, und die inhaltlichen Schwerpunkte wurden der veränderten Nachfrage angepasst. Zum ersten Mal sollen mehr Eigentumsmaßnahmen (11.400 Einheiten) als Sozialmietwohnungen (9.000 Einheiten) gefördert werden. Beim Mietwohnungsbau wird die Förderung marktbedingt zurückgefahren. Die Eigentums-Fördermodelle werden zusammengefasst und vereinfacht. Ein Kinderbonus verbessert den Umfang der Förderung für Familien. Den höheren Bodenpreisen in Ballungsräumen wird durch einen erhöhten Regionalbonus Rechnung getragen; außerdem dürfen Antragsteller die Einkommensgrenzen dort künftig um 10% überschreiten. Durch das Bürgschaftsmodell soll auch Schwellenhaushalten der Zugang zum Eigentum erleichtert werden.

Für Modernisierung und Energieeinsparung bleibt der Programmansatz unverändert.

# Wfa Jahresbilanz zum 31. Dezember 1999

## Aktivseite

	€	€	€	€	1998 T€
1. Barreserve					
a) Kassenbestand			6.443,24		4
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken			–,—		—
darunter:					
bei der Deutschen Bundesbank	–,—				(—)
c) Guthaben bei Postgiroämtern			–,—		—
				6.443,24	4
2. Forderungen an Kreditinstitute					
a) Hypothekendarlehen			963.660,91		1.400
b) Kommunalkredite			4.603.416,67		4.408
c) andere Forderungen			188.630.937,83		463.949
darunter:					
täglich fällig	188.604.783,04				(463.445)
gegen Beleihung von Wertpapieren	–,—				(—)
				194.198.015,41	469.757
3. Forderungen an Kunden					
a) Hypothekendarlehen			19.722.418.101,90		19.596.965
b) Kommunalkredite			1.244.710.546,06		1.221.409
c) andere Forderungen			28.256.464,11		24.835
darunter:					
gegen Beleihung von Wertpapieren	–,—				(—)
				20.995.385.112,07	20.843.209
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere					
a) Geldmarktpapiere					
aa) von öffentlichen Emittenten			–,—		—
darunter:					
beleihbar bei der					
Deutschen Bundesbank	–,—				(—)
ab) von anderen Emittenten			–,—		—
darunter:					
beleihbar bei der					
Deutschen Bundesbank	–,—				(—)
b) Anleihen und Schuldverschreibungen					
ba) von öffentlichen Emittenten			–,—		—
darunter:					
beleihbar bei der					
Deutschen Bundesbank	–,—				(—)
bb) von anderen Emittenten		1.603.443,29	1.603.443,29		2.848
darunter:					
beleihbar bei der					
Deutschen Bundesbank	849.281,38				(2.093)
c) eigene Schuldverschreibungen			–,—		—
Nennbetrag:	–,—			1.603.443,29	(—)
					2.848
			Übertrag:	21.191.193.014,01	21.315.818

# Passivseite

	€	€	€	€	1998 T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe			-,--		-
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe			-,--		-
c) andere Verbindlichkeiten			3.429.499.353,13		3.983.049
darunter: täglich fällig	52,45				(25)
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen					
an den Darlehensgeber ausgehändigte					
Hypotheken-Namenspfandbriefe	-,--				(-)
und öffentliche Namenspfandbriefe	-,--				(-)
			<hr/>	3.429.499.353,13	3.983.049
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden					
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe			-,--		-
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe			-,--		-
c) Spareinlagen					
ca) mit vereinbarter Kündigungsfrist			-,--		-
von drei Monaten			-,--		-
cb) mit vereinbarter Kündigungsfrist			-,--		-
von mehr als drei Monaten			-,--		-
d) andere Verbindlichkeiten			102.532.370,78		187.233
darunter: täglich fällig	19.523.248,24				(101.907)
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen					
an den Darlehensgeber ausgehändigte					
Hypotheken-Namenspfandbriefe	-,--				(-)
und öffentliche Namenspfandbriefe	-,--				(-)
			<hr/>	102.532.370,78	187.233
3. Treuhandverbindlichkeiten				1.396.691.822,39	1.505.019
darunter: Treuhandkredite	1.396.691.822,39				(1.505.019)
4. Sonstige Verbindlichkeiten				40.947.522,34	1.670
5. Rechnungsabgrenzungsposten					
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft			-,--		-
b) andere			<hr/> 289,39		3
			<hr/> 289,39		3
6. Rückstellungen					
a) Rückstellungen für Pensionen und			75.434.562,83		67.514
ähnliche Verpflichtungen			-,--		-
b) Steuerrückstellungen			15.759.693,41		18.111
c) andere Rückstellungen			<hr/> 91.194.256,24		85.625

Übertrag: 5.060.865.614,27 5.762.599

## Aktivseite

	€	€	€	€	1998 T€
				Übertrag:	21.191.193.014,01
5. Treuhandvermögen					21.315.818,-
darunter:					
Treuhandkredite	1.396.691.822,39				(1.505.019)
6. Sachanlagen				1.449.974,34	1.755,-
7. Sonstige Vermögensgegenstände				7.664.017,47	2.546,-
8. Rechnungsabgrenzungsposten					
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	38.348,14				51,-
b) andere	-,--				-,-
			38.348,14		51,-
Summe der Aktiva				<u>22.597.037.176,35</u>	<u>22.825.189,-</u>

# Passivseite

	€	€	€	€	1998 T€
				Übertrag:	5.060.865.614,27
					5.762.599
<b>7. Eigenkapital</b>					
a) gezeichnetes Kapital und Landeswohnungsbauvermögen			17.463.576.446,08		16.989.995
b) Kapitalrücklage			-,--		-
c) Gewinnrücklagen			-,--		-
ca) gesetzliche Rücklage			-,--		-
cb) Rücklage für eigene Anteile			-,--		-
cc) satzungsmäßige Rücklage		5.112.918,81			5.113
cd) andere Gewinnrücklagen		67.482.197,19			67.482
			<hr/> 72.595.116,—		72.595
d) Bilanzgewinn			-,--		-
			<hr/>	17.536.171.562,08	17.062.590
<b>Summe der Passiva</b>				<hr/> <b>22.597.037.176,35</b>	<b>22.825.189</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>					
a) Eventualverbindlichkeiten aus weitergegebenen abgerechneten Wechseln			-,--		-
b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen			114.200.401,45		145.289
c) Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten			-,--		-
			<hr/> 114.200.401,45		145.289
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>					
a) Rücknahmeverpflichtungen aus unechten Pensionsgeschäften			-,--		-
b) Platzierungs- und Übernahmeverpflichtungen			-,--		-
c) Unwiderrufliche Kreditzusagen		2.767.129.683,85			3.096.472
			<hr/> 2.767.129.683,85		3.096.472

# Wfa Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom Aufwendungen

	€	€	€	1998 T€
1. Zinsaufwendungen			169.632.691,89	183.591
2. Provisionsaufwendungen			2.060.928,77	2.210
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	24.272.839,95			23.847
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung darunter: für Alters- versorgung	15.986.680,10	13.030.734,46	40.259.520,05	11.243 (8.280)
b) andere Verwaltungsaufwendungen	20.883.981,18		61.143.501,23	18.482 53.572
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			631.008,36	768
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen			220.972,86	334
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			12.356.759,42	4.454
7. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 5 ausgewiesen			3.953,01	4
8. Jahresüberschuss			89.581.719,—	81.741
Summe der Aufwendungen			335.631.534,54	326.674

1. Jahresüberschuss	89.581.719,—	81.741
2. Zuführung an das Landeswohnungsbauvermögen	- 89.581.719,—	- 81.741
3. Bilanzgewinn	—	—

# 1. Januar bis 31. Dezember 1999

## Erträge

	€	€	1998 T€
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	305.849.844,68		308.834
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	216.672,70		245
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	306.066.517,38	309.079	
2. Zinserstattung durch das Land Nordrhein-Westfalen	-,--		-
3. Provisionserträge	9.359.647,45		10.703
4. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft	-,--		-
5. Sonstige betriebliche Erträge	20.205.369,71		6.892
Summe der Erträge	<hr/> <u>335.631.534,54</u>		<hr/> <u>326.674</u>

## Anhang zum 31. Dezember 1999

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aufstellung des Jahresabschlusses	Die Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 1999 erfolgte nach den Vorschriften des HGB sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute vom 11. Dezember 1998.
Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem für Realkreditinstitute vorgeschriebenen Formblatt mit bestimmten, durch landesrechtliche Vorschriften bedingten Erweiterungen.
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	Forderungen sind grundsätzlich mit ihrem Restkapital ausgewiesen. Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert; zugehörige Disagien sind als Rechnungsabgrenzungsposten erfasst. Im Hinblick auf die im Wesentlichen kongruente Finanzierung durch das Sonderkapital Landeswohnungsbauvermögen sind die überwiegend un- und unterverzinslichen Förderkredite gegenüber Kunden und Kreditinstituten wie in den Vorjahren zu Nominalwerten bewertet. Die in 1998 vom Land erworbenen Forderungen wurden zu Barwerten in Ansatz gebracht. Akuten Ausfallrisiken im Kreditgeschäft und bei sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch ausreichend bemessene Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Zur Abdeckung latenter Risiken wurden Pauschalwertberichtigungen gebildet, die auch das besondere Risiko bei nachrangigen Förderdarlehen berücksichtigen. Einzel- und Pauschalwertberichtigungen wurden aktivisch abgesetzt. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Die Bewertung des Wertpapierbestandes erfolgte nach dem strengen Niederstwertprinzip unter Beibehaltung der niedrigeren Vorjahreswerte. Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Die Wahl der Abschreibungssätze erfolgte in Anlehnung an die jeweils steuerrechtlich anerkannte Nutzungsdauer des Gegenstandes. Geringwertige Anlagegegenstände wurden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Die Bewertung der im Hypothekengeschäft übernommenen Grundstücke und Gebäude erfolgte nach den für Umlaufvermögen geltenden Vorschriften. Zwei Objekte wurden, da sie länger als 5 Jahre im Bestand waren, in die Sachanlagen umgegliedert und analog bewertet. Die Bemessung der Pensionsrückstellungen und der Rückstellungen für Vorruhestandszahlungen basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten, die unter Anwendung des Teilwertverfahrens und eines Rechnungszinsfußes von 6% erstellt wurden. Der zusätzliche Zuführungsbedarf aufgrund der neuen Richttafeln 1998 wurde im Berichtsjahr in voller Höhe in die Pensionsrückstellungen eingestellt. Die übrigen unter anderen Rückstellungen ausgewiesenen Posten berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind ausreichend bemessen. Dem Ausweis der Bürgschaftsverpflichtungen liegen in 1999 zugegangene Obligomeldungen der Gläubiger verbürgter Darlehen zugrunde. Tilgungen bis zum Bilanzstichtag wurden rechnerisch ermittelt und vom Ausweis abgesetzt.

## Gliederung bestimmter Forderungen und Verbindlichkeiten nach ihrer Restlaufzeit

Bilanzposten	Restlaufzeiten von			
	bis zu drei Monaten T€	mehr als drei Monaten bis ein Jahr T€	mehr als ein Jahr bis fünf Jahre T€	mehr als fünf Jahren T€
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>				
a) Hypothekendarlehen	–	14	59	891
b) Kommunalkredite	286	344	846	3.127
c) andere Forderungen	188.631	–	–	–
	<b>188.917</b>	<b>358</b>	<b>905</b>	<b>4.018</b>
<b>Forderungen an Kunden</b>				
a) Hypothekendarlehen	75.466	307.536	1.346.977	17.992.439
b) Kommunalkredite	14.104	20.580	88.109	1.121.918
c) andere Forderungen	1.191	827	2.907	23.331
	<b>90.761</b>	<b>328.943</b>	<b>1.437.993</b>	<b>19.137.688</b>
<b>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>				
b) Anleihen und Schuldverschreibungen				
bb) von anderen Emittenten	45	501	179	878
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>				
c) andere Verbindlichkeiten	316.937	201.961	1.189.618	1.720.983
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>				
d) andere Verbindlichkeiten	23.535	103	41.338	37.556

In den Forderungen an Kunden sind keine Kredite mit unbestimmter Laufzeit enthalten.

## Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen an Kreditinstitute und Kunden

Der unter den Forderungen an Kreditinstitute und Kunden ausgewiesene Bestand an Förderdarlehen vor Berücksichtigung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 129,6 Mio € erhöht. Den Zugängen in Höhe von insgesamt 1.318,8 Mio € stehen Abgänge in Höhe von 1.189,2 Mio € gegenüber.

Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere

Im Bestand an festverzinslichen Wertpapieren der Wfa befinden sich ausschließlich börsennotierte Wertpapiere der Liquiditätsreserve.

Treuhandvermögen

Die unter Treuhandvermögen aktivierte Vermögensgegenstände stellen sich in der Aufgliederung nach Bilanzposten wie folgt dar:

	T€	T€
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>		
a) Hypothekendarlehen	142	
b) Kommunalkredite	–	
c) andere Forderungen	41.285	41.427
<b>Forderungen an Kunden</b>		
a) Hypothekendarlehen	1.337.247	
b) Kommunalkredite	6.300	
c) andere Forderungen	11.641	1.355.188
<b>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>		
b) Anleihen und Schuldverschreibungen		
bb) von anderen Emittenten	77	77
<b>Treuhandvermögen gesamt</b>		<b>1.396.692</b>

## Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

	An-schaf-fungs- und Herstel-lungskosten T€	Zu-gang T€	Ab-gang T€	Brutto-werte 31.12. 1999 T€	Zu-schrei-bung T€	Kumu-lierte Ab-schrei-bung T€	davon Ab-schrei-bung lfd. Jahr T€	Buch-wert 31.12. 1999 T€
Grundstücke und Gebäude Betriebs- und Geschäftsausstattung	146 2.857	154 306	-147 -228	153 2.935	- -	-4 -1.634	-4 -627	149 1.301
	3.003	460	-375	3.088	-	-1.638	-631	1.450

## Sonstige Vermögensgegenstände

Unter sonstigen Vermögensgegenständen werden mit 5 Mio € Forderungen aus der Konzernverrechnung ausgewiesen. Zudem enthält die Position mit 2 Mio € im Hypothekengeschäft zur Vermeidung von Kreditverlusten übernommene Grundstücke und Gebäude. Der Bestand verminderte sich nach Zugängen von 15 Objekten, Abgängen von 14 Objekten und zwei Umgliederungen in die Sachanlagen auf 15 Objekte.

## Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den hier ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um Disagien aus aufgenommenen Schuldenscheindarlehen.

## Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kunden

Die gegenüber Kreditinstituten und Kunden bestehenden Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Schuldenscheindarlehen und schuldscheinlose Darlehen nebst anteiliger Zinsen zur Finanzierung von Auszahlungen der Förderkredite.

## Treuhandverbindlichkeiten

Die unter Treuhandverbindlichkeiten passivierten Verpflichtungen stellen sich in der Aufgliederung nach Bilanzposten wie folgt dar:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	T€
c) andere Verbindlichkeiten	250.990
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	
d) andere Verbindlichkeiten	34.660
Rückstellungen	
c) andere Rückstellungen	68
Bundestreuhandvermögen	1.110.974
Treuhandverbindlichkeiten insgesamt	1.396.692

## Sonstige Verbindlichkeiten

Der Ausweis enthält im Wesentlichen mit 39 Mio € Zahlungseingänge zum Jahresende, deren Zuordnung zu einzelnen Schuldnern im Geschäftsjahr nicht mehr möglich war.

## Rückstellungen

In den anderen Rückstellungen ist eine nach § 20 Wohnungsbauförderungsgesetz zu bildende Bürgschaftssicherungsrückstellung von 6 Mio € enthalten. Sie ist in Höhe von 5% auf den um Bürgschaften, für die wegen zu erwartender Bürgschaftsinanspruchnahme Einzelrückstellungen gebildet wurden, geminderten Bürgschaftsbestand gebildet.

## Gezeichnetes Kapital und Landeswohnungsbauvermögen

Im Ausweis ist unverändert gegenüber dem Vorjahr ein Grundkapital von 51.129.188,12 € enthalten.

Das mit 17.412.447.257,96 € ausgewiesene Landeswohnungsbauvermögen gehört gemäß § 16 Wohnungsbauförderungsgesetz neben dem Grundkapital und den Rücklagen zum Vermögen der Wohnungsbauförderungsanstalt.

Nach § 21 Abs. 4 Wohnungsbauförderungsgesetz ist die Aufnahme von Darlehen nur zulässig, soweit die hierfür zu entrichtenden Zinsen die Zinseinnahmen der Wohnungsbauförderungsanstalt nicht übersteigen, es sei denn, dass sie für den übersteigenden Betrag Haushaltsmittel vom Land erhält. Zuschüsse dürfen nur gewährt werden, soweit die Wohnungsbauförderungsanstalt Haushaltsmittel vom Land erhält.

Mit dieser Regelung wird gewährleistet, dass das Landeswohnungsbauvermögen für die Förderung des Wohnungswesens uneingeschränkt erhalten bleibt.

Das Landeswohnungsbauvermögen nahm im Berichtsjahr folgende Entwicklung:

	T€	T€
Bestand am 1. 1. 1999		16.938.866
– Haushaltsmittelzuweisungen	523.483	
– Zuführung des Überschusses der Erträge über die Aufwendungen	89.582	
– Sonstige Zugänge	2.262	
Gesamtzugänge		615.327
– Zuschussgewährung an Dritte	1.638	
– Kapitalnachlässe und sonstige Abgänge	140.108	
Gesamtabgänge		141.746
Bestand am 31. 12. 1999		17.412.447

Als unwiderrufliche Kreditzusagen werden die gesamten Auszahlungsverpflichtungen der Wfa ausgewiesen.

#### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

##### Zinsaufwendungen

Unter Zinsaufwendungen werden mit 166 Mio € hauptsächlich Zinsen für aufgenommene langfristige Schuldscheindarlehen sowie schuldscheinlose Darlehen ausgewiesen.

##### Provisionsaufwendungen

Diese Position beinhaltet zu leistende Verwaltungskostenbeiträge an die örtlichen Bewilligungsbehörden für die Durchführung der Bestands- und Besetzungskontrolle der öffentlich geförderten Wohnungen.

##### Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften

Die Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften enthalten mit 184 Mio € Zinserträge und mit 109 Mio € laufende Verwaltungskostenbeiträge aus dem langfristigen Fördergeschäft.

##### Provisionserträge

Unter den Provisionserträgen werden mit 5 Mio € einmalige Verwaltungskostenbeiträge aus dem Darlehensgeschäft, Kostenerstattungen sowie Bürgschaftsgebühren ausgewiesen. Darüber hinaus sind im Ausweis Erträge von 4 Mio € aus der treuhänderischen Verwaltung von Darlehen und Zuschüssen ausgewiesen.

##### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 20 Mio € resultieren im Wesentlichen mit 8 Mio € aus dem Verkauf des ehemaligen Bürogebäudes der Wfa und aus dem Verkaufserlös von 6 Mio € aus dem Erwerb von EDV-Software durch die WestLB.

#### Ergebnisverwendung

##### Zuführung an das Landeswohnungsbauvermögen

Aufgrund gesetzlicher und satzungsgemäßer Bestimmungen wurde der Jahresüberschuss dem Landeswohnungsbauvermögen der Wohnungsbauförderungsanstalt zugeführt, sodass sich ein Bilanzgewinn nicht ergibt.

#### Sonstige Angaben

##### Kreditgewährungen an Mitglieder des Verwaltungsrates

Die an Mitglieder des Verwaltungsrates insgesamt gewährten Kredite betrugen zum Bilanzstichtag 948.109,50 €.

##### Personalbestand

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Jahresdurchschnitt 442 Mitarbeiter/innen – ohne Aushilfen – beschäftigt; davon 195 weibliche und 247 männliche Mitarbeiter.

#### Organe der Westdeutschen Landesbank Girozentrale

##### Gewährträgerversammlung

Georg Wilhelm Adamowitsch  
Staatssekretär  
Chef der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf  
– ab 29. 4. 1999

Dr. Günter Berg  
Ministerialdirigent  
Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf

Ingeborg Friebe  
Landtagspräsidentin a.D.  
Monheim

Rüdiger Frohn  
Staatssekretär  
Chef des Bundespräsidialamtes  
Berlin  
– bis 4. 11. 1999

Dieter Gebhard  
Vorsitzender der SPD-Fraktion  
Landschaftsversammlung Westfalen-Lippe  
Gelsenkirchen

Dr. Karlheinz Gierden  
Frechen-Königsdorf

Dr. Thomas Griese  
Staatssekretär  
Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf

Rudolf Heib  
Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Gelsenkirchen  
Gelsenkirchen

Jörg Hennerkes  
Staatssekretär  
Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf  
– ab 4. 11. 1999

Dr. Walter Hostert  
Lüdenscheid

Bernd Kiesow  
Leitender Ministerialrat  
Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf

Josef Krings  
Altoberbürgermeister  
Duisburg

Manfred Morgenstern  
Staatssekretär  
Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf

Dr. Karl Pröbsting  
Staatssekretär  
Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf  
– verstorben am 1. 4. 1999

Cornelia Prüfer-Storcks  
Staatssekretärin  
Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf  
– ab 17. 6. 1999

Wolfgang Riotte  
Staatssekretär  
Innenministerium des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf

Harry Voigtsberger  
Vorsitzender der SPD-Fraktion  
Landschaftsversammlung Rheinland  
Aachen

Dr. Hans-Christian Vollert  
Landrat  
Kreisverwaltung  
Viersen

Gerhard Wattenberg  
Landrat a.D.  
Vlotho

Marianne Wendzinski  
Erste stellv. Oberbürgermeisterin der Stadt Dortmund  
Dortmund

Joachim Westermann  
Staatssekretär  
Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr des  
Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf  
– bis 29. 4. 1999

Verwaltungsrat

Vorsitzender und  
stellvertretende Vorsitzende

Dr. Karlheinz Bentele  
Präsident des Rheinischen Sparkassen- und Giroverbandes Düsseldorf

Vorsitzender  
Heinz Schleußer  
Staatsminister a.D.  
Düsseldorf  
stellvertretender Vorsitzender  
– bis 22. 2. 2000

Peer Steinbrück  
Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf  
stellvertretender Vorsitzender  
– ab 22. 2. 2000

Ernst Schwanhold  
Minister für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr des Landes  
Nordrhein-Westfalen  
stellvertretender Vorsitzender  
– ab 22. 2. 2000

Ferdinand Esser  
Landesdirektor des Landschaftsverbandes Rheinland Köln  
stellvertretender Vorsitzender

Wolfgang Schäfer  
Landesdirektor des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe  
Münster  
stellvertretender Vorsitzender

Dr. Rolf Gerlach  
Präsident des Westfälisch-Lippischen Sparkassen- und Giroverbandes Münster  
stellvertretender Vorsitzender

Von Gewährträgern  
entsandte Mitglieder

Joachim Barbonus  
Stadtdirektor i.R.  
Bochum

Rolf Brunswig  
Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Siegen  
Siegen

Michael Geuenich  
Köln

Prof. Dr. Manfred Dammeyer  
Vorsitzender der SPD-Landtagsfraktion NRW  
Düsseldorf  
– ab 22. 2. 1999

Heinz Kettler  
HEINZ KETTLER Metallwarenfabrik GmbH & Co.  
Ense-Parsit

Hans-Peter Krämer  
Vorsitzender des Vorstandes der Kreissparkasse Köln  
Köln

Dr. Hermann Krämer  
Seevetal

Michael Kranz  
Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Bonn  
Bonn

Henning Kreibohm  
Oberkreisdirektor a.D.  
Herford  
– ab 1. 10. 1999

Dr. Helmut Linssen, MdL  
Düsseldorf

Jens Petring, MdL  
Düsseldorf

Friedrich Späth  
Vorsitzender des Vorstandes der Ruhrgas AG  
Essen

Dr. Gerd Wixforth  
Stadtdirektor i.R.  
Gütersloh  
– bis 30. 9. 1999

Vertreter der  
Belegschaft der Bank

Fred Eicke  
Direktor  
Düsseldorf

Christian Gerigk  
Bankkaufmann  
Münster

Helmut Heczko  
Bankangestellter  
Münster  
– verstorben am 21. 1. 1999

Manfred Matthewes  
Bankkaufmann  
Düsseldorf  
– ab 3. 2. 1999

Gerd-Uwe Löschmann  
Prokurist  
Düsseldorf

Doris Ludwig  
Gewerkschaft Handel, Banken und Versicherungen  
Ortsverwaltung  
Düsseldorf

Manfred Schimpf  
Bankkaufmann  
Münster

Hubertus Schreiber  
Bankkaufmann  
Münster

Peter Wagemann  
Fachsekretär der Gewerkschaft Handel, Banken und Versicherungen in der Bezirksverwaltung Münster  
Münster

Elisabeth Weber  
Bankkauffrau  
Düsseldorf

Ständige Vertreter der Vorsitzen-  
den des Verwaltungsrates

Ernst Gerlach  
Staatssekretär  
Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf

Dieter Krell  
Ministerialdirigent  
Leiter der Zentralabteilung  
Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr des  
Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf

Udo Molsberger  
Erster Landesrat  
Landschaftsverband Rheinland  
Köln

Hans-Ulrich Predeick  
Erster Landesrat  
Landschaftsverband Westfalen-Lippe  
– ab 1. 4. 1999

Josef Sudbrock  
Erster Landesrat  
Landschaftsverband Westfalen-Lippe  
Münster  
– bis 31. 3. 1999

Heinz Biesenbach  
Verbandsgeschäftsführer  
Rheinischer Sparkassen- und Giroverband  
Düsseldorf

Dr. Andreas Döhrmann  
Verbandsgeschäftsführer  
Westfälisch-Lippischer Sparkassen- und Giroverband  
Münster

Vorstand

Dr. rer. nat. h. c. Friedel Neuber  
Vorsitzender

Hans Henning Offen  
stellvertretender Vorsitzender

Dr. Wolf-Albrecht Prautzsch  
stellvertretender Vorsitzender

Dr. Dieter Falke  
– bis 29. 2. 2000

Dr. Adolf Franke

Dr. Rudolf Holdijk

Dr. Johannes Ringel

Gerhard Roggemann

Jürgen Sengera

Ausschuss für Wohnungsbau-  
förderung der Wohnungsbauför-  
derungsanstalt Nordrhein-Westfalen

Dr. Michael Vesper  
Minister für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf  
Vorsitzender

Brunhild Decking-Schwill, MdL  
Dortmund

Dr. Horst Eller  
Stadtdirektor a.D.  
Espelkamp

Ernst Gerlach  
Staatssekretär  
Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf

Dr. Peter Hölz  
Oberstadtdirektor a.D.  
Düsseldorf

Henning Kreibohm  
Oberkreisdirektor a.D.  
Herford

Alfons Löseke, MdL  
Arnsberg

Bernd Meyer  
Senator a.D.  
Verbandsdirektor  
Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e. V.  
Düsseldorf  
– ab 12. 3. 1999

Adolf Retz, MdL  
Jülich

Bernd Runkel  
Rechtsanwalt  
Rösrath

Günter-Wolfram Schorn  
Ministerialdirigent  
Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf

Heinz Soénius  
Vorsitzender  
Rheinischer Mieterverband e.V.  
Köln  
– ab 1. 11. 1999

Hedwig Tarner, MdL  
Warendorf

Reinhard Thomalla  
Ministerialdirigent  
Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf

Ellen Werthmann, MdL  
Gelsenkirchen

Friedhelm Wolf  
Bürgermeister  
Sundern

Gerd-Peter Wolf, MdL  
Essen

Siegfried Zellnig, MdL  
Rechtsanwalt  
Neuss

Geschäftsführung der Wohnungsbauförderungsanstalt  
Rainer Hofmann  
Erwin Pfänder  
Eberhard Ullrich

Aufsicht über die Wohnungsbauförderungsanstalt  
Die staatliche Aufsicht über die Wohnungsbauförderungsanstalt führt das für die Aufsicht über die Westdeutsche Landesbank Girozentrale zuständige Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen.

Düsseldorf/Münster, den 22. 2. 2000

Westdeutsche Landesbank Girozentrale

Der Vorstand

Dr. h. c. Neuber	Offen	Dr. Prautzsch
Dr. Falke	Dr. Franke	Dr. Holdijk
Dr. Ringel	Roggemann	Sengera

**Bestätigungsvermerk  
des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Anstalt der Westdeutschen Landesbank Girozentrale – für das Geschäftsjahr vom 1. 1. bis 31. 12. 1999 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach § 21 Abs. 5 Wohnungsbauförderungsgesetz, den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Westdeutschen Landesbank Girozentrale. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die

Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Wohnungsbauförderungsanstalt sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsysteins sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Anstalt der Westdeutschen Landesbank Girozentrale – für das Geschäftsjahr 1999 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbauförderungsanstalt. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Wohnungsbauförderungsanstalt und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 25. 2. 2000

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Zens  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Schmiedel  
Wirtschaftsprüfer

– MBl. NRW. 2000 S. 1390.