



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2001 Nr. 65](#)
Veröffentlichungsdatum: 18.09.2001
Seite: 1296

II

Lagebericht und Jahresabschluss der Wohnungsbau- förderungsanstalt Nordrhein-Westfalen - Anstalt der Westdeutschen Landesbank Girozentrale -

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. 18. 9. 2001
- IV B 2 - 4109. 32 - 1520/01

Lagebericht

Geschäftsverlauf

Die allgemeine konjunkturelle Erholung hat sich im Jahr 2000 fortgesetzt. Die Prognosen für das Jahr 2001 gehen von einer gleichbleibenden Entwicklung aus.

Die Kapitalmarktzinssätze haben sich im Geschäftsjahr bei abnehmender Schwankungsbreite kaum verändert. Nach wie vor bestehen für den Wohnungsbausektor günstige Rahmenbedingungen wie z. B. Zinsen und Baupreise.

Trotzdem zeigen aktuelle Zahlen des Jahres 2000 auch für Nordrhein-Westfalen eine Trendwende im Wohnungsbau auf, nachdem 1999 entgegen dem Bundestrend noch eine leicht steigende Tendenz zu verzeichnen war.

Die Baugenehmigungszahlen gingen sowohl im Geschosswohnungs- als auch im Ein- und Zweifamilienhausbau deutlich zurück. Dieser zyklische Abschwung ist unter anderem Folge der gespannten Wohnungsmarktlage, die sich auch im Förderergebnis 2000 widerspiegelt.

Die veranschlagten Mittel des Wohnungsbauprogramms wurden im Jahr 2000 mit 759 Mio € zu 66% (1999:968 Mio € zu 75%) abgerufen. Diese Verringerung entspricht den allgemein niedrigeren Investitionen in den Wohnungsbau.

Der Bau von Sozialmietwohnungen konnte - trotz des weiteren Einbruchs im Bereich des Geschosswohnungsbaus - mit 63% der angesetzten Mittel gefördert werden. Während die im 1. Förderweg und aus den Mitteln der Ausgleichszahlung geförderten Wohnungen deutlich unter dem Programmansatz blieben, wurden die Mittel im 2. Förderweg zu über 80% abgerufen. Im Jahr 2000 wurden erstmalig knapp 200 Eigentumsmaßnahmen mehr als Mietwohnungen gefördert. Allerdings belegen aktuelle Genehmigungszahlen, dass auch in diesem Bereich die Investitionstätigkeit nachlässt. Der Programmansatz für dieses Segment wurde 2000 zu 57% ausgeschöpft. Damit wurden knapp 6% weniger Eigenheime/Eigentumswohnungen gefördert als im Vorjahr.

Die Bedeutung von Maßnahmen zur Modernisierung und Energieeinsparung im Bestand wird durch das hohe Förderergebnis in diesem Jahr unterstrichen. Der Programmansatz wurde leicht überschritten, während er noch 1999 um 15% verfehlt wurde. Damit konnten die Wohnqualität und der Energieverbrauch von rund 21.000 Wohnungen verbessert werden. Dies entspricht gegenüber dem letzten Jahr einem Plus von 22%.

Vor diesem Hintergrund haben sich die Auszahlungen von Förderkrediten gegenüber dem Vorjahr mit 0,1 Mrd €

leicht und die noch bestehenden Auszahlungsverpflichtungen mit 0,5 Mrd € deutlich verringert. Der Trend einer steigenden Anzahl der von Sanierungs und Insolvenzmaßnahmen betroffenen Kreditengagements hat sich insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2000 weiter fortgesetzt. Dies spiegelt sich in einem Anstieg des Sanierungsvolumens um 61,8% auf 403,7 Mio € wieder.

Organisatorisch war das Geschäftsjahr von zwei wesentlichen Vorgängen geprägt:

Zum einen konnte die Einführung eines neu entwickelten Dialogsystems zur Verwaltung des gesamten Darlehensbestandes erfolgreich abgeschlossen werden. Gleichzeitig reagierte die Wfa auf die wachsenden informationstechnischen Anforderungen mit einer Neuausrichtung und Optimierung ihrer IT-Organisation. Dazu wurden bisher verteilte Zuständigkeiten in einem umfassenden Informationsmanagement gebündelt.

Die Vorbereitungen auf den zum 1. 1. 2002 anstehenden Währungswechsel auf den Euro wurden und werden konsequent fortgesetzt; sie verlaufen planmäßig.

Vermögens- und Finanzlage

Die Entwicklung der Bilanzsumme im Jahr 2000 von 22,6 Mrd € auf 22,9 Mrd € wurde ausschließlich durch ein Wachstum der Kundenforderungen auf 21,4 Mrd € getragen.

Den Darlehensauszahlungen von 1,2 Mrd € standen Tilgungen von 0,8 Mrd € gegenüber. In den Tilgungen sind mit 0,5 Mrd € außerplanmäßige Tilgungen sowie Ablösungen und Kapitalnachlässe enthalten.

Zur Finanzierung des gestiegenen Forderungsbestandes wurden neben den Rückflüssen aus den Darlehensbeständen vor allem Haushaltsmittelzuweisungen des Landes eingesetzt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kunden blieben mit 3,5 Mrd € gegenüber dem Vorjahr konstant. Lang- und mittelfristige Kreditaufnahmen in Höhe von 0,4 Mrd € dienten der Anschlussfinanzierung fälliger Kredite.

Insgesamt waren im Berichtsjahr alle langfristig gebundenen Mittel auch langfristig durch Eigenkapital und zinslose wie verzinsliche langfristige Fremdmittel finanziert.

Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben und ist auf Basis der Finanzplanung auch für das Jahr 2001 gesichert.

Ertragslage

Das Zins- und Provisionsergebnis hat sich im Jahr 2000 um 6,1 Mio € auf 149,8 Mio € erhöht. Während sich die Zinserträge durch die Tilgung verzinslicher und gleichzeitiger Vergabe neuer, zunächst zinsloser Förderkredite leicht rückläufig entwickelten, profitierte die Wfa von ihrer bereits in den Vorjahren praktizierten Strategie, das niedrige Marktzinsniveau durch Umschichtung der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel zinsaufwandsmindernd zunutzen.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen stiegen 2000 insgesamt um 0,7 Mio € auf 61,8 Mio € an. Eine insbesondere durch die Euro-Umstellung verursachte Erhöhung der anderen Verwaltungsaufwendungen wurde durch rückläufige Personalaufwendungen teilweise kompensiert.

Das Risiko- und Bewertungsergebnis im Kreditgeschäft erhöhte sich um 12,8 Mio € auf 25,2 Mio €. Den vermehrt

aufgetretenen akuten Risiken der Wfa wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Zur Deckung latenter Risiken bestehen Pauschalwertberichtigungen.

Der im Vorjahr deutlich höhere Ausweis sonstiger betrieblicher Erträge resultierte aus außerordentlichen Vorgängen.

Insgesamt wurde im Berichtsjahr ein Jahresüberschuss von 67,1 Mio € erwirtschaftet und in voller Höhe dem Landeswohnungsbauvermögen zugeführt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2000 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

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

Eine moderate Bevölkerungsentwicklung und konstante Fertigstellungszahlen der letzten Jahre haben in Nordrhein-Westfalen zu einer weitgehend entspannten Wohnungslage geführt. Wie die Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa ermittelt hat, hat dieser entspannte Markt auch zu zunehmenden Leerständen geführt, die allerdings nur in Einzelfällen eine problematische Größenordnung annehmen. Betroffen von Leerständen sind in erster Linie Wohnungen, die entweder von ihrer Ausstattung nicht den heutigen Standards entsprechen oder deren Lage gravierende Nachteile aufweist. Als problematisch erweisen sich auch hochverdichtete Wohnungsbestände, die eine hohe Fluktuation und eine sozial instabile Mieterstruktur aufweisen.

In diesen Beständen ist nach wie vor aus Sicht der privaten Investoren und der Wohnungsunternehmen die Gefahr groß, Gewinneinbußen hinnehmen zu müssen. Dies kann langfristig zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten führen. Daher lassen sich für die Wfa, die an der Finanzierung wesentlicher Bestände beteiligt war, auf Dauer zusätzliche Risiken nicht ausschließen, solange es nicht durch geeignete und gemeinsame Maßnahmen von Politik, Land, Kommunen und Investoren gelingt, die betroffenen Wohnungsbestände wieder marktfähig zu machen. Darüber hinaus zeichnet sich ab, dass auch aus Betätigungen der Kreditnehmer außerhalb Nordrhein-Westfalens und auch aus anderen als wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten zusätzliche Risiken für den Forderungsbestand der Wfa ausgehen.

Die Bundesregierung strebt die Ablösung des II. Wohnungsbaugesetzes durch ein neu konzipiertes Wohnraumförderungsgesetz an. Die im derzeit vorliegenden Entwurf dieses Gesetzes enthaltenen Regelungsansätze werden Auswirkungen auf die Fördersystematik und Fördermodellvarianten der Länder haben und damit auch das Geschäft der Wfa beeinflussen. Im derzeitigen Stadium sind die konkreten Auswirkungen jedoch noch nicht hinreichend ableitbar. Zusammen mit der Landesregierung wird der Gesetzgebungsprozess zeitnah begleitet, um Risiken und Chancen frühzeitig zu erkennen und ein rechtzeitiges Reagieren zu gewährleisten.

Die in der derzeitigen Diskussion befindliche Neustrukturierung der Westdeutschen Landesbank Girozentrale wird –soweit heute absehbar –für das Geschäft und die Organisation der Wfa keine nennenswerten Konsequenzen haben.

Die Wfa baut ihr bestehendes Risikomanagement in einem kontinuierlichen Prozess ständig weiter aus. Es umfasst alle Unternehmensbereiche und Risikofelder. Neben dem Einsatz klassischer Internal Control- und Controlling-Systeme liegt der Schwerpunkt in der Entwicklung und Verfeinerung von Indikatoren, die eine Früherkennung von Risiken ermöglichen. Den Aufsichtsgremien wird regelmäßig über die wichtigsten Bereiche und Entwicklungen der Wfa berichtet.

Voraussichtliche Entwicklung

Das für das Geschäft der Wfa maßgebliche Wohnungsbauprogramm des Landes sieht für 2001 die Förderung von insgesamt 15. 000 Wohnungen mit einem Aufwand von 0,85 Mrd € vor. Damit hat sich zum einen das Fördervolumen gegenüber dem Vorjahr reduziert, zum anderen wird der Anteil der Eigentumsmaßnahmen gegenüber den Sozialmietwohnungen weiter anwachsen. Diese Vorgaben entsprechen der aktuell weiter nachlassenden Baukonjunktur und dem hohen Anteil der Eigenheime an der aktuellen Bautätigkeit.

Die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im 2. Förderweg entfällt nach den Förderbestimmungen für das Jahr 2001 und wird durch eine vereinbarte Förderung im 3. Förderweg ersetzt. Auch der Ausbau und die Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen können in Zukunft im Rahmen der vereinbarten Förderung gefördert werden. Die günstigen Förderbestimmungen für den Bereich der Eigentumsmaßnahmen bleiben unverändert erhalten.

Die Richtlinien für die Modernisierungsförderung werden derzeit überarbeitet und treten erst im April 2001 in Kraft. Das Fördervolumen verbleibt in diesem Bereich mit 175, 6 Mio € auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Das bisher eigenständige Energiesparprogramm entfällt zum 31. März 2001, da das neue KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der gleichen Zielsetzung dient.

Nach dem derzeitigen Stand der Planungen geht die Wfa für 2001 von einem weiteren Anstieg des Förderungsbestandes und des Landeswohnungsbauvermögens sowie einem gegenüber dem Vorjahr leicht verbesserten Jahresergebnis aus.

[Wfa - Jahresbilanz zum 31. Dezember 2000, pdf.file](#)

MBI. NRW. 2001 S. 1296

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

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