



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2002 Nr. 55](#)
Veröffentlichungsdatum: 07.10.2002
Seite: 1098

II

Lagebericht und Jahresabschluss der Wohnungsbau- förderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Anstalt der Westdeutschen Landesbank Girozentrale – für das Ge- schäftsjahr 2001

II.

**Lagebericht und Jahresabschluss
der Wohnungsbauförderungsanstalt
Nordrhein-Westfalen
– Anstalt der Westdeutschen
Landesbank Girozentrale –
für das Geschäftsjahr 2001**

Bek. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen,
Kultur und Sport v. 7.10.2002 –
IV B 2 – 4109.32 – 1661/02

Lagebericht Geschäftsverlauf

Die Wohnungsbauförderung konnte wie in den vergangenen Jahren einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung einkommensschwacher und kinderreicher Haushalte leisten. Dies gelang trotz

rückläufiger Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen, von denen auch erstmalig der Eigenheimbereich betroffen war.

Die im Wohnungsbauprogramm veranschlagten Mittel wurden im Jahr 2001 mit 802 Mio € zu 94% (Vj.: 759 Mio €, zu 66%) abgerufen. Der Programmansatz für Sozialmietwohnungen konnte – trotz des weiteren Einbruchs im gesamten Geschosswohnungsbau – mit 102% der angesetzten Mittel gefördert werden; es wurden 336 Mio € zugesagt. Die Neubauförderungen im Rahmen des 1., 2. und 3. Förderweges lagen sogar deutlich über dem jeweiligen Programmansatz. Der Programmansatz im Eigenheimbereich wurde zu 78% abgerufen und führte damit zu einem deutlich höheren Ergebnis als im Vorjahr (Vj.: 57,4%).

Die Bedeutung von Maßnahmen zur Modernisierung im Bestand wird nach wie vor durch das hohe Förderergebnis unterstrichen. Dabei konnte das Förderergebnis des Vorjahres sogar leicht überschritten werden. Hierdurch konnte die Wohnqualität von rund 2.554 Wohneinheiten verbessert werden. Dies entspricht gegenüber dem letzten Jahr einem Plus von 5,2%. Da das Energieeinsparprogramm zum 31.1.2001 auslief, wurden ca. 5.500 Wohneinheiten weniger gefördert als im Vorjahr.

Die Auszahlungen von Förderkrediten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mrd € und die noch bestehenden Auszahlungsverpflichtungen um 0,1 Mrd € leicht verringert.

Der Trend einer steigenden Anzahl der von Sanierungs- und Insolvenzmaßnahmen betroffenen Kreditengagements hat sich auch in 2001 weiter fortgesetzt, allerdings nicht mehr in dem Umfang des Vorjahres. Dies spiegelt sich in einem gegenüber dem Vorjahr geringeren Anstieg des Sanierungsvolumens um 7% auf 431,6 Mio € wider.

Organisatorisch war das Geschäftsjahr insbesondere geprägt von der erfolgreich abgeschlossenen Umstellung der Kundenkonten auf die mit Wirkung 1.1.2002 eingeführte Euro-Währung.

Vermögens- und Finanzlage

Die Entwicklung der Bilanzsumme im Jahr 2001 von 22,9 Mrd € auf 22,4 Mrd € wurde im Wesentlichen durch eine Verminderung der Kundenforderungen auf 20,5 Mrd € geprägt.

Den Darlehensauszahlungen von 1,0 Mrd € standen Abgänge von 1,9 Mrd € gegenüber. Darin sind mit 1,5 Mrd € außerplanmäßige Tilgungen sowie Ablösungen und Kapitalnachlässe enthalten. Diese resultieren in erheblichem Umfang aus der bis zum 28.2.2002 befristeten Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung von Darlehen unter Gewährung eines Kapitalnachlasses.

Somit standen für die Finanzierung der Neuausleihungen Rückflüsse aus Darlehensbeständen und Haushaltsmittelzuweisungen zur Verfügung. Daneben stehen für zukünftige Auszahlungen liquide Mittel bereit.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kunden verminderten sich um 0,3 Mrd € gegenüber dem Vorjahr auf 3,3 Mrd €. Lang- und mittelfristige Kreditaufnahmen in Höhe von 0,2 Mrd € dienten der Anschlussfinanzierung von zum Jahresbeginn fälliger Kredite.

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

Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben und ist auf Basis der Finanzplanung auch für das Jahr 2002 gesichert.

Ertragslage

Das Zins- und Provisionsergebnis hat sich im Jahr 2001 um 5,3 Mio € auf 155,1 Mio € erhöht. Während sich die Zinserträge durch die Tilgung verzinslicher und gleichzeitige Vergabe neuer zunächst zinsloser Förderkredite leicht rückläufig entwickelten, profitierte die Wfa von der planmäßigen anteiligen Auflösung eines Rechnungsabgrenzungspostens im Zusammenhang mit den 1998 vom Land Nordrhein-Westfalen zu Barwerten erworbenen Forderungen. Zudem reduzierten sich die Zinsaufwendungen insbesondere wegen des rückläufigen Refinanzierungsbedarfs. Im Gegensatz dazu verminderten sich die Provisionserträge infolge der geringeren Darlehensauszahlungen.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen liegen mit insgesamt 62,0 Mio € im Rahmen der Vorjahreswerte.

Das Risiko- und Bewertungsergebnis im Kreditgeschäft verminderte sich um 13,3 Mio € auf 11,9 Mio €. Hauptursache ist ein im Vergleich zum Vorjahr um 12,8 Mio € rückläufiger Wertberichtigungsbedarf. Den akuten Risiken der Wfa wurde durch Einzelwertberichtigungen ausreichend Rechnung getragen. Zur Abdeckung latenter Risiken bestehen Pauschalwertberichtigungen.

Insgesamt wurde im Berichtsjahr ein Jahresüberschuss von 83,2 Mio € erwirtschaftet und in voller Höhe dem Landeswohnungsbauvermögen zugeführt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2001 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Wfa vergibt und verwaltet aufgrund ihres 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.

Da die Wfa den Gesetzgebungsprozess für das neue Wohnraumförderungsgesetz eng begleitet hat, sind ihr die daraus ableitbaren Auswirkungen bekannt; danach ergeben sich keine besonderen Risiken.

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 Bautätigkeit der letzten Jahre haben in Nordrhein-Westfalen zu einer in vielen Regionen entspannten Wohnungsmarktlage geführt. Wie die Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa ermittelt hat, hat dieser entspannte Markt – regional differenziert – 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 umfangreicher 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 Neustrukturierung der Westdeutschen Landesbank Girozentrale wird – soweit heute absehbar – für das Geschäft und die Organisation der Wfa keine nennenswerten Konsequenzen haben.

Den steigenden Anforderungen an die Überwachung von Risiken ist die Wfa durch den weiteren Ausbau ihres Risikomanagementsystems begegnet. Es umfasst alle Unternehmensbereiche und Risikofelder. Neben der grundsätzlichen Bewertung möglicher Risiken wird seit Beginn des Jahres ein regelmäßiges Self-Assessment für die wichtigsten Risikobereiche durchgeführt. Eine regelmäßige Berichterstattung informiert die Risikoverantwortlichen über die aktuelle Situation, Veränderungen und Maßnahmen. In Planung ist, dieses System unter Berücksichtigung der Anforderungen der Bankenaufsicht nach Basel II ständig weiterzuentwickeln.

Voraussichtliche Entwicklung

Das Parlament hat mit Wirkung vom 1.1.2002 das neue Wohnraumförderungsgesetz verabschiedet. Dieses Gesetz bildet ab 2002 die bundesgesetzliche Grundlage für die Wohnraumförderung in den Bundesländern. Auch in Nordrhein-Westfalen werden die geänderten rechtlichen Vorgaben Einfluss auf die Förderrichtlinien des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport haben, die allerdings erst im März dieses Jahres veröffentlicht werden. Zum gleichen Zeitpunkt wird der Umfang der Förderung im Jahr 2002 im neuen Wohnungsbauprogramm festgelegt werden. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen gehen wir von einem reduzierten Förderprogrammangebot von 13.500 Wohnungen aus, dass sich entsprechend der zur Zeit erkenn-

baren Nachfragesituation im Verhältnis 60% zu 40% auf Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungen verteilt.

Nach dem derzeitigen Stand der Planungen geht die Wfa für das Jahr 2002 von einem gleichbleibenden Forderungsbestand aus. Gegenüber dem Vorjahr wird ein leichter Anstieg des Landeswohnungsbauvermögens und ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahres erwartet.

Anlage

(Wfa – Jahresbilanz zum 31. Dezember 2001)

- MBI NRW. 2002 S. 1098

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

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