



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2004 Nr. 32](#)
Veröffentlichungsdatum: 06.08.2004
Seite: 796

II

Lagebericht und Jahresabschluss der Wohnungsbau- förderungsanstalt - Anstalt der Landesbank Nordrhein- Westfalen – für das Geschäftsjahr 2003 Bek. d. Minis- teriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 6.8.2004 – IV B 2 – 4109.32 – 1461/04 –

II.

**Lagebericht und Jahresabschluss der Wohnungsbauförderungsanstalt
- Anstalt der Landesbank Nordrhein-Westfalen –
für das Geschäftsjahr 2003**

**Bek. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
vom 6.8.2004
– IV B 2 – 4109.32 – 1461/04 –**

Lagebericht 2003

Geschäftsverlauf

Die Wohnungsbauförderung konnte wie in den vergangenen Jahren einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung einkommensschwacher und kinderreicher Haushalte leisten. Auch im Jahr 2003 wurde der gegenüber dem Vorjahr leicht reduzierte Programmansatz deutlich übertroffen. Dabei konnte das Rekordergebnis des Vorjahres fast wieder erreicht werden.

Für den Neubau von Wohnungen wurden im vergangenen Geschäftsjahr 12 % mehr Fördermittel abgerufen als im Wohnungsbauprogramm 2003 veranschlagt. Im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums konnte mit 10.937 Wohnungen ein deutlich höheres Ergebnis als im Vorjahr erzielt werden. Der Programmansatz für selbst genutztes Wohneigentum wurde mit 131 % noch weiter ausgeschöpft als im vergangenen Jahr. Insgesamt wurden dafür 682 Mio. € aufgewendet. Der größte Anteil mit 8.113 Wohneinheiten und 558 Mio. € wurde im Bereich Neubau und Erst-erwerb bewilligt. Die höheren Steigerungen verzeichnete jedoch der Bereich Erwerb aus dem Bestand. Hier stieg die Zahl der Bewilligungen im Vergleich zum Vorjahr um 48 % auf 2.824. Dabei erhöhte sich das Volumen auf 124 Mio. € (57 %). Das Programm für Mietwohnungen wurde zu knapp 87 % abgerufen. Insgesamt stellte die Wfa Mittel in Höhe von 249 Mio. € (-35 %) für den Bau von 3.521 (-38 %) Miet- und Genossenschaftswohnungen zur Verfügung.

Die Wohnungsbauförderung konnte dieses sehr gute Ergebnis trotz negativer volkswirtschaftlicher Rahmenbedingungen und der unverändert ungünstigen Lage der Bauwirtschaft erzielen. Dabei war die Entwicklung in der Eigentumsförderung in diesem Jahr erneut durch die Diskussion um die Eigenheimzulage beeinflusst. Die angekündigte Reduzierung der Zulage veranlasste viele potenzielle Bauherren zur Nutzung der aktuellen Konditionen. Im Mietwohnungsbau hatte es Ende 2002 Vorzieheffekte gegeben, die auf die seinerzeitige Diskussion über Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen und auf die Abschaffung der Förderung nach dem Kostenmietprinzip zurückgingen. Deshalb lag das Förderergebnis 2003 erwartungsgemäß deutlich niedriger als im Vorjahr.

Neben dem Neubau von Wohnungen werden von der Wfa auch Mittel für investive Maßnahmen in den Gebäudebestand bereitgestellt. Für diesen Bereich standen 175 Mio. € zur Verfügung, die mit 47 Mio. € zu 27 % abgerufen wurden. Dazu zählen 415 im Bestand neu erstellte Wohnungen, die mit 24 Mio. € gefördert wurden. Mit 23 Mio. € wurde die Modernisierung von 1.161 Wohnungen gefördert.

Die Auszahlungen von Förderkrediten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mrd. € auf 1,1 Mrd. € und die noch bestehenden Auszahlungsverpflichtungen blieben dabei mit 1,8 Mrd. € konstant.

Der Trend einer steigenden Anzahl der von Sanierungs- und Insolvenzmaßnahmen betroffenen Kreditengagements setzte sich auch in 2003 fort und machte eine Erhöhung der Risikovorsorge erforderlich.

Das Projekt zur Integration der Überleitung der Antrags- und Bescheidbearbeitung vom Großrechner auf die Client-Server-Anwendung WfaIDAS wurde erfolgreich abgeschlossen und umgesetzt.

Vermögens- und Finanzlage

Der Rückgang der Bilanzsumme von 21,9 Mrd. € auf 21,7 Mrd. € ergab sich im Wesentlichen durch die Reduzierung der Forderungen an Kreditinstitute um 0,3 Mrd. € auf 0,3 Mrd. €. Diese wurde teilkompensiert durch den Anstieg der Kundenforderungen um 0,2 Mrd. € auf 20,4 Mrd. €. Darlehensauszahlungen von 1,1 Mrd. € standen Tilgungen von 0,8 Mrd. € gegenüber. Darin waren 0,4 Mrd. € planmäßige sowie weitere 0,4 Mrd. € außerplanmäßige Tilgungen enthalten. Die Finanzierung der Neuausleihungen erfolgte aus Tilgungsrückflüssen und Haushaltsmittelzu-

weisungen. Aufgrund eines insgesamt reduzierten Refinanzierungsbedarfs waren Kreditaufnahmen nur in geringem Maße erforderlich. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kunden wurden aufgrund von Tilgungen um 0,3 Mrd. € auf 2,6 Mrd. € vermindert. Insgesamt waren im Berichtsjahr wieder alle langfristig gebundenen Mittel auch langfristig durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben und ist auf Basis der Finanzplanung auch für das Jahr 2004 gesichert.

Ertragslage

Das Zins- und Provisionsergebnis hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 6,5 Mio. € auf 184,1 Mio. € erhöht. Diese Ergebnisverbesserung ist ausschließlich auf das Zinsergebnis zurückzuführen, während das Provisionsergebnis auf Vorjahresniveau blieb. Die Verbesserung des Zinsergebnisses resultiert im Wesentlichen aus um 22,0 Mio. € auf 114,8 Mio. € gesunkenen Zinsaufwendungen, während sich die Zinserträge um 15,5 Mio. € auf 293,7 Mio. € reduzierten. Der Rückgang der Zinsaufwendungen beruht insbesondere auf der Tilgung höherverzinslicher Darlehen. Bei den Zinserträgen ergab sich ein Rückgang in Höhe von 14,2 Mio. € wegen des Abbaus von liquiden Mitteln.

Der Rückgang der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen um 16,0 Mio. € auf 53,9 Mio. € resultierte hauptsächlich aus gesunkenen Personalaufwendungen. Wesentliche Gründe waren der deutliche Rückgang bei der Bildung von Rückstellungen für Beihilfen (-7,0 Mio. €) und um 4,7 Mio. € geringere Aufwendungen für Altersversorgung. Die Sachaufwendungen waren einmalig beeinflusst durch die Bildung einer Rückstellung für Archivierungskosten.

Das Risiko- und Bewertungsergebnis im Kreditgeschäft verschlechterte sich um 62,5 Mio. € auf 102,4 Mio. €. Den akuten Risiken der Wohnungsbauförderungsanstalt wurde durch Einzelwertberichtigungen ausreichend Rechnung getragen. Zur Abdeckung latenter Risiken bestehen gegenüber dem Vorjahr um 17,1 Mio. € erhöhte Pauschalwertberichtigungen und Vorsorgereserven.

Insgesamt wurde im Berichtsjahr ein um 37,7 Mio. € reduzierter Jahresüberschuss von 25,4 Mio. € erwirtschaftet. Er wurde in voller Höhe dem Landeswohnungsbauvermögen zugeführt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2003 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Wohnungsbauförderungsanstalt vergibt und verwaltet aufgrund ihres gesetzlichen Auftrages Wohnungsbaukredite mit grundpfandrechtlicher Besicherung. Sie unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen bei der Umsetzung der Wohnungsbauprogramme.

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. Für latente Risiken bestehen Pauschalwertberichtigungen und Vorsorgereserven.

Infolge kongruenter Finanzierung, einer niedrigen Fremdfinanzierungsrate und der gesetzlichen Regelung gemäß § 21 Abs. 4 Wohnungsbauförderungsgesetz, nach dem ein negativer Zinssaldo vom Land Nordrhein-Westfalen erstattet wird, bestehen keine Zinsänderungsrisiken. Auch wird das im Frühjahr 2004 im Landtag zu verabschiedende „Gesetz zur Umstrukturierung der Landesbank NRW zur Förderbank des Landes Nordrhein-Westfalen“ auf die Geschäftsaktivitäten der Wohnungsbauförderungsanstalt keinen nennenswerten Einfluss haben.

Trotz leicht wachsender Haushaltszahlen und einer weiter rückläufigen Bautätigkeit ist die Wohnungsmarktlage derzeit in weiten Landesteilen entspannt. Demographische Prognosen erwarten für die Zukunft ein Schrumpfen der Bevölkerungszahl in Nordrhein-Westfalen mit unterschiedlichen regionalen Folgen. Damit ist auf lange Sicht mit einem regional differenzierten Anstieg der Leerstandszahlen zu rechnen. Dies bedeutet aber nicht das Ende des Wohnungsneubaus: Wohnungsneubau wird nicht nur als Ersatzbedarf eine Rolle spielen, an bestimmten Standorten und bei vorhandener spezieller Nachfrage wird der Bau neuer Wohnungen weiterhin geboten sein. Ebenso wird sich der Anteil der Investitionen in den Wohnungsbestand weiter erhöhen.

Die Konzentration von Leerständen kann für die Wohnungsbauförderungsanstalt ein zusätzliches Risiko bedeuten. Auf mittlere Sicht können bei einigen Investoren und Wohnungsunternehmen wirtschaftliche Schwierigkeiten auftreten. Daher haben Politik, Land, Kommunen und Investoren erste Maßnahmen getroffen, um die Wohnungsbestände marktgängig zu halten und gleichzeitig ein regionales Überangebot durch Neubau zu verhindern.

Den steigenden Anforderungen an die Überwachung von Geschäftsrisiken begegnet die Wfa durch den Einsatz eines Risikomanagementsystems. Im Rahmen einer regelmäßigen Erhebung und Berichterstattung werden die Verantwortlichen über die Bewertung möglicher Risiken und die aktuelle Situation der Geschäftsentwicklung informiert. Vor dem Hintergrund der neuen Eigenkapitalrichtlinien (Basel II) und den Mindestanforderungen an Kreditgeschäfte (MaK) wurde mit der Planung, Konzeption und Umsetzung einer umfassenden Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems innerhalb der Landesbank Nordrhein-Westfalen begonnen, in das die Wohnungsmarktbeobachtung einbezogen ist.

Voraussichtliche Entwicklung

Die Änderungen des in 2002 eingeführten Wohnraumförderungsgesetzes haben die Fördermodalitäten von Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen im letzten Jahr durch die von Anfang an vorgesehene geringe Verzinsung und die Verkürzung der Subventionsdauer der Darlehen erheblich beeinflusst. Die Wohnungsbauförderungsanstalt erwartet dadurch eine positive strukturelle Veränderung ihres Förderdarlehensgeschäftes.

Die Nachfrage im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums wird sich voraussichtlich leicht abschwächen. Die Änderung der Bedingungen der Eigenheimzulage führte in vielen Fällen zu einer vorgezogenen Investitionsentscheidung. Zusätzlich schränkt die beschlossene Verringerung der Förderbeträge die Zahl der potenziellen Bauherren ein.

Das Wohnraumförderungsprogramm 2004 bleibt gegenüber 2003 fast unverändert und sieht die Förderung von 13.500 bis zu 14.000 Wohnungen mit einem Bewilligungsvolumen von 810 Mio. € vor. Damit soll vor allem der Neubau und Erwerb von rund 8.500 Wohnungen im selbst genutztem Wohneigentum und der Neubau von 4.300 Mietwohnungen gefördert werden. Neu ist die

Förderung im Bereich des Pflegewohnens: Erstmals soll Wohnraum für Wohngemeinschaften und -gruppen im Zusammenhang mit der Schaffung von Mietwohnraum gefördert werden. Zusätzlich werden auch Mittel für Investive Maßnahmen in den Gebäudebestand in Höhe von 175 Mio. € zur Verfügung gestellt. Damit soll zum einen die Modernisierung von Wohnungen, und der Ausbau und die Erweiterung von Wohnraum gefördert werden.

Nach dem derzeitigen Stand der Planungen geht die Wohnungsbauförderungsanstalt für das Jahr 2004 von einem gleichbleibenden Förderdarlehensbestand aus. Gegenüber dem Vorjahr wird nur ein leichter Anstieg des Landeswohnungsbauvermögens prognostiziert. Die Wohnungsbauförderungsanstalt erwartet wieder Vorsorgeaufwendungen auf dem Niveau des Vorjahres.

Anlage

(Wfa Jahresbilanz zum 31.12.2003)

- **MBI. NRW. 2004 S. 796**