



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2006 Nr. 14](#)
Veröffentlichungsdatum: 12.04.2006
Seite: 249

II

Lagebericht und Jahresabschluss der Wohnungsbau- förderungsanstalt – Anstalt der NRW.BANK – für das Geschäftsjahr 2005 Bek. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 12.4.2006 – IV B 2 – 4109.32 – 468/06 –

II.

Ministerium für Bauen und Verkehr

**Lagebericht und Jahresabschluss
der Wohnungsbauförderungsanstalt
– Anstalt der NRW.BANK –
für das Geschäftsjahr 2005**

Bek. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 12.4.2006
– IV B 2 – 4109.32 – 468/06 –

Lagebericht

Die Lageberichterstattung entspricht dem Deutschen Rechnungslegungs-Standard Nr. 15 (DRS 15).

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) wurde am 1. April 1958 durch das Gesetz zur Neuordnung der Wohnungsbauförderung vom 2. April 1957 errichtet. Sie wurde durch das Gesetz zur Regelung der Wohnungsbauförderung vom 18. Dezember 1991 am 1. Januar 1992 auf die Westdeutsche Landesbank Girozentrale (WestLB) übertragen und erhielt den Namen Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen Anstalt der Westdeutschen Landesbank Girozentrale (Wfa). Aufgrund des Gesetzes zur Neuordnung der Rechtsverhältnisse der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute in Nordrhein-Westfalen vom 2. Juli 2002 wurde sie mit Wirkung zum 1. August 2002 auf die Landesbank Nordrhein-Westfalen übertragen. Zum 31. März 2004 hat sich die Firmierung in Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen Anstalt der NRW.BANK geändert.

Die Wfa ist ein wesentliches Finanzierungsinstrument der Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen. Sie ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, nicht rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts der NRW.BANK zur Förderung des Wohnungswesens.

Die Wfa wird vom Vorstand der NRW.BANK vertreten. Die NRW.BANK ist ein Kreditinstitut in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts. Ihre satzungsgemäßen Organe sind die Gewährträgersammlung, der Verwaltungsrat und der Vorstand. Der Vorstand bestimmt 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 sind, überwacht die Geschäftsführung. Er hat zudem die vom Vorstand der NRW.BANK im Einvernehmen mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr und dem Finanzministerium beschlossene Wirtschafts- und Finanzplanung der Wfa zu beraten und den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den jährlichen Geschäftsbericht der Wfa zu prüfen. Die staatliche Aufsicht über die Wfa führt das Innenministerium im Einvernehmen mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr.

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

Die Situation auf den landesweiten Wohnungsmärkten ist zunehmend stärker von regionalen und sektoralen Unterschieden geprägt. Zum einen ist die Marktsituation in prosperierenden Märkten wie an der Rheinschiene angespannter einzuschätzen als beispielsweise im Ruhrgebiet. Zum anderen wird die Versorgung einkommensschwacher Haushalte aufgrund der stark rückläufigen Bestandszahlen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in einigen Regionen voraussichtlich wieder schwieriger werden. Die Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage in den Vorjahren und die Halbierung ab 2005 sowie die insgesamt verhaltene konjunkturelle Lage machten sich insbesondere im Bereich der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach einem extremen Anstieg in den Vorjahren nunmehr mit einem rückläufigen Förderergebnis bemerkbar.

Dennoch leistete die soziale Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2005 erneut einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte und von Haushalten mit Kindern. Der Programmansatz wurde in diesem Jahr trotz der verhaltenen konjunkturellen Lage mehr als ausgeschöpft.

Insgesamt wurden im Jahr 2005 aus dem Wohnraumförderungsprogramm und dem Programm für investive Maßnahmen in den Gebäudebestand 15.738 Wohneinheiten gefördert. Mit den Mitteln der Wfa konnte der Neubau und Erwerb von 13.707 Wohnungen unterstützt werden. Dafür wurden fast 829 Mio. € zugesagt. Der Programmansatz, der gegenüber dem Vorjahr konstant blieb, konnte mit diesem Ergebnis wiederum übertroffen werden.

Wie bereits im Vorjahr erzielte der Mietwohnungsbau in 2005 erneut ein besonders gutes Ergebnis: Mit der Förderung von 5.210 (rd. 11 % mehr als im Vorjahr) Mietwohnungen und einem Volumen von 374 Mio. € wurde der Programmansatz um 8,5 % übertroffen. Das Ergebnis schließt auch die Förderung von 68 Gruppenwohnungen ein. Dieser Fördertatbestand wird nach einer Modellphase in 2005 in die Regelförderung überführt.

Auch bei der Förderung von 778 Wohnheimplätzen mit 19,8 Mio. € wurde mit 70 Pflegewohnplätzen bzw. 3,7 Mio. € den veränderten demografischen Gegebenheiten Rechnung getragen.

Im Jahr 2005 entfiel der größte Teil der Förderung wiederum auf selbst genutztes Wohneigentum. Hier wurden rund 435 Mio. € eingesetzt. In 5.301 Fällen wurde der Neubau oder Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum mit einem Volumen von insgesamt 332 Mio. € unterstützt. Der Erwerb bestehenden Wohnraums wurde für 2.418 Wohnungen mit einem Volumen von 102 Mio. € ermöglicht. Zusätzlich wurden 0,2 Mio. € in der Wohneigentumssicherungshilfe und 0,3 Mio. € für den behindertengerechten Umbau von selbst genutztem Wohneigentum bewilligt. Das Gesamtförderergebnis des selbst genutzten Wohneigentums erreicht damit 7.719 Einheiten und ist um 25,8 % geringer als im Vorjahr. Gründe hierfür sind vor allem die Normalisierung der Bewilligungszahlen nach den Vorzieheffekten der Vorjahre aufgrund der Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage sowie die Halbierung der Eigenheimzulage ab 2005, die einkommensschwächere Haushalte und damit den Kundenkreis der Wfa in besonderem Maße trifft.

Insgesamt verläuft die Entwicklung in der sozialen Wohnraumförderung sowohl im Mietwohnungsbau als auch im selbst genutzten Wohneigentum noch immer günstiger als auf dem Gesamtmarkt. Insbesondere das gute Förderergebnis im Mietwohnungsbau belegt, dass die Investoren weiterhin eine Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum sehen. Das Ergebnis im Bereich

des selbst genutzten Wohneigentums entspricht den allgemeinen Erwartungen. Trotz der Reduzierung der Eigenheimzulage ab dem Jahr 2005 zeigt sich, dass weiterhin ein großer Bedarf in diesem Segment besteht. Allerdings war aufgrund der Vorzieheffekte der Vorjahre 2005 mit den sehr guten Ergebnissen der Jahre 2003 und 2004 nicht mehr zu rechnen. Damit haben sich die Einschätzungen zu den erwarteten Entwicklungen aus den Vorjahren bestätigt.

Knapp 64 Mio. € hat die Wfa im letzten Jahr für investive Maßnahmen in den Gebäudebestand zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2005 konnten 231 Wohnungen mit fast 15,4 Mio. € durch Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude realisiert werden. Im Bereich Modernisierung von Wohnraum wurden 1.271 Wohnungen und 529 Wohnheimplätze für das Pflegewohnen gefördert. Dafür wurden 48,3 Mio. € bereitgestellt. Insgesamt hat sich mit diesem Ergebnis das Volumen in der investiven Bestandsförderung im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Nach wie vor ist das Interesse an Förderung von Investitionen im sozialen Wohnungsbestand trotz der veränderten demografischen Rahmenbedingungen und des gut ausgestatteten Programmansatzes von 175 Mio. € relativ verhalten.

Förderkredite wurden im Berichtsjahr in Höhe von 956 Mio. € ausgezahlt. Die Höhe der Auszahlungen reduzierte sich damit im Vergleich zum außergewöhnlich guten Ergebnis des Vorjahres um 16,4 %. Die bestehenden Auszahlungsverpflichtungen verringerten sich um 0,1 Mrd. € auf 1,5 Mrd. €.

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren der Wfa sind die Ergebniskomponenten der Gewinn- und Verlustrechnung. Aufgrund der Geschäftsstruktur liegt das Schwergewicht auf dem Zins- und Provisionsergebnis und auf dem Risiko- und Bewertungsergebnis. Die Entwicklung dieser Leistungsindikatoren ist im Kapitel „Ertragslage“ dargestellt. Als weitere finanzielle Leistungsindikatoren kommen 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. Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit der Wfa existiert kein nichtfinanzieller Leistungsindikator, der für das Verständnis des Geschäftsverlaufs oder der Lage von Bedeutung ist.

Aufgrund der insgesamt angespannten konjunkturellen Lage verzeichnete die Wfa auch im Jahr 2005 eine steigende Anzahl von Sanierungs- und Insolvenzmaßnahmen bei den Kreditengagements. Das machte eine weitere Zuführung zur Risikovorsorge erforderlich.

Der Releasewechsel des SAP-Systems WfaIDAS, das die Wfa zur Verwaltung ihrer Darlehenskonten nutzt, konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Die Umstellung erfolgte im Februar 2005.

Ertragslage

Das Zins- und Provisionsergebnis ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1,9 Mio. € auf 185,9 Mio. € gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf eine deutliche Verringerung des Zinsaufwands um 5,4 Mio. € zurückzuführen, da die Darlehensneuaufnahmen angesichts der weiterhin günstigen Kapitalmarktlage niedriger verzinslich waren als die fällig gewordenen Darlehen. Die

Zinserträge (einschließlich laufender Verwaltungskostenbeiträge), vor allem aus dem Darlehensgeschäft, verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,1 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen haben sich um 5,5 Mio. € auf 48,4 Mio. € verringert. Dabei sanken sowohl der Personalaufwand als auch die anderen Verwaltungsaufwendungen um nahezu den gleichen Betrag. Der Rückgang im Personalaufwand wird vor allem durch verringerte Regelzuführungen zu den Rückstellungen für Altersversorgung verursacht. Hervorzuheben ist, dass im Berichtsjahr die Berechnungsregeln für die Rückstellungen für Pensionen, für Vorruhestandszahlungen und für Beihilfeleistungen verändert wurden. Der sich hierdurch ergebende besondere Zuführungsbetrag wird in den außerordentlichen Aufwendungen gezeigt. Bei den anderen Verwaltungsaufwendungen konnte insbesondere der Aufwand für IT-Systementwicklungsleistungen, für IT-Office-Infrastructure sowie für den Betrieb der SAP-Systeme nach Abschluss der entsprechenden IT-Projekte gegenüber dem Vorjahr reduziert werden.

Das Risiko- und Bewertungsergebnis im Kreditgeschäft einschließlich der Dotierung der Vorsorgereserve für allgemeine Bankrisiken nach § 340 f Handelsgesetzbuch (HGB) verbesserte sich um 13,8 Mio. € und beträgt 61,9 Mio. €. Damit ist das Risiko- und Bewertungsergebnis im dritten Jahr rückläufig, nachdem es 2003 einen Höchststand von 102,4 Mio. € erreicht hatte und 2004 auf 75,7 Mio. € gesunken war. Langfristig betrachtet befindet es sich jedoch nach wie vor auf einem hohen Niveau. Den akuten Risiken der Wfa wurde durch Einzelwertberichtigungen ausreichend Rechnung getragen. Zur Abdeckung latenter Risiken bestehen gegenüber dem Vorjahr höhere Pauschalwertberichtigungen und Vorsorgereserven.

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten den sich aus der Veränderung der Berechnungsregeln für die Rückstellungen für Pensionen, für Vorruhestandszahlungen und für Beihilfeleistungen ergebenden Zuführungsbetrag in Höhe von 32,0 Mio. €. In der Vergangenheit wurden die Rückstellungen für Pensionen sowie für Vorruhestandszahlungen unter Anwendung des Teilwertverfahrens nach § 6a EStG mit einem Rechnungszinsfuß von 6 % berechnet. Im Berichtsjahr wurde der Rechnungszinsfuß auf 5,5 % gesenkt und es wurden erstmals Annahmen über die zukünftige Gehalts- und Rentenentwicklung zugrunde gelegt. Bei der Bemessung der Rückstellung für Beihilfeleistungen wurde erstmals ein Kostentrend bei Gesundheitsleistungen einbezogen. Der Rechnungszinsfuß blieb hier unverändert. Im Vorjahr wurden in den außerordentlichen Aufwendungen Personalaufwendungen von 3,2 Mio. € gezeigt, die im Zusammenhang mit der Freistellung von Mitarbeitern vom aktiven Dienst entstanden sind. Die hierzu im Berichtsjahr angefallenen, weitaus geringeren Aufwendungen von weniger als 0,1 Mio. € werden im Personalaufwand gezeigt.

Insgesamt wurde ein Jahresüberschuss von 45,0 Mio. € erzielt. Der Jahresüberschuss ist damit um 9,7 Mio. € niedriger als im Vorjahr. Er wurde in voller Höhe dem Landeswohnungsbauvermögen zugeführt.

Finanzlage

Ziel des Finanzmanagements der Wfa ist es, die Zahlungsfähigkeit der Wfa sicherzustellen und Finanzierungsmittel, soweit sie zur Aufgabenerfüllung notwendig sind, kostengünstig am Kapital-

markt aufzunehmen. Grundsätzlich erfolgt die Aufnahme in EURO mit Laufzeiten zwischen 4 und 10 Jahren bei inländischen Kreditinstituten und Kapitalsammelstellen. Kurzfristige Liquiditätsüberschüsse oder -unterdeckungen, die sich insbesondere aufgrund der halbjährlichen Einnahmen aus Zins- und Tilgungsterminen bei gleichzeitig kontinuierlichen Auszahlungen ergeben, werden am Geldmarkt durch Tages- oder Termingeldanlagen oder -aufnahmen ausgeglichen.

Die primären Finanzierungsquellen der Wfa sind zum einen das Eigenkapital (inklusive des Landeswohnungsbauvermögens) in Höhe von 18.367 Mio. € sowie zum anderen am Kapitalmarkt aufgenommene langfristige Darlehen in Höhe von 2.350 Mio. €. Weiterhin tragen zur Finanzierung Rückstellungen in Höhe von 159 Mio. € bei. Das Treuhandvermögen in Höhe von 871 Mio. € wird durch gleich hohe Treuhandverbindlichkeiten finanziert.

Somit wird durch Eigenkapital (inklusive Landeswohnungsbauvermögen) 84 % und durch die am Kapitalmarkt aufgenommenen langfristigen Darlehen 11 % der Bilanzsumme finanziert.

Das Vermögen der Wfa ist nach § 16 Abs. 2 Wohnungsbauförderungsgesetz, unbeschadet seiner Funktion als haftendes Eigenkapital im Sinne des Kreditwesengesetzes (KWG), ausschließlich für die Finanzierung der ihr obliegenden Aufgaben zu verwenden. Es ist der Wfa unbefristet und zinslos überlassen.

Die am Kapitalmarkt aufgenommenen Darlehen der Wfa werden in Höhe von 2.328 Mio. € Kreditinstituten und in Höhe von 22 Mio. € Kapitalsammelstellen geschuldet. Alle Darlehen wurden in der Währung Euro aufgenommen. Innerhalb von drei Monaten sind insgesamt 203 Mio. € fällig, eine Laufzeit von mehr als drei Monaten bis zu einem Jahr haben 210 Mio. €, von mehr als einem Jahr bis fünf Jahren haben 1.361 Mio. € und von mehr als fünf Jahren haben 576 Mio. €. Der Durchschnittszinssatz aller verzinslichen Darlehen beträgt am 31.12.2005 4,8 %.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt neun Darlehen am Kapitalmarkt aufgenommen. Die Laufzeit beträgt jeweils 10 Jahre, die Zinssätze liegen zwischen 3,5 % und 3,8 %.

Insgesamt waren im Berichtsjahr wieder alle langfristig gebundenen Mittel durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit der Wfa war im Jahresverlauf jederzeit gegeben und ist auf Basis der Finanzplanung auch für das Jahr 2006 gesichert. Aufgrund des Liquiditätszuflusses durch den Zins- und Tilgungstermin zum 31.12.2005 verfügte die Wfa zum Ende der Berichtsperiode über umfangreiche liquide Mittel.

Im Rahmen der Cash-Flow-Betrachtung ergibt sich folgendes Bild. Die wesentlichen Zuflüsse an liquiden Mitteln im Berichtsjahr waren Tilgungseinnahmen in Höhe von 905 Mio. € sowie Zinseinnahmen (inkl. Verwaltungskostenbeiträge) in Höhe von 288 Mio. €. Hinzu kamen Zuweisungen des Landes aus Landes- und Bundesmitteln in Höhe von 126 Mio. €. Aus der Aufnahme neuer Refinanzierungsdarlehen flossen der Wfa 375 Mio. € zu. Dem standen Abflüsse an liquiden Mitteln für Darlehensauszahlungen in Höhe von 953 Mio. €, für Zinszahlungen in Höhe von 107 Mio. € und Personal- und Sachaufwand in Höhe von 49 Mio. € gegenüber. Tilgungsausgaben für Refinanzierungsdarlehen entstanden in Höhe von 512 Mio. €. Als Saldo aller Zu- und Abflüsse ergab sich ein Zuwachs der liquiden Mittel in Höhe von 90 Mio. €. Die Finanzierung der

Neuausleihungen sowie der Abbau der Verschuldung erfolgte damit aus Tilgungsrückflüssen und Haushaltsmittelzuweisungen.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist leicht gestiegen und beträgt 21.894 Mio. €. Die Forderungen an Kunden sind mit 20.745 Mio. € nahezu konstant geblieben. Die Darlehensauszahlungen erreichten 956 Mio. € und überstiegen die Darlehensrückzahlungen leicht. In den Rückzahlungen enthalten sind 403 Mio. € planmäßige sowie 502 Mio. € außerplanmäßige Tilgungen. Im langfristigen Vergleich waren die Darlehensauszahlungen im Jahr 2005 eher unterdurchschnittlich. In den vergangenen fünf Jahren wurden häufig Werte über einer Mrd. € erreicht. Bei den Tilgungen hingegen ist die Entwicklung umgekehrt. Hier übersteigt der Wert des Jahres 2005 die Werte der letzten fünf Jahre. Die Forderungen an Kreditinstitute haben im Vergleich zum Vorjahr um 85 Mio. € zugenommen und werden jetzt mit 272 Mio. € ausgewiesen. Der Anstieg wird durch den Liquiditätszufluss im Rahmen des Zins- und Tilgungstermins zum 31.12.2005 verursacht. Wie im Vorjahr war das Treuhandvermögen bei einem Rückgang von 58 Mio. € rückläufig und beträgt 871 Mio. €.

Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2005 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

Risikobericht

Der Risikobericht orientiert sich an den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs-Standards Nr. 5-10 (DRS 5-10).

Organisation des Risikomanagements

Die Wfa ist in die Risikostrategie der NRW.BANK integriert. Die NRW.BANK unterliegt auch als Förderinstitut sämtlichen bankaufsichtsrechtlichen Normen des Risikomanagements, das als zentrale Komponenten die Steuerung sowie die Überwachung der Risiken umfasst. Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement der NRW.BANK trägt der Vorstand. In das Risikomanagement der NRW.BANK sind vier Komitees eingebunden, die unter Vorstandseteiligung stattfinden:

- Das Risikokomitee behandelt sowohl grundsätzliche strategische als auch konkrete Risikofragstellungen. Seit 2005 verfügt das Risikokomitee über Beschlusskompetenzen für Kredit- und Beteiligungsengagements.

- Das Strategiekomitee diskutiert die strategische Unternehmens- und Geschäftsplanung der Bank.
- Das Bilanzstrukturkomitee befasst sich mit den Grundsatzfragen der Bilanzstruktur und der Liquidität.
- Das Projekte- und IT-Komitee ist mit der übergreifenden Ausrichtung der IT-Strategie und Projektplanung betraut.

Die Geschäftsführung des Vorstands wird durch den Verwaltungsrat überwacht. Im Risikoausschuss, einem Ausschuss des Verwaltungsrates, werden alle relevanten Risikothemen der Bank behandelt. Er wird vierteljährlich über das Risikoprofil in den einzelnen Risikoarten informiert.

Die Gewährträgerversammlung der NRW.BANK beschließt nach Beratung im Verwaltungsrat die Grundsätze der Geschäfts- und Risikopolitik. Im Rahmen seiner gesetzlich festgelegten Aufgaben wird der Ausschuss für Wohnungsbauförderung umfassend über die Geschäfts- und Risikosituation der Wfa unterrichtet.

Innerhalb der Wfa erfolgt die Risikosteuerung durch die Geschäftsführung und dezentral in den jeweils zuständigen Fachbereichen in Abstimmung mit der Geschäftsführung. Das Risikocontrolling wird zentral von der Organisationseinheit Bereichsdienste wahrgenommen. Den steigenden Anforderungen an die Risikoüberwachung begegnet die Wfa durch den Einsatz und die systematische Weiterentwicklung des internen Risikomanagementsystems. Darin werden alle für die Geschäftsentwicklung der Wfa relevanten Risiken erfasst. Das vierteljährliche Risikoreporting wurde neu konzipiert und die monatliche Berichterstattung an Geschäftsführung und Fachbereiche der Wfa weiter ausgebaut.

Adressenausfallrisiken

Aufgrund ihres gesetzlichen Förderauftrages geht die Wfa überwiegend Adressenausfallrisiken ein. Die Darlehensanbahnungen und Kreditentscheidungen (Förderzusagen) erfolgen durch die Bewilligungsbehörden im Wege eines öffentlich rechtlichen Verwaltungsaktes. Rechtsgrundlage dieses Verfahrens sind die §§ 2 ff. des Wohnungsbauförderungsgesetzes. Die Konditionengestaltung und 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 bei einem Engagementvolumen über 50.000 € durch die Wfa. Die Bonitätsprüfung der Wfa erfolgt nach banküblichen Standards. Die Ablehnung eines Engagements kann aufgrund der gesetzlichen Regelungen nur bei Zweifeln an der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Antragstellers erfolgen. Eine solche Entscheidung ist ein Verwaltungsakt und als solcher gerichtlich überprüfbar. Die Wfa übernimmt nach der Bewilligung die bankmäßige Abwicklung.

Das Geschäft der Wfa wird durch das Landeswohnungsbauvermögen ermöglicht und durch die Regelungen der §§ 19 und 21 Wohnungsbauförderungsgesetz gesichert. Eine nachrangige grundpfandrechtliche Besicherung der Wfa-Darlehen ist gesetzlich vorgegeben.

Das Gesamtengagement der Wfa beträgt 23,3 Mrd. € (Vorjahr 23,4 Mrd. €). Die Wfa hat ein der Geschäfts-, Kunden- und Risikostruktur angepasstes Risikoklassifizierungssystem, wobei der Focus der Bearbeitung auf den risikobehafteten Engagements liegt. Die Intensität der Kreditüberwachung ist abhängig vom inhärenten Kreditrisiko. Es werden die drei Risikokategorien „eingeschränkte Bonität“, „erhöhte latente Risiken“ und „Engagements mit (drohender) Insolvenz des Kreditnehmers“ unterschieden. Rund 2 % 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 ebenfalls rund 2 % des Kreditvolumens. Im Jahr 2005 erfolgte eine Überleitung der bisherigen bereichsspezifischen Risikoklassifizierung der Wfa-Kreditbestände auf die einheitliche Ratingsystematik der NRW.BANK. Das Portfolio ist zu 26 % den internen Ratingklassen von sehr gutem (1) bis befriedigendem (3) Bonitätsrisiko und geschäftsbedingt zu 69 % den Ratingklassen befriedigendes bis ausreichendes (3/4) und ausreichendes (4) Bonitätsrisiko zugeordnet.

Die Wfa finanziert ausschließlich in Nordrhein-Westfalen gelegene Objekte. Alle Darlehen werden in der Währung Euro geschuldet. Länder- und Währungsrisiken bestehen daher nicht.

Zentrales Instrument zur Steuerung des Adressenausfallrisikos in der NRW.BANK ist die interne Ratingeinstufung der Engagements sowie die Risikostrategie.

Risikovorsorge

Die Risikovorsorge im Kreditgeschäft (ohne Dotierung der Vorsorge für allgemeine Bankrisiken nach § 340f HGB) beläuft sich im Geschäftsjahr 2005 auf 48,5 Mio. €. Im Vorjahr waren dies 28,4 Mio. €; ein Vergleich ist jedoch aufgrund einer Umstellung der Berechnungsmethodik für die Pauschalwertberichtigung im Vorjahr nur bedingt aussagefähig. Für gefährdete Kreditengagements in Höhe von 516 Mio. € (im Vorjahr 470 Mio. €) bestehen Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen in Höhe von 305 Mio. € (im Vorjahr 270 Mio. €).

Den erkennbaren Risiken wurde in ausreichendem Umfang Rechnung getragen. Für potenziell bereits eingetretene, zum Bilanzstichtag jedoch noch nicht identifizierte Adressenausfallrisiken besteht eine ausreichende Pauschalwertberichtigung. Darüber hinaus besteht eine umfangreiche Vorsorgereserve für allgemeine Bankrisiken nach § 340f HGB.

Marktpreisrisiko

Aufgrund ihres gesetzlichen Förderauftrags spielen Marktpreisrisiken für die Wfa eine untergeordnete Rolle. Es besteht kein signifikantes Zinsänderungsrisiko für das Vermögen der Wfa, da die langfristigen Ausleihungen größtenteils durch unverzinsliche Passiva refinanziert werden.

Außerdem wird ein gegebenenfalls negativer Zinssaldo aufgrund der gesetzlichen Regelung in § 21 Abs. 4 Wohnungsbauförderungsgesetz und gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Bau- und Verkehr vom 20.12.2005 durch Haushaltsmittel des Landes ausgeglichen.

Bedingt durch ihre Aufgaben- und Geschäftsstruktur geht die Wfa keine Sicherungsgeschäfte ein, daher ist eine Berücksichtigung im Risikomanagementsystem nicht erforderlich.

Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätssituation der Wfa ist gekennzeichnet durch sehr hohe Liquiditätszuflüsse zu den Zins- und Tilgungsterminen zum 30.6. und 31.12. einerseits sowie einem kontinuierlichen Liquiditätsabfluss durch laufende Darlehensauszahlungen und andere Ausgaben andererseits. Der Liquiditätsbedarf wird durch die Aufnahme von Darlehen am Kapitalmarkt mit einer Laufzeit von vier bis zehn Jahren abgedeckt, kurzfristig werden Tagesgeldaufnahmen genutzt. Das Zahlungsunfähigkeitsrisiko, das Refinanzierungsrisiko und die Auswirkungen des Marktliquiditätsrisikos werden als gering angesehen. Ausschlaggebend sind vor allem die letztendliche Haftung des Landes Nordrhein-Westfalen für die Verbindlichkeiten der Wfa gemäß § 19 Wohnungsbauförderungsgesetz und die resultierende hohe Verfügbarkeit auch in Stresssituationen sowie die daraus resultierenden Refinanzierungsbedingungen.

Operationelles Risiko

Die quantitative Steuerung des operationellen Risikos der NRW.BANK basiert auf dem Baseler Basisindikatoransatz. Die qualitative Steuerung orientiert sich an den Empfehlungen der vom Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht publizierten „Sound Practices for the Management and Supervision of Operational Risk“. Die Wfa ist in die Verfahren und Prozesse der NRW.BANK integriert. Dies sind im Einzelnen ein standardisierter Prozess zur Einführung neuer Produkte, interne Risikobewertungen (sog. Self-Assessments) und die tägliche Meldung von etwaigen Schäden und Risikoereignissen für eine Risikoereignisdatenbank.

Es existiert für Notfälle und Katastrophenereignisse eine angemessene Notfallplanung.

Zur Reduzierung von Rechtsrisiken nutzt die Wfa standardisierte Verträge. Abweichungen von diesen Standardverträgen müssen von der Abteilung Recht der Wfa freigegeben werden. Die Wfa ist zur Zeit an keinen bedeutenden Gerichtsverfahren beteiligt.

Gesamtrisikobetrachtung

Durch das oben dargestellte Steuerungskonzept und die Integration in die daraus resultierenden Steuerungsinstrumente ist die Wfa in der Lage, negative Entwicklungen in der Risikostruktur frühzeitig zu erkennen und zu steuern. Der Vorstand der NRW.BANK hat ein Mitwirkungsrecht bei der Regelung der Förderbestimmungen konkretisierenden Kreditrichtlinien der Wfa. Er wird zukünftig auch die Kompetenz besitzen, die im Rahmen der Mietwohnungsbauförderung in

der Kreditrichtlinie geforderte Stellungnahme im Einzelfall selbst abzugeben. Nachdem die Wfa nunmehr in die Steuerungsinstrumente der Gesamtbank integriert ist, sieht sich auch die NRW.BANK in der Lage, negative Entwicklungen in der Risikostruktur frühzeitig zu erkennen und zu steuern. Hinsichtlich der Übertragung der Aktivitäten der Wfa bei der Geld- und Kapitalaufnahme bzw. bei der Geldanlage auf die NRW.BANK wurden Gespräche mit dem Land mit dem Ziel aufgenommen, kurzfristig eine Lösung zu finden.

Prognosebericht

Die allgemein unsichere wirtschaftliche Situation der Privathaushalte, die nach wie vor hohen Wohn- und Baukosten sowie der rückläufige preisgebundene Wohnungsbestand können in einigen Regionen des Landes zukünftig die Versorgung einkommensschwacher Haushalte erschweren.

Aus den genannten Gründen ist nicht auszuschließen, dass die Nachfrage im selbst genutzten Wohneigentum zunächst weiter zurückgehen wird. Für die kommenden Jahre bleibt abzuwarten, ob die Abschaffung der Eigenheimzulage sich wie vielfach vermutet senkend auf die Baupreise auswirken wird und damit Wohneigentum trotzdem auch für einkommensschwächere Haushalte weiter erschwinglich bleibt. Eine rückläufige Baupreisentwicklung könnte zu einer Stabilisierung der Fördermittelnachfrage bei der Wfa beitragen.

Die Entwicklung der zukünftigen Nachfrage nach Mietwohnraum lässt sich nur schwer einschätzen. Die hohen Bewilligungszahlen der letzten beiden Jahre in diesem Segment zeigen, dass die 2002 veränderten Fördermodalitäten insgesamt Akzeptanz gefunden haben. Wegen des Wegfalls der degressiven Abschreibung im Mietwohnungsbau ab 2006 ist nicht auszuschließen, dass viele Investoren sich die alten Konditionen aus 2005 noch sichern wollten, und daher ab 2006 die Förderzahlen zurückgehen werden.

Die neue Landesregierung setzt mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2006 gegenüber dem Programm 2005 veränderte Schwerpunkte. Das betrifft vor allem die Erhöhung der Einkommensgrenzen sowie die Aufgabe der Einschränkung für bestimmte Programme auf Ballungskerne. Dadurch wird sich der Kreis der Förderberechtigten erweitern. Der Programmansatz liegt bei 940 Mio. €. Insgesamt soll der Neubau von Mietwohnungen und Wohnheimen mit einem Volumen von 280 Mio. € und der Neubau und Erwerb im selbst genutzten Wohneigentum mit 560 Mio. € gefördert werden. Unter dem Blickwinkel der zukünftigen demografischen Veränderungen ermöglicht das Förderprogramm ab 2006 zusätzlich eine verbesserte Möglichkeit zur baulichen Anpassung und Modernisierung von Wohnungsbeständen. Dabei steht insbesondere die Schaffung von Barrierefreiheit bei Mietwohnungen aber auch im selbst genutzten Wohneigentum im Vordergrund. Gleichzeitig werden die bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Alten- und Pflegeheimen sowie wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in die Förderung aufgenommen. Für diese investive Bestandsförderung sind 100 Mio. € im Programm veranschlagt. Ob und in welchem Umfang sich die Zielsetzungen der zukünftigen Wohnraumförderungsprogramme verändern, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen.

In ihren derzeitigen Planungen erwartet die Wfa für das Jahr 2006 einen konstanten Förderdarlehensbestand. Das Landeswohnungsbauvermögen wird im Vergleich zum Vorjahr leicht ansteigen. Risikovorsorgeaufwendungen werden auf gegenüber dem Vorjahr etwas verringertem Niveau erwartet. Insgesamt wird von einer unverändert stabilen Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Wfa ausgegangen.

Anlage 1 (Bilanz, Gewinn- u. Verlustrechnung)

Anlage 2 (Anhang)

- MBI. NRW. 2006 S. 249