



40 Jahre Wfa

Förderung mit Kompetenz und Know-how

Inhalt

Die Gründung der Wfa im Jahre 1958

Die Wfa und die Themen des Wohnungswesens
im Wandel der Zeit

Die Wfa heute und die Perspektiven auf dem Weg
ins nächste Jahrtausend

Anhang:

Die Wfa und die Förderung des Wohnungswesens
in NRW in Zahlen

Organigramm



Am 1. April 1958 nahm die damalige Wohnungsbau-förderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen ihre Arbeit auf. Jetzt feiert sie ihren 40. Geburtstag, zu dem ich die herzlichsten Glückwünsche der Landesregierung übermittle. In diesen vier Jahrzehnten hat das Land erhebliche Anstren-gungen unternommen, um ein ausreichendes Wohnungs-angebot zu schaffen, den vor-handenen Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern und preisgünstige Wohnungen

für wirtschaftlich leistungs-schwache Haushalte zu sichern. Die Wohnungsbau-förderungsanstalt, die seit Januar 1992 unter dem Dach der WestLB arbeitet, hat dazu maßgeblich beigetragen. Wie sie in den Jahren 1957/58 ent-stand, wie sie sich entwickelte, wie ihre Aufgaben sich im Laufe der Jahrzehnte wandelten – all das wird in dieser Broschüre dargestellt. Heute kommt es darauf an, die Auf-gaben der Wohnungspolitik für das neue Jahrtausend zu bestimmen.

Bund, Länder und Gemeinden, aber auch die Bau- und Woh-nungswirtschaft und die Banken, Bausparkassen und Versiche-rungen sind aufgerufen, auch künftig die am Markt benach-teiligten Haushalte dauerhaft mit qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnungen zu

versorgen. Dabei wird die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen weiterhin ihre Erfahrung und Unter-stützung und das Engagement ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einbringen.

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



Die Gründung der Wfa im Jahre 1958

Die Situation nach Kriegsende

Die Wohnungsversorgung der Bevölkerung in den preußischen Provinzen Westfalen und Rheinland, die 1946 zum Land Nordrhein-Westfalen vereinigt werden sollten, stellte sich 1945/46 äußerst kritisch dar. Von den bei der letzten Volks- und Gebäudezählung 1939 erfaßten rd. 3,4 Millionen Wohnungen waren lediglich knapp 39% unbeschädigt. Hingegen waren 34% der Wohnungen total zerstört oder zumindest unbewohnbar. Gut 27% der Wohnungen wiesen gleichfalls erhebliche Schäden auf, waren aber dennoch bewohnt.

Dem gegenüber stand eine Bevölkerungszahl von 9,5 Millionen, die in den ersten Nachkriegsmonaten durch zuvor evakuierte Einwohner, Wehrmachtsangehörige und Flüchtlinge um weitere 2,2 Millionen anwuchs. Somit wohnten Ende 1946 durchschnittlich rd. 5,1 Personen in jeder bewohnbaren Wohnung. Angesichts dieser Zustände war staatlicher Handlungsbedarf dringend geboten.

Erste Maßnahmen der Wohnungsbauförderung

Die Nachkriegsgeschichte der öffentlichen Förderung des Wohnungsbaues begann mit der Richtlinie Nr. 1 der Militärregierung, die mit Verfügung des Oberpräsidenten der Nordrhein-Provinz vom 19. 7. 1945 veröffentlicht wurde:

„Das Wohnungsproblem zu lösen ist an erster Stelle die Aufgabe der örtlichen Behörden. Diese werden dafür verantwortlich gemacht, daß die erforderlichen Arbeiten sofort eingeleitet und fortgesetzt gefördert werden. Angesichts der ständig wachsenden Unterbringungsschwierigkeiten für Tausende von Männern, Frauen und Kindern und angesichts der drohenden ersten Verschärfung der Situation bei Beginn des Winters hat das Hauptquartier der Militärregierung mich beauftragt, alle Maßnahmen zu ergreifen, um das Wohnungsproblem mit größtmöglicher Beschleunigung zu lösen.“

Die Winterfestmachung von kriegsbeschädigten Wohnungen war verständlicherweise die erste wohnungspolitische Initiative der Nachkriegsgeschichte. Sämtliche Arbeiten, die nicht der Winterfestmachung dienten, wurden ausdrücklich verboten.

Auch die erste Landesregierung des neuen Landes Nordrhein-Westfalen, zu dem seit Januar 1947 auch das Land Lippe gehörte, konnte in den ersten Jahren noch nicht mit einer Neubauförderung beginnen. Für sie stand die Beseitigung von Kriegsschäden im Vordergrund.

Durch ihre Ortsnähe waren für diese Aufgaben die Städte und Gemeinden die am besten geeigneten Stellen. Entsprechend waren zu dieser Zeit 180 Städte und Landkreise in Nordrhein-Westfalen Bewilligungsbehörden für die Förderung des Wiederaufbaues.

Beginn der Neubauförderung

Das Jahr 1949 war dann Startjahr für die Neubauförderung. In einem Runderlaß von Mai 1949 ließ der Minister für Wiederaufbau erstmalig zu, daß aus den für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Fördermitteln auch neue Wohnungen errichtet werden durften. Da für die Förderung des Wohnungsneubaues in stärkerem Maße auch landespolitische Zielsetzungen maßgeblich waren, wurde die Bewilligungszuständigkeit hierfür den Regierungspräsidenten sowie für den Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk der Außenstelle des Wiederaufbauministeriums in Essen übertragen.

Die Aufnahme der Neubauförderung führte zu einem rasanten Anstieg der Fertigstellungszahlen. Bis 1957 wurden im Zuge des Neubaus insgesamt 1.276.373 Wohnungen mit staatlichen Mitteln

gefördert, davon rd. 935.000 Mietwohnungen, über 270.000 Eigenheime und 71.000 Wohnheimplätze. Der geförderte Wohnungsbau hatte zwischen 1948 und 1957 einen Anteil am gesamten Wohnungsbau von jahresdurchschnittlich etwa 75%.



Gesetz zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung

Trotz dieser ohne Zweifel beeindruckenden Erfolgszahlen der Wohnungsbauförderung stellte sich Mitte der 50er Jahre die Notwendigkeit, das in wenigen Jahren gewachsene System der Förderung effizienter zu organisieren. Mit dem Gesetz zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung vom 2. April 1957 wurde daher

- den kreisfreien Städten und Landkreisen die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen zur Förderung des Wohnungsbaus übertragen;

- einer zentralen, fachlich und organisatorisch geeigneten Stelle die Darlehensgewährung, Bürgschaftsübernahme und Kontrolle der Bewilligungstätigkeit übertragen und

- eine zentrale Stelle gegründet, der die inzwischen durch die Förderung der vergangenen Jahre gebildeten und in Zukunft noch wachsenden Vermögenswerte als für den Wohnungsbau zweckgebundenes Vermögen übertragen wurde. Damit wurden auch die zu erwartenden Rückflüsse für die Finanzierung des Wohnungsbaus dauerhaft gesichert.

Die Wfa

Das Gesetz zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung bestimmte entsprechend in § 6, daß „zur Förderung des Wohnungs- und Kleinsiedlungswesens eine Anstalt des öffentlichen Rechts mit eigener Rechtspersönlichkeit unter dem Namen Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen“ errichtet wird. Der Beginn der Geschäftstätigkeit der Wohnungsbauförderungsanstalt wurde mit der ersten Durchführungsverordnung zum Gesetz auf den 1. April 1958 festgesetzt.



Charakteristika dieser neuen Institution waren:

- Gemäß § 21 des Landesorganisationsgesetzes war sie als Anstalt des öffentlichen Rechts Teil der mittelbaren Landesverwaltung.

- Nach der Art der von ihr betriebenen Geschäfte und nach der Entscheidung der Landeszentralbank in Nordrhein-Westfalen vom 29. April 1958 war die Wfa Kreditinstitut im Sinne von § 1 des Gesetzes über das Kreditwesen. Sie zählte zu den sogenannten Spezialkreditinstituten.

- Ziel ihrer Geschäftstätigkeit war und ist es, das zuständige Ministerium des Landes NRW bei der Förderung des Wohnungswesens insbesondere durch Aufnahme und Vergabe von Darlehen sowie der Wahrnehmung zentraler, überregionaler Aufgaben zu unterstützen.

- Zur Verfolgung dieser Ziele gleicht ihre Aufgabenstellung in Teilbereichen auch dem Geschäftsbereich anderer Kreditinstitute, wie z. B. bei der Refinanzierung am Kapitalmarkt, der zwischenzeitlichen Geldanlage, der Beleihung von Grundstücken, der Sicherung von Darlehen oder im Rahmen des Insolvenzmanagements.

Die Wfa und die Themen des Wohnungswesens im Wandel der Zeiten

Als die Wfa 1958 ihre Arbeit aufnahm, hatte das Land Nordrhein-Westfalen bereits den Bau von fast 1,3 Millionen Wohnungen gefördert. Damit waren die Probleme auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten bei weitem nicht gelöst. Nimmt man das 40. Jahr des Bestehens der Wfa zum Anlaß, einmal zurückzuschauen, stellt man fest, daß einige Themen über die Zeit hinweg bis heute die gleichen geblieben sind. Nur ihr Gewicht und ihre Bedeutung haben sich – vielfach durch die Ansprüche in der Gesellschaft – geändert.

Wohnungsnot

Im Jahre 1958 gab es in NRW rd. 4,2 Millionen Wohnungen. Die Zahl stieg bis 1978 auf 6,7 und 1997 auf 7,9 Millionen Wohnungen. Stellt man diesen Wohnungen die Zahl der Haushalte im Jahre 1958 mit rd. 5,2 Millionen, 1978 mit 6,7 Millionen und 1997 mit 8,2 Millionen gegenüber, wird klar, daß der Begriff „Wohnungsnot“ im Laufe der Zeit eine andere Bedeutung erlangt hat.

Dies zeigt sich auch an anderen Daten:

Während 1958 noch rd. 170.000 Wohnungen fertiggestellt wurden, waren die Zahlen in 1978 mit rd. 92.000 und 1997 mit rd. 90.400 Wohnungen etwa nur noch halb so hoch. Auch der Anspruch an die Wohnungsgröße und -ausstattung hat sich deutlich gewandelt. 1958 war eine neu erstellte Wohnung im Durchschnitt nur 64 m² groß. 1978 bereits 101 m² und 1996

(aus Kostengründen) immerhin noch 90 m² groß.

Neue Wohnungen wurden 1958 nur zu 13% mit einer Sammelheizung und zu 95% mit Bad oder Dusche ausgestattet. Heute gibt es keine Neubauwohnungen mehr, die ohne Heizung und Bad errichtet werden. Insgesamt kann man folgendes Fazit ziehen:

Bei der Gründung der Wfa war mit einem rechnerischen Defizit von rd. 1,0 Millionen Wohnungen der Begriff einer allgemeinen Wohnungsnot bei einer breiten Schicht der Bevölkerung mehr als angebracht. Heute finden wir eine Wohnungsversorgung mit einem guten Standard vor, die allerdings noch keinen ausgeglichenen Markt darstellt und vor allem wirtschaftlich schwache und in der Gesellschaft ausgegrenzte Haushalte



bei weitem nicht ausreichend berücksichtigt. Wohnungsnot leiden also nicht mehr die „breiten Schichten der Bevölkerung“, sondern die vorerwähnten benachteiligten Gruppen. Diesem Bild hat sich auch die staatliche Wohnungsbauförderung angepaßt. Der Anteil der direkt geförderten Wohnungen betrug 1958 mit rd. 119.000 – 70%, 1978 mit rd. 50.000 – 54% und 1996 mit rd. 26.000 – 28% der jeweils insgesamt fertiggestellten Wohnungen.

Mietbelastung

Im Gründungsjahr der Wfa verfügte ein 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen im Monat durchschnittlich über ein verfügbares



Nettoeinkommen von 637,- DM. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete einschließlich Energiekosten lag für einen solchen Haushalt bei 77,- DM oder 12% des Einkommens. 1978 belief sich das Einkommen des 4-Personen-Haushaltes auf 2.595,- DM; die Wohnkostenbelastung betrug 441,- DM oder 17% des Einkommens.

Für 1996 gelten:

Nettoeinkommen 5.498,- DM, Wohnkostenbelastung 1.221,- DM oder gut 22%. Bei den 2-Personen-Haushalten mit niedrigem Einkommen, wie z. B. Rentnern oder Sozialhilfeempfängern, betrug das verfügbare Einkommen 1958 297,- DM; die Wohnkostenbelastung betrug 63,- DM oder gut 21%. Im Jahr 1996 verfügen solche Haushalte durchschnittlich über 2.687,- DM, und die Wohnkosten belaufen sich auf 898,- DM oder fast 34% des Einkommens.

Während in den Jahren nach 1958 starke Mietsteigerungen noch durch starke Einkommenszuwächse aufgefangen werden konnten, treffen heute überproportional steigende Mieten auf stagnierende oder gar sinkende Realeinkommen. Dies trifft wieder die Personengruppen, die ohnehin am Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

Herstellungskosten

Neben den Kapital- und Bewirtschaftungskosten bilden vor allem die Herstellungskosten die Grundlage für die wirtschaftliche Investition in den Wohnungsbau.

Die reinen Baukosten sind von 1958 bis heute auf annähernd das Zehnfache gestiegen, wobei die Kurve in den Jahren bis 1987 steiler verlief und in den letzten Jahren wieder abflachte. Auch der Preis für das Bauland hat sich seit 1958 nahezu verzehnfacht. Hier stiegen die Preise aber gerade in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark. Betroffen sind insbesondere die hochverdichteten Regionen in Nordrhein-Westfalen. Die Auswirkungen werden deutlich, wenn man die Entwicklung der Lebenshaltungskosten und der Mieten vergleicht. Während sich die Kosten für die Lebenshaltung von 1958 bis heute etwa verdreifachten, sind die Mietbelastungen um das Fünffache gestiegen. Auch das selbstgenutzte Wohneigentum ist von dieser Preisentwicklung betroffen. Im Jahre 1958 kostete z.B. ein Eigenheim im

Durchschnitt rd. 33.600,- DM. Dies bedeutete, daß der im vorherigen Abschnitt beschriebene 4-Personen-Haushalt damals etwa das 4,4-fache des Jahreseinkommens zur Erstellung eines solchen Hauses hätte aufbringen müssen. Im Jahre 1996 kostete ein Familienheim durchschnittlich 420.000 DM. Dafür müßte der 4-Personen-Haushalt etwa das 6,4-fache des Jahreseinkommens investieren.

Nicht nur das am Einkommen gemessene höhere Investitionsvolumen bildet eine höhere Schwelle. Die Tatsache der im Gegensatz zu 1958 geringeren Realeinkommenszuwächse und die dadurch ausgelöste Zurückhaltung machen den Weg ins Wohneigentum heute deutlich schwieriger.

Zielgruppen der Wohnungsbauförderung

In den ersten Jahren nach der Gründung der Wfa war die Förderung des Wohnungsbaues noch stark auf die Gruppen der Bevölkerung ausgerichtet, die durch den Weltkrieg geschädigt worden waren.

So wurden z. B. Heimkehrer aus der Kriegsgefangenschaft, Kriegerwitwen, Vertriebene und

Flüchtlinge mit besonderen Programmen oder im Rahmen der allgemeinen Förderprogramme mit Vorrang gefördert bzw. mit Mietwohnungen versorgt.

Innerhalb der Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG richtete sich der Schwerpunkt der Förderung auf sogenannte „Minderverdienende“, deren Einkommen deutlich unterhalb dieser Grenze lag. Ende der 60er Jahre bzw. Anfang der 70er Jahre wurde dann der 2. Förderweg eingeführt, der solche Haushalte in die Förderung einbezog, deren Einkommen die Grenze des § 25 II. WoBauG um bis zu 40% überschreiten oder die durch den Bezug einer geförderten Neubaueigentumsmaßnahme eine öffentlich geförderte Mietwohnung freimachen. Seit einigen Jahren ist der 2. Förderweg ausgeweitet auf Haushalte mit einer Überschreitung der Einkommensgrenze bis zu 60%.

Erwähnen muß man auch, daß es zeitweise Sonderprogramme oder Fördervorränge für z. B. Bergarbeiter, Stahlarbeiter, Aus- und Übersiedler, Studenten usw. gab.



Weitgehend unverändert liegt in NRW der Schwerpunkt der Förderung beim Personenkreis, der die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG einhält bzw. deutlich unterschreitet (1. Förderweg). Dabei werden Familien mit Kindern oder schwerbehinderten Angehörigen bevorzugt berücksichtigt.

Fördermethodik

Neubau

Während bis einschließlich 1958 die Förderung des Wohnungsbaues ausschließlich mit Baudarlehen zur Abdeckung von Baukosten (Kapitalsubvention) erfolgte, wurde 1959 erstmalig mit einer zusätzlichen Gewährung von Aufwendungsbeihilfen, zur Abdeckung der aus der Finanzierung sich ergebenden Kapital- und Bewirtschaftskosten (Ertragssubvention), ein Mischsystem eingeführt.

1960 traten wegen der umfangreichen Neubauprogramme in den öffentlichen Haushalten erstmalig Liquiditätsprobleme auf. Dies führte zur Einführung der Gewährung von Annuitätshilfen.

Auch die spätere Gewährung von Annuitätzuschüssen, Aufwendungsbeihilfen und Auf-

wendungsdarlehen verminderten den sofortigen Einsatz höherer Baudarlehen und senken damit den Bedarf an liquiden Mitteln. Sie belasteten zwar damit die späteren Jahresbudgets, hatten aber den Vorteil, daß sie sich im Laufe der Zeit reduzieren ließen, weil die steigende Belastung der begünstigten Haushalte durch Einkommenssteigerungen aufgefangen werden kann.

In den 70er Jahren wurde hierbei die Einkommensentwicklung der Wohnungsnutzer überschätzt, so daß die Reduzierung der Aufwendungssubventionen nicht mehr durch entsprechend erhöhte Mieten aufgefangen werden konnte. Die Folge war eine erhebliche Nachfinanzierung mit einer Reihe von sogenannten „Härteausgleichsmaßnahmen“.

Auch heute noch wird bei den Eigentumsmaßnahmen eine Mischförderung praktiziert. Im Mietwohnungsbereich des 1. Förderweges ist das Land zurückgekehrt zur ausschließlichen Kapitalsubvention. Mietwohnungen des 2. Förderweges müssen systembedingt mit einer Aufwendungssubvention gefördert werden. Deshalb wird hier neben einem verhältnismäßig geringen Baudarlehen auch ein Aufwendungsdarlehen gewährt.

Modernisierung/ Energieeinsparung

Mitte der 60er Jahre zeigte sich, daß zusätzlich zu dem Neubau von Wohnungen auch die Modernisierung des vorhandenen älteren Wohnungsbestandes treten mußte.

Mit dieser Förderung sollte ein Anreiz für die Hauseigentümer geschaffen werden, den Wohnungsbestand zu modernisieren und am Markt zu halten sowie die Mieten der modernisierten Wohnungen für die einkommensschwächeren Haushalte tragbar zu gestalten.

Bei den in den 70er Jahren geförderten Modernisierungsmaßnahmen wurden in etwa 65% der Wohnungen Verbesserungen der Beheizung und der Kochmöglichkeiten und in 40% der Wohnungen die Verbesserung der sanitären Einrichtungen durchgeführt.

Der Umfang der Förderprogramme ermöglichte die Modernisierung ganzer Stadtteile und zusammenhängender Ensembles. Bei gleichzeitigem Einsatz von Städtebauförderungs-

mitteln konnte auch denkmalgeschützte und -werte Bausubstanz gerettet und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Mit der Energiekrise im Jahre 1975 ergab sich die Notwendigkeit, auch im Wohnbereich einen sparsamen Umgang mit Energie zu bewirken. In der Folgezeit verlagerten sich die Schwerpunkte der Modernisierung von der Verbesserung des Zuschnittes der Wohnung, der Energieversorgung, Wasserversorgung und Entwässerung, der sanitären Einrichtungen usw. auf Maßnahmen der Wärmedämmung und der Energieeinsparung bei Heizungs- und Warmwasseranlagen. So entfielen z. B. Maßnahmen der Wärmedämmung auf 140.000 der im Jahre 1981 geförderten 176.000 Wohnungen, das sind 88%.

Die Förderung der Modernisierung und Energieeinsparung hat inzwischen 20% des gesamten Wohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen erfaßt, d. h., mehr als jede 5. Wohnung ist im Rahmen dieser Fördermaßnahmen seit 1969 gefördert worden. Sie hat auch weiterhin einen hohen Stellenwert in der Wohnungsförderung NRW. Förderziele sind nach wie vor die



Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnungen, die Erhaltung eines preiswerten Wohnungsbestandes für einkommensschwache Haushalte sowie die nachhaltige Einsparung von Heizenergie in Wohnungen und die dadurch zu erreichende Minderung der CO₂-Immissionen.

Die Wfa heute und die Perspektiven auf dem Weg ins nächste Jahrtausend

In den neunziger Jahren entwickelte die Wfa sich kontinuierlich weiterhin zu einem modernen „Dienstleister auf dem Gebiet der Wohnungsbauförderung“. Entscheidend geprägt wurde dieser Prozeß neben der Bildung neuer Aufgabenschwerpunkte auch von der zu Beginn dieses Jahrzehnts erfolgten Zusammenführung der Wohnungsbauförderaktivitäten der Westdeutschen Landesbank Girozentrale und der Wohnungsbauförderungsanstalt.

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsbauförderung vom 18. 12. 1991

Am 18. Dezember 1991 verabschiedete der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Regelung der Wohnungsbauförderung, das zum 1. Januar 1992 in Kraft trat.

Nach nahezu 35 Jahren rechtlicher Selbständigkeit ging diese für die Wfa mit Wirkung zum 1. Januar 1992 verloren, und fortan führt die Westdeutsche Landesbank, unter Einbeziehung ihres bisherigen Bereiches Wohnungsbauförderung, die Wohnungs-

bauförderungsanstalt als organisatorisch und wirtschaftlich selbständige, nicht rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Dabei wurde der Name „Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen“ geändert in „Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen Anstalt der Westdeutschen Landesbank Girozentrale“ (Wfa).

Trotz ihrer Integration in die WestLB handelt die Wfa im Außenverhältnis weiterhin unter ihrem Namen. Sie führt ihre Aufgaben wettbewerbsneutral durch.

Synergieeffekte

Um die Möglichkeiten, die diese geänderten Rahmenbedingungen boten, optimal zu nutzen, wurde in den Jahren 1994 und 1995 eine umfassende Organisationsuntersuchung durchgeführt und bis heute



weitgehend umgesetzt. Die Wfa weist nun eine gegenüber der Ausgangssituation erheblich schlankere und zweckmäßigere Organisationsstruktur auf.

Mit dieser neuen, effizienteren Organisation ist die Wfa für die gestiegenen, an einen Dienstleister auf dem Gebiet der Wohnungsbauförderung gestellten vielfältigen Anforderungen gerüstet. Auch informationstechnisch orientiert sich die Wfa derzeit umfassend neu.

Das EDV-Projekt WfaNeu

Mit der Steigerung der Leistungsfähigkeit der DV-Technik steigen natürlich auch die an die Wfa gestellten internen und vor allem externen Anforderungen der Informationsverarbeitung und -speicherung. Während bei Gründung der Wfa noch einfache Kartensysteme den gezielten Zugriff

auf Informationen sicherstellen, ist heute eine Erfüllung der Anforderungen ohne eine moderne, effiziente EDV-Architektur nicht mehr denk-

bar. Neben einer neuen Technik kommt der Modernisierung der DV-gestützten Anwendungen große Bedeutung zu. Entsprechende Lebenszyklen von Technik und Anwendungen führen immer wieder zu einem Zeitpunkt, an dem die Frage zu stellen ist, ob Altanwendungen noch modernisierbar sind oder gänzlich überarbeitet bzw. neu erstellt werden müssen.

Ein solcher strategisch bedeutsamer Zeitpunkt war mit der Integration der Wfa in die WestLB gegeben. Begründet durch die historische Trennung der Antragsbearbeitung und Darlehensverwaltung in zwei unterschiedliche Unternehmen waren auch zwei auf diese Spezialaufgaben zugeschnittene unterschiedliche Anwendungssysteme im Einsatz.

Entsprechend entschloß man sich 1995 zu einer kompletten Neuausrichtung der DV-Strategie mit dem Ziel des vollständigen Ersatzes der vorhandenen

Systeme durch eine integrierte Software, die auf dem Standardprodukt SAP/R3 basiert. Die Wfa erwartet, neben der mittelfristigen Senkung der EDV-Kosten, auch eine Steigerung der Effektivität in der Sachbearbeitung sowie eine kurzfristige und kostengünstigere Umsetzbarkeit neuer gesetzlicher und förderungsspezifischer Rahmenvorgaben. Die Wfa installiert damit ein zukunftsorientiertes System, mit dem eine wesentliche Verbesserung der Datenqualität möglich wird.

Berücksichtigt man, daß die Wfa die Anforderungen aus der Umstellung von DM auf Euro und die mit dem Jahrtausendwechsel erwarteten technischen Probleme direkt mit der Ablösung der Altsysteme lösen kann, so zeigt dies, daß das Projekt zum richtigen Zeitpunkt gestartet wurde.

Neben den technischen und organisatorischen Veränderungen in den 90er Jahren hat die Wfa aber auch ihr Leistungsangebot insbesondere durch Schaffung neuer, zusätzlicher Aufgabenschwerpunkte deutlich verbessert.



Wohnungsmarktbeobachtung

Der Erfolg wohnungspolitischen und -wirtschaftlichen Handelns ist stets auch von der richtigen und zeitnahen Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie der zu beachtenden wirtschaftlichen, demographischen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen abhängig. Der differenzierten Beobachtung von Wohnungsangebot und -nachfrage einschließlich der Einschätzung der künftigen Marktentwicklung kommt daher eine entscheidende Bedeutung zu.

Von der Wfa wurde hierfür beginnend mit dem Jahr 1992 ein Wohnungsmarktbeobachtungssystem für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen aufgebaut. Mit der Einrichtung und ständigen Weiterentwicklung dieses Systems ist Nordrhein-Westfalen in der Lage, einen

breiten Informationsfluß über die komplexen Vorgänge auf den heimischen Wohnungsmärkten zu gewährleisten.

Die grundlegende Dokumentation der Wohnungsmarktsituation in Nordrhein-Westfalen durch die Wfa erfolgt einmal jährlich mit dem „Info zur Wohnungsmarktbeobachtung“. Dieser Veröffentlichung liegt ein umfangreiches Indikatorensystem zugrunde, das auf einem einfachen Bilanzmodell basiert. Hierzu werden im wesentlichen bereits vorhandene Datenquellen genutzt. Harte und weiche Daten werden gleichermaßen gesammelt. Es ist Ziel, diese Daten und Informationen unterschiedlicher Bereiche zu verknüpfen, um so Aussagen über die Entwicklung der Wohnungsmärkte abzuleiten. Das System will dabei in erster Linie weniger ein kompliziertes Rechenmodell sein, das langfristige quantitative Prognosen ermöglicht. Vielmehr setzt das Wohnungsmarktbeobachtungssystem auf ein Konzept kontinuierlicher Beobachtung, das sich ändernde Rahmenbedingungen und Trends aufnimmt.

Als Ergänzung der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung dienen begleitende Sonderveröffentlichungen. In ihnen werden thematische und räumliche Schwerpunkte aufgegriffen, die sich aufgrund der laufenden Beobachtungen als aktuell wichtig erweisen. Dies können beispielsweise Analysen zur Mietenentwicklung oder zu einzelnen Teilmärkten bzw. Bevölkerungsgruppen sein.

Die Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa hat sich mit ihren Publikationen bereits einen anerkannten Platz in der Fachöffentlichkeit erworben. Sie wird von den relevanten Entscheidungsträgern in Politik und Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung eingehend genutzt.

Als wichtige Modifizierung und Weiterentwicklung des Systems steht aktuell eine systematische und weitergehende regionale Differenzierung des Systems an. Auch eine Wohnungsmarktbeobachtung, die zuerst die landesweite Entwicklung im Blick hat, muß der Tatsache einer regionalen bzw. lokalen Beobachtung Rechnung

tragen. Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung NRW ist es daher, zukünftig eine Abgrenzung regionaler Wohnungsmärkte zu entwickeln.

Auf der so wichtigen kommunalen Ebene sind hierzu bereits erste Entwicklungen feststellbar. Die Wfa hat in Zusammenarbeit mit der Stadt und der Universität Dortmund ein Konzept für eine Beratungsstelle erarbeitet, die Städte und Gemeinden dabei unterstützt, ihre eigene Wohnungsmarktbeobachtung aufzubauen. Die Wfa hat sich entschlossen, eine solche Beratungsstelle einzurichten, die mit Beginn des Jahres 1998 ihre Arbeit aufgenommen hat.

Die Beratung in Förderfragen

Die Beratung in Förderfragen war über die vergangenen 40 Jahre hinweg zentraler Bestandteil der Tätigkeit der Wfa.

Sie äußert sich zu allererst in der gesetzlich festgelegten Unterstützung des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen bei der Erreichung wohnungspolitischer Ziele und bei der konzeptionellen Ausgestaltung aller Förderaufgaben und Förderverfahren. Sie richtet sich darüber hinaus aber auch auf die politischen Entscheidungsträger des Bundes und Landes sowie der wohnungs- und kreditwirtschaftlichen Verbände.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wfa sind aufgrund persönlicher Qualifikation und langjähriger Erfahrungen im gesamten Feld des Wohnungswesens kompetente Ansprechpartner für alle am Prozeß der Wohnungsbauförderung beteiligten weiteren Gruppen. Sie sind somit Beratungsinstanz und Evidenzzentrale gleichermaßen für Bewilligungsbehörden, die Wohnungs- und die Kreditwirtschaft sowie Mieter und Vermieter, Betreuer und Eigenheimbesitzer.

Dem Aspekt einer stärkeren Kundenorientierung hat die Wfa in den letzten Jahren einen ständig wachsenden Stellenwert beigemessen. Hierbei kommt es auch zukünftig entscheidend darauf an, die Bedürfnisse der Kunden möglichst zeitnah abzufragen und das Dienstleistungsangebot entsprechend anzupassen.

Nachdem die politische Entscheidung über die einzusetzenden Fördermodelle getroffen ist, beginnt die Umsetzungsphase. Bei der Erstellung und Anpassung der jeweiligen Richtlinien ist die Wfa ständig involviert. Dabei



wirkt sie insbesondere darauf hin, daß die Richtlinien praktikabel und kundenfreundlich umgesetzt werden.

Neben der Einzelfallberatung, insbesondere der Bewilligungsbehörden und Investoren, hält die Wfa ein umfangreiches generelles Informations- und Schulungsangebot vor.

Seit 1995 wurden zusätzlich Workshops in das Beratungskonzept aufgenommen. Die angebotene Seminarreihe zeichnet sich durch einen intensiven Dialog mit jeweils maximal 25 Mitarbeitern der Bewilligungsbehörden aus, die dann ihrerseits als Multiplikatoren in ihren Behörden fungieren. Die Resonanz ist bislang durchweg positiv. Das Recht der Wfa zur Prüfung der Bewilligungsbescheide dient in erster Linie dem Schutz des Landeswohnungsvermögens. Durch die Prüfungen wird aber auch sichergestellt, daß die einzelnen Behörden die Förderrichtlinien und die Verfahrensregelungen sachgerecht und einheitlich anwenden bzw. auslegen. Die Erfahrungen aus der Prüfungstätigkeit stehen zeitnah dem Ministerium für Bauen und Wohnen für die

Neufassung oder Anpassung von Förderrichtlinien sowie für die Kontrolle der Umsetzung erlassener Richtlinien zur Verfügung.

Bürgschaftsmodell NRW

In diesem Jahr führt NRW als erstes Bundesland ein Bürgschaftsmodell für eine dynamische Hypothekenfinanzierung ein. Mit dem unter maßgeblicher Mitarbeit der Wfa entwickelten Bürgschaftsmodell soll an dieser Stelle ein Beispiel für eine Möglichkeit zukünftiger Wohnungsbauförderung näher vorgestellt werden.

Das Bürgschaftsmodell wurde nach dem Vorbild des „Schweizer Modells“ zur Wohnungsbaufinanzierung und -förderung gemeinsam vom deutschen Volksheimstättenwerk und der Wfa entwickelt. Es bietet die Möglichkeit einer zielgruppenorientierten Förderung und ist sowohl für den Mietwohnungsbau als auch für die Bildung von Wohnungseigentum einsetzbar.

Das Bürgschaftsmodell wird ab 1998 in NRW angeboten, und zwar zunächst zur Förderung von Wohneigentum. Es wendet sich speziell an junge Haushalte. Denn gerade diese Familien würden gerne frühzeitig Wohneigentum schaffen, sind oftmals hierzu aber aus eigener Kraft finanziell noch nicht in der Lage. Trotz Eigenheimzulage kann die Belastung durch Zins- und Tilgungszahlungen sowie durch die Bewirtschaftungskosten für diese Haushalte, die noch am Beginn ihres Berufslebens stehen, zu hoch sein.

Der Grundgedanke des neuen Modells beruht darauf, die Wohnkostenbelastung zu Beginn der Eigentumsbildung zu begrenzen und ihren Anstieg nach Auslaufen der Eigenheimzulage zu dämpfen. Dazu soll die langfristige Finanzierung durch Bankkredite mit der Einkommensentwicklung verzahnt werden. Während die „klassische“ Wohnungsbaufinanzierung dadurch gekennzeichnet ist, daß sie mit einer am Einkommen gemessenen sehr hohen Anfangsbelastung beginnt, die im Zeitverlauf geringer wird, obwohl sie über

den gesamten Zeitverlauf nominal konstant bleibt, wird beim Bürgschaftsmodell vereinbart, daß der Bauherr über die gesamte Laufzeit einen festen Prozentsatz seines Nettoeinkommens für Zins- und Tilgungszahlungen sowie Bewirtschaftungskosten ausgibt. Unter der realistischen Annahme, daß Bauherren mit steigendem nominalem Einkommen in der Lage sind, auch eine steigende nominale Belastung zu tragen, wird die Belastungssituation somit tendenziell auf den Kopf gestellt. Dies geschieht in der Weise, daß die darlehensgebenden Kreditinstitute in der Anfangsphase Zusatzdarlehen gewähren, die zur Deckung der vom Bauherren nicht tragbaren Kapitalkosten verwendet werden. Mit steigendem Einkommen kann der Bauherr auch diese Zusatzdarlehen verzinsen und tilgen. Damit die Kreditinstitute diese dynamische Hypothekenfinanzierung darstellen können, übernimmt die Wfa hierfür Bürgschaften.



Ausblick

In den vier Jahrzehnten ihrer bisherigen Tätigkeit hat sich die Wfa als zentrale Institution in der nordrhein-westfälischen Wohnungsbauförderung bewährt.

Weiter fortschreitender gesellschaftlicher Wandel und ein sich ständig veränderndes komplexes ökonomisches Umfeld werden auch in den kommenden Jahren eine beträchtliche Anpassungsfähigkeit der Wohnungsbauförderung erfordern.

Diesen Herausforderungen wird sich die Wfa auch im nächsten Jahrtausend offensiv zu stellen haben, will sie ihre soziale Aufgabenstellung – im gesetzlichen Rahmen mit den ihr verfügbaren finanziellen und personellen Möglichkeiten die angemessene Wohnungsver-sorgung wirtschaftlich weniger leistungsstarker Personen und Familien zu sichern – auch weiterhin im Interesse der Bürgerinnen und Bürger in Nordrhein-Westfalen erfüllen.

Anhang

Zahlen der Wfa

Stand per 30. 12. 1997 in Mio DM

Bilanzsumme	44.042
Geschäfts- und Kreditvolumen	50.779
Langfristige Ausleihungen	39.662
Bürgschaftsvolumen	557
Landeswohnungsbauvermögen	32.016
Jährliche Darlehensauszahlungen (1997)	3.092
Verwaltete Darlehenskonten	588.100
Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	445

Zahlen des Wohnungswesens

Neubau

Geförderte Wohnungen und Heimplätze, die mit von der Wfa verwalteten Mitteln gefördert wurden:

insgesamt	3.657.592	
davon	Mietwohnungen	2.256.825
	Eigenheime	999.993
	Eigentumswohnungen	72.900
	Heimplätze	327.874

Geförderter Erwerb vorhandenen Wohneigentums:

insgesamt	7.438	
davon	Eigenheime	6.273
	Eigentumswohnungen	1.165

Modernisierung/Energieeinsparung

Geförderte Wohnungen und Heimplätze, die mit von der Wfa verwalteten Mitteln gefördert wurden:

insgesamt	1.577.132	
davon	Mietwohnungen	1.273.460
	Eigenheime	245.888
	Eigentumswohnungen	14.104
	Heimplätze	43.680

Bewilligte Fördermittel (in Mio DM)

Neubau

insgesamt	102.046	
davon	Baudarlehen	75.956
	Aufwendungsdarlehen	12.043
	Zuschüsse/Aufwendungszuschüsse u. ä.	14.047

Modernisierung/Energieeinsparung

insgesamt	6.327	
davon	Darlehen	2.084
	Zuschüsse/Aufwendungszuschüsse u. ä.	4.243



Organigramm



Unternehmensbereich Wohnungsbauförderung Zuständigkeit im Vorstand Dr. Franke				
Recht Ebsen	Geschäftsführung Hofmann, R. Pfänder Ullrich			Innenkontrolle Biering
Darlehens- und Zuschußbearbeitung Düsseldorf Kniel	Darlehens- und Zuschußbearbeitung Münster Brockmann	Insolvenzmanagement Zimmermann	Beratung und Förderung Kohl/Heix	Steuerung/Zentrale Aufgaben Beimel
Düsseldorf 1 Wittmann	Münster 1 Tillmann	Sanierung/Verwertung Düsseldorf Lindfeld	Beratung/ Bewilligungsüberprüfung Coenes	Organisation/Controlling/ Personal Neumann
Düsseldorf 2 Conrad	Münster 2 Nickel	Sanierung/Verwertung Münster Schönhoff	Berichtswesen/Analyse/ Bescheidbearbeitung Hofmann, K.	Bilanzen/Wirtschafts- und Finanzplanung Kuschel
Düsseldorf 3 Meuser	Münster 3 Waning	Projekt Ausfallforderungen Düsseldorf	Wohneigentumssicherungshilfe Düsseldorf Überwachung Wohnheime Koch	EDV Fuhrmann
Sonderaufgaben/ Darlehensbuchhaltung Bröder	Sonderaufgaben/ Darlehensbuchhaltung Fölling	Projekt Ausfallforderungen Münster	Wohneigentumssicherungshilfe Münster Brüggemann	Interne Dienste Düsseldorf Siepen
	Bundestreuhandstelle Spindelndreier		Wirtschaftliche Prüfungen Blankenberg	Interne Dienste Münster Wolbeck
				Projekt Grundsatzfragen/Reorgani- sation Handbücher und Vordrucke

