

Geschäftsbericht 2007



Wfa auf einen Blick

	2007	2006	Veränderung
	in Mio €	in Mio €	in Mio €
Bilanzsumme	21.801	21.778	23
Kreditvolumen	24.149	24.178	-29
Förderkredite mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren ohne Treuhandkredite	18.536	18.461	75
Darlehensauszahlungen	847	918	-71
Gesamte Tilgungen (inkl. Treuhandmittel)	784	875	-91
Fremde Gelder	2.433	2.477	-44
Handelsrechtliches Eigenkapital	18.602	18.492	110
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften	13	16	-3
Unwiderrufliche Kreditzusagen	1.281	1.358	-77
Zinsüberschuss	188	188	0
Provisionsüberschuss	4	4	0
Personalaufwand	-30	-36	6
Andere Verwaltungsaufwendungen	-19	-17	-2
Sonstiges betriebliches Ergebnis	3	2	1
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	146	141	5
Risikovorsorge	-47	-49	2
Außerordentliches Ergebnis	0	-16	16
Jahresüberschuss	99	76	23
Aufgrund gesetzlicher Vorschriften erfolgte Vorabausschüttung	-47	-34	-13
Zur Erfüllung gesetzlicher Ausschüttungserfordernisse vorgesehen	-45	0	-45
Zuführung an das Landeswohnungsbauvermögen	7	42	-35
Zahl der Mitarbeiter (ohne Mitarbeiter in Elternzeit)	338	339	-1

Förderergebnis

	2007		2006	
	Wohneinheiten	Bewilligte Mittel	Wohneinheiten	Bewilligte Mittel
	in Mio €		in Mio €	
Wohnungsneubau				
Mietwohnungen*	4.704	375	4.625	324
Selbst genutztes Wohneigentum	6.978	405	8.134	477
Wohnheime	708	22	521	12
Investive Maßnahmen im Gebäudebestand	2.066	53	2.070	38
davon:				
Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand	787	7	1.070	8
Sonstige Maßnahmen				
Wohneigentumssicherungshilfe	3	0,1	6	0,2

*) inklusive Erwerb von Belegungsbindungen

Inhalt

02	Vorwort	<hr/>
04	Profil der Wfa	<hr/>
06	Förderung im Wandel	<hr/>
08	Förderbeispiel Neuss	<hr/>
10	Förderergebnis	<hr/>
12	Förderbeispiel Ochtrup	<hr/>
14	Darlehensbearbeitung	<hr/>
18	Insolvenzmanagement	<hr/>
20	Serviceleistungen und andere Aufgaben	<hr/>
24	Geschäftsunterstützung und Personal	<hr/>
26	Tabellen	<hr/>
30	Stellungnahme des Ausschusses für Wohnungsbauförderung	<hr/>
32	Lagebericht 2007	<hr/>
42	Bilanz	<hr/>
44	Gewinn- und Verlustrechnung	<hr/>
46	Anhang	<hr/>
60	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	<hr/>
61	Organigramm der Wfa	<hr/>
62	Veröffentlichungen der Wfa zum Wohnungsmarkt	<hr/>

Vorwort

Zukunftsthema Wohnen

Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Auch wenn angesichts landesweit entspannter Wohnungsmärkte die Wohnungsversorgung in Nordrhein-Westfalen quantitativ sichergestellt ist, so stellen sich für die Wohnraumförderung in Zukunft neue Herausforderungen.

Denn auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen gibt es zunehmend regionale, aber auch sektorale Unterschiede. So wird in den Wachstumsregionen etwa im Bereich preiswerten Wohnungsbestandes die Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte zukünftig wieder schwierig.

Eine der zentralen Fragen wird auch sein, wie es mit Blick auf den immer größer werdenden Anteil älterer Menschen gelingt, altengerechtes Wohnen mit neuen Wohnformen und Wohnqualitäten zu ermöglichen.

Neben dem demografischen Wandel stellt sich im Thema Wohnen zunehmend die Herausforderung des Klimaschutzes. Energiesparen hilft dabei nicht nur der Umwelt, sondern schont auch den Geldbeutel von Mietern, die mit weiter steigenden Energiepreisen bei der „zweiten Miete“ belastet werden.

Allerdings lösen Investitionen zur Verringerung des Ausstoßes von Kohlendioxid bei der Bereitstellung von Energiedienstleistungen Kostensteigerungen aus und stehen zunächst unter dem Vorbehalt von Wirtschaftlichkeit. Um Belastungen aus modernisierungsbedingten

Mietsteigerungen möglichst zu vermeiden, soll der Einsatz zinsgünstiger Fördermittel der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) ermöglicht werden.

Wenn sich also Menschen am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, wenn bezahlbares Wohnen altersgerecht gestaltet sein soll und wenn für alle Energiesparen das Gebot der Stunde ist, dann ist Förderung notwendig. Hier setzt die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen an, der die Landesregierung nach wie vor einen hohen Stellenwert zumisst.

Ausdruck findet dies im Wohnraumförderungsprogramm des Landes, das jährlich vom Ministerium für Bauen und Verkehr aufgestellt wird. Enger Kooperationspartner dabei ist die Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa). Sie ist das zentrale Finanzierungsinstrument der Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen. Die Wfa wickelt die Wohnraumförderung banktechnisch ab und unterstützt darüber hinaus das Ministerium bei einer Vielzahl von Förderaufgaben.

Die Vergabe von Darlehen für die Eigentumsförderung, den Mietwohnungsbau und für Maßnahmen der investiven Bestandsförderung erfolgt zum größten Teil aus dem Landeswohnungsbauvermögen und damit unabhängig vom Landeshaushalt. Nordrhein-Westfalen verfügt mit dem Landeswohnungsbauvermögen, für das die Wfa die Verantwortung trägt, über einen nachhaltigen, revolvingierenden Fonds, der dem Land einen weiten Gestaltungsspielraum für Förderpolitik eröffnet.



Dieser Spielraum wird angesichts der künftigen Herausforderungen benötigt. Ziel jeder Förderung ist es dabei, Investitionen zu ermöglichen, die ohne Förderung ausbleiben würden. Von daher passt die Landesregierung die Förderschwerpunkte in der sozialen Wohnraumförderung den sich wandelnden Anforderungen an. Die Aufgabe ist es, insbesondere die Marktkräfte dabei zu unterstützen, qualitative Verbesserungen des Wohnungsbestandes in Angriff zu nehmen. Gleichmaßen sind die Städte und Gemeinden in ihrem Bemühen zu stärken, Strategien der Wohnraumversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht mit Konzepten zur Stadterneuerung und zur Stadtteil- und Quartiersentwicklung zu verknüpfen.

Oliver Wittke

Minister für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen



Bei der Umsetzung dieser Förderschwerpunkte unterstützt die Wfa das Land. Dabei versteht sie sich als kompetenter Dienstleister für das Ministerium für Bauen und Verkehr. In gemeinsamer Verantwortung und enger Partnerschaft wird es gelingen, auch die künftigen Herausforderungen für altengerechtes Wohnen, Klimaschutz und Stärkung von Wohnstandorten in der Stadterneuerung zu bewältigen. Denn das sind Zukunftsthemen des Wohnens.

Ernst Gerlach

Vorstandsmitglied der NRW.BANK

Profil der Wfa

Die Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) ist das zentrale Finanzierungsinstrument der Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen. Unter dem Dach der NRW.BANK unterstützt die Wfa als organisatorisch und wirtschaftlich selbständige, nicht rechtsfähige Anstalt den staatlichen Auftrag in der sozialen Wohnraumförderung.

Die Wfa ist in Nordrhein-Westfalen seit fast fünf Jahrzehnten fest verankert. Ihre Geschichte beginnt mit der Gründung am 1. April 1958. Ein wichtiges Datum der Entwicklung bildet die Integration der Wfa in die Westdeutsche Landesbank Girozentrale (WestLB) am 1. Januar 1992. Die Übertragung der Wfa auf die WestLB wurde seinerzeit mit dem Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 18. Dezember 1991 geregelt. Das WBFG beschreibt zudem den gesetzlichen Handlungsauftrag für die Wfa. Mit der Übertragung der Wfa auf die NRW.BANK am 1. August 2002 hat sich daran im Kern nichts geändert.

Mit der NRW.BANK verfügt das Land Nordrhein-Westfalen seit 2002 über eine eigene Struktur- und Förderbank als zentrale Förderplattform des Landes. Als Anstalt des öffentlichen Rechts nimmt die Wfa innerhalb der strategischen Geschäftsfelder der NRW.BANK die

Aufgabenerfüllung im Kompetenzfeld der sozialen Wohnraumförderung wahr.

Dabei steht der Wfa ein eigenes Vermögen zur Verfügung, das als Sonderrücklage der NRW.BANK für die soziale Wohnraumförderung eingestellt und vom übrigen Vermögen der Bank getrennt zu verwalten ist. Das Wfa-Vermögen erfüllt eine Doppelfunktion: Einerseits ist es für die Finanzierung der Aufgaben der Wfa zu verwenden, andererseits dient es in der NRW.BANK als aufsichtsrechtlich anerkanntes Haftkapital.

Die Kernaufgabe der Wfa besteht in der banktechnischen Umsetzung der Wohnraumförderungsprogramme für die Landesregierung Nordrhein-Westfalen. Dazu übernimmt die Wfa die Auszahlung und Verwaltung von Darlehen für die soziale Wohnraumförderung. Daneben erfüllt sie eine Vielzahl weiterer Aufgaben, die im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrages verschiedene Dienstleistungsfunktionen zur Unterstützung der Landesregierung bei der Förderung des Wohnungswesens umfassen. In diesem Zusammenhang werden von der Wfa vor allem die an der Wohnraumförderung beteiligten Akteure in den Kommunen und der Wohnungswirtschaft bei der Umsetzung der Wohnraumförderungsprogramme des Landes unterstützt.

Die Wfa wird vom Vorstand der NRW.BANK vertreten. Sie hat zudem eine eigene Geschäftsführung, die auf Vorschlag des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom Vorstand der NRW.BANK bestimmt wird. Der Ausschuss für Wohnungsbauförderung überwacht die Geschäftsführung der Wfa. In ihm sind die wohnungspolitischen Akteure aus den Verbänden, die Kommunen sowie der Landtag und die Landesregierung repräsentiert. Der Ausschuss hat die 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 des Landes Nordrhein-Westfalen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr.

Förderung im Wandel

Die Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen steht vor großen Herausforderungen. Sie ist mit einer Vielzahl unterschiedlicher Entwicklungen und sich verändernden Rahmenbedingungen konfrontiert.

So entwickeln sich die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen auf unterschiedliche Weise. Einige Regionen sehen sich einem dauerhaften Schrumpfungsprozess durch Abwanderung und/oder Geburtendefizit ausgesetzt, während andere Regionen noch wachsende Bevölkerungs- und/oder Haushaltszahlen verzeichnen.

Schon jetzt ist erkennbar, dass in den Wachstumsregionen der Neubau von Mietwohnungen und selbst genutztem Wohneigentum auf mittlere Sicht noch notwendig sein wird, während in den Schrumpfsregionen eher das Schwergewicht auf Bestandsumbau und Ersatzneubau liegen wird.

Hinzu kommen qualitative Anforderungen an das Wohnen, wie etwa altengerechte Wohnformen und -qualitäten sowie das Erfordernis stärkeren Energiesparens aus Klimaschutzgründen. Dies alles erfordert bei steigenden Baukosten, einer unklaren Zinsentwicklung und bei knapper werdenden öffentlichen Mitteln enorme Anstrengungen in der Förderpolitik des Landes.

Die Wohnraumförderpolitik hat deshalb auch im Jahr 2007 ihre Schwerpunkte bedarfsgerecht verändert und ihren Instrumentenkoffer erweitert.

Eine wichtige Veränderung hat die Landesregierung in der Mietwohnraumförderung vorgenommen, deren Förderkonditionen im August 2007 entscheidend verbessert wurden. Mit der deutlichen Anhebung der Grundfördersätze und der Anhebung der Bewilligungsmieten hat das Land angemessen auf Mieten- und Baukosten-

entwicklung reagiert. Mit einem neuen Zusatzdarlehen von 10.000 € für Mietein Familienhäuser in den Mietstufen 4 bis 6 kann zudem gerade in Hochpreisregionen die Versorgung mit familiengerechtem Wohnraum verbessert werden.

Zudem hat die Landesregierung das feste Ziel, die Energiebilanz von bestehenden Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen zu verbessern. Dazu wurde im September 2007 ein neues Förderangebot geschaffen, das der Wohnungswirtschaft Anreize für Investitionen zur energetischen Modernisierung geben wird. Insbesondere der Energieverbrauch der mehr als 200.000 un- oder teilsanierten Sozialwohnungen aus den 1960er bis 1980er Jahren soll deutlich gesenkt und die Mieter von steigenden Nebenkosten entlastet werden.

Diese neue Landesförderung ist eine sinnvolle Ergänzung der Bundesförderung (KfW-Programme) auf dem Weg zum Ziel, bis zum Jahr 2020 rund 20 Prozent Energieeinsparungen und damit eine entsprechende CO₂-Reduktion zu erreichen.

Für 2008 hat das Land angekündigt, auch in der Eigentumsförderung im Neubau und Ersterwerb von Wohneigentum mit Zusatzdarlehen einen Klimabonus zu gewähren, wenn die Objekte eine gute energetische Qualität aufweisen. Auch beim Erwerb bestehender Wohnraums wird in der Eigentumsförderung die Verbesserung der Energieeffizienz ab 2008 mit einem Klimabonus gefördert.

In der Eigentumsförderung hatte das Land nach dem Wegfall der Eigenheimzulage des Bundes bereits im Jahr 2006 als Kompensation die Förderkonditionen verbessert, die Förderdarlehen insgesamt erhöht und den Berechtigtenkreis erweitert.

Insbesondere wurde für die einkommensschwächeren Zielgruppen des Wohnraumförderungsgesetzes mit dem neuen „Starterdarlehen“ die Finanzierung des Eigentums erleichtert. Dies alles hat zusammen mit einem besonderen Kinderbonus und einem Stadtbonus für Ballungskerne, kreisfreie Städte und solitäre Verdichtungsgebiete dafür gesorgt, dass die Eigentumsförderung in Nordrhein-Westfalen nach wie vor auf einem bemerkenswerten Niveau fortgesetzt werden kann.

Mit der Vorlage der Untersuchungsergebnisse der Pestel-Studie liegen erste Erkenntnisse über die Veränderung der Wohnungsnachfrage und die Reaktion des Wohnungsangebotes in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2025 vor. Es wird in den nächsten Förderperioden darauf ankommen, die konkreten förderpolitischen Konsequenzen aus der Pestel-Studie auch für die soziale Wohnraumförderung zu ziehen.

Für das Förderjahr 2008 hat die Landesregierung hierzu erste förderpolitische Ansätze angekündigt. So ist vorgesehen, in der Eigentumsförderung den Stadtbonus in den Großstädten entlang der Rheinschiene und in den Wachstumsregionen anzuheben. Auch das stärkere Zusammenwirken von Wohnraumförderung und Städtebauförderung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Pestel-Studie wird zu einer zielgenaueren Förderpolitik beitragen.

Die Landesregierung wird auch im Jahr 2008 den eingeschlagenen Weg der Neuausrichtung ihrer Wohnraumförderpolitik konsequent fortsetzen. Dafür werden die Förderinstrumente bedarfsgerecht und zielgenau weiter entwickelt. Vorrangige Ziele der Förderung sind

- selbst genutztes Wohneigentum für Familien in der Gründungsphase besonders zu fördern,
- den Klimaschutz durch energetische Sanierungen im Gebäudebestand und besonders energieeffiziente Ausstattungen beim Neubau zu forcieren,
- das Zusammenwirken von Wohnraumförderung und Städtebauförderung beim Stadtumbau zu stärken,
- die kommunale Verantwortung mit neuen Steuerungsansätzen der Förderung zu stützen und
- innovative Einzelvorhaben im Experimentellen Wohnungsbau zu fördern.

Damit bleibt die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ganz oben auf der Tagesordnung der Landespolitik. Sie ist dabei den Menschen verpflichtet und nimmt ihre soziale Verantwortung auch für zukünftige Generationen ernst.

Förderbeispiel GWG e.G. Neuss

Sinkende Energiekosten und geringere Klimabelastung

Energiesparen im Gebäudebestand ist ein wichtiges aktuelles Thema, das nicht nur die Wohnungsgesellschaften sondern auch alle Mieterinnen und Mieter interessiert. Denn mit Energiesparen lassen sich einerseits Kosten der „Zweiten Miete“ reduzieren und andererseits der Ausstoß klimaschädlicher CO₂-Gase vermindern.

Um diese doppelte Zielsetzung zu erreichen, hat das Land Nordrhein-Westfalen noch im Laufe des Jahres 2007 seine Förderrichtlinien um einen Baustein „Energetische Sanierung des Sozialwohnungsbestandes“ erweitert.

Mit äußerst zinsgünstigen Darlehen werden Wohnungsunternehmen in die Lage versetzt, Energiesparinvestitionen im Gebäudebestand leichter zu finanzieren. Von der Investition in Energiesparen haben alle etwas: Für Eigentümer steigt der Wert der Immobilie, die Mieter profitieren von sinkenden Energiekosten und die Umwelt gewinnt durch eine geringere Klimabelastung.



Eine der ersten Wohnungsgesellschaften, die vom neuen Förderangebot des Landes Gebrauch machte, ist die GWG e.G. Neuss. In der Wohnanlage Neusser Weyhe sind für 122 öffentlich geförderte Wohnungen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erstellung einer Wärmedämmfassade
- Einbau neuer Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzverglasung,
- Erneuerung der Dachkonstruktion, dämmtechnische Herstellung auf dem neuesten Stand der Technik
- Einbau einer neuen Heizungsanlage in Gas-Brennwerttechnik
- Isolierung der Kelleraußenwände
- Neue Außenanlagen
- Neue Treppengeländer



Denn die zeitlich begrenzten Unannehmlichkeiten treten zurück hinter den nachhaltig entstehenden Verbesserungen wie Einsparung von Heizkosten, Vergrößerung der Balkone und vor allem einem deutlich aufgewerteten Erscheinungsbild der Wohnanlage. Dies zeigt das positive Beispiel einer benachbarten Wohnanlage, bei der die entsprechenden Maßnahmen bereits umgesetzt worden sind.



Die Baumaßnahme wird zudem mit neuen Balkonanlagen und neuen Haustüren abgerundet und in zwei Bauabschnitten im Jahr 2008 realisiert. Neben Mitteln der KfW kann die GWG e.G. Neuss im zweiten Bauabschnitt auch die Fördermittel des Landes in Anspruch nehmen. Dadurch gestalten sich die Finanzierungsbedingungen noch einmal günstiger.

Die Energiebilanz verbessert sich entscheidend: Der Jahresenergiebedarf wird rechnerisch um 51% reduziert. Damit kann bei der Wohnanlage jährlich eine Summe von 447 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Zwar sind die Bewohner während der Sanierungsarbeiten beeinträchtigt, dennoch wurden die Maßnahmen von den Bewohnern überwiegend positiv aufgenommen.

Förderergebnis

Insgesamt wurden aus den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung im Jahr 2007 der Neubau und Erwerb von 12.390 Wohnungen ermöglicht. Dafür konnten 802,2 Mio € bereitgestellt werden. Dazu kommen noch die Förderung von investiven Maßnahmen im Gebäudebestand mit 1.279 Wohneinheiten (46,4 Mio €) und 787 Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand (6,5 Mio €). Im Ganzen wurde ein Gesamtvolumen von 855,2 Mio € zugesagt. Mit der Förderung wird ein Investitionsvolumen in der Größenordnung von rund 2,3 Mrd € angestoßen.

Die Zahl der geförderten Mietwohnungen stieg im Jahr 2007 um +1,7 Prozent auf 4.704 Einheiten. Dabei erhöhte sich auch das Fördervolumen auf 375,5 Mio € (+15,8%).

Nach dem Wegfall der degressiven Abschreibung (AfA) seit Beginn des Jahres 2006, der viele Bauherren im Mietwohnungsbereich veranlasst hatte, Investitionsentscheidungen bereits ins Jahr 2005 vorzuziehen, normalisieren sich nun die Bewilligungszahlen. Mit 31 Mio €

wurde der Um- beziehungsweise Ausbau von 508 Mietwohnungen in bestehenden Gebäuden gefördert. Dieser Fördertatbestand ist im Jahr 2007 wieder in die Förderung aufgenommen worden.

Im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen wurden insgesamt 7,6 Mio € für die Reaktivierung von ehemals gewerblich, industriell oder militärisch genutzten Grundstücken bewilligt, die der Stärkung innerstädtischen Wohnens dienen. Die Wfa gewährte Darlehen für die Errichtung von 1.243 Mietwohnungen auf Brachflächen. Außerdem wurden für 41 Wohnungen und mit einem Fördervolumen von 1,4 Mio € wohnungswirtschaftliche und Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen gefördert.

Im Bereich Neubau und Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum wurden 246,1 Mio € für 3.723 Wohnungen zugesagt. Mit 158,7 Mio € konnte der Erwerb von 3.255 Wohnungen im Bestand gefördert werden. Insgesamt wurden im Jahr 2007 im selbst genutzten

Wohneigentum 6.978 Wohnungen mit einem Volumen von 405,2 Mio € gefördert. Das sind 14,2 Prozent weniger Wohnungen als noch ein Jahr zuvor. Im Gegensatz zum Neubau und Ersterwerb (-32,4%) konnte der Bestandserwerb ein deutliches Plus verbuchen (+23,8%). Dieses gute Ergebnis im Bereich der Gebrauchtimmobilien bestärkt die Bestrebungen im Sinne der langfristigen Nachhaltigkeit, den Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung einzugrenzen.

Für investive Maßnahmen im Gebäudebestand wurden im Jahr 2007 wieder mehr Mittel abgerufen als im Vorjahr. Insgesamt 1.279 Wohneinheiten konnten mit 46,4 Mio € gefördert werden. Mit der Zielsetzung, hohe Wohn- und Pflegequalitäten auch in vorhandenen Altwohn- und Pflegeheimen zu erreichen, wurde im Jahr 2007 der Umbau von 988 Pflegewohnplätzen mit einem Volumen von 42,6 Mio € gefördert. Die übrigen Bewilligungen für investive Maßnahmen im Gebäudebestand entfielen auf den seit Herbst 2007 gültigen Fördertatbestand der Verbesserung der Energieeffizienz und der damit einhergehenden Senkung der Nebenkosten im Sozialwohnungsbestand sowie einer verstärkten CO₂-Einsparung. In diesem Bereich kann mit 3,8 Mio € Fördervolumen die Energieeffizienz von 291 Wohnungen gesteigert werden.

Als frühzeitige Reaktion auf die Folgen des demografischen Wandels hat das Land Nordrhein-Westfalen Förderangebote für innovative und altersgerechte Wohnformen geschaffen. Neben der Förderung von barrierefreiem Mietwohnraum werden auch neue Wohnformen für ältere oder behinderte Menschen unterstützt, so zum Beispiel der Neubau von Gruppenwohnungen, deren Mieterinnen und Mieter bei Bedarf ambulant betreut werden.

Ebenso zählen vollstationäre Pflegewohnplätze, die in größere Wohnungsbauvorhaben und Wohnquartiere integriert sind, zu den möglichen Fördertatbeständen. So wurde die Neuschaffung von barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum für 4.698 Wohnungen mit einem Volumen von 375,2 Mio € bewilligt. Für Menschen mit Behinderungen wurden 708 neue Wohnheimplätze von guter Wohnqualität an integrierten Standorten gefördert.

Die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand erfolgt bindungsfrei und ist nicht auf Mietwohnungen beschränkt. In 787 Wohnungen konnten 6,5 Mio € zur Anpassung der Wohnungsbestände eingesetzt werden.

	Wohneinheiten	2007 Bewilligte Mittel Mio €
Wohnraumförderungsprogramm		
Miet- und Genossenschaftswohnungen ¹⁾	4.704	375,5
Selbst genutztes Wohneigentum	6.978	405,2
davon		
Neubau und Ersterwerb	3.723	246,1
Bestandserwerb	3.255	158,7
Wohnheime	708	21,5
Wohnraumförderungsprogramm insgesamt	12.390	802,2
Investive Maßnahmen im Gebäudebestand	1.279	46,4
Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand	787	6,5
Förderprogramme insgesamt	14.456	855,2

¹⁾ inklusive Erwerb von Belegungsbindungen



Blick auf die Straße und den Garten. Transparent verkleidete Balkone unterstützen diese Durchlässigkeit. Zudem sind alle Bereiche des Ferdinand-Tigges-Haus barrierefrei geplant und umgesetzt worden. Um ein schlüssiges Gesamtkonzept umzusetzen, wurden auch die Außenanlagen neu beplant. In den Grünanlagen hinter dem Haus, wird ein Sinnesgarten für die Bewohner und ihre Besucher angelegt. Auch diese, das Wohnumfeld verbessernde Maßnahme, war Bestandteil der Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen.

Das Ferdinand-Tigges-Haus versteht sich dabei ausdrücklich als Modellprojekt für ein alten- und pflegegerechtes Wohnen. Darum war man auch sehr dankbar für die Unterstützung, die durch die NRW.BANK/Wfa erfolgte:

Förderbeispiel Ochtrup – Ferdinand-Tigges-Haus

Neue Lösungen für alten- und pflegegerechtes Wohnen

Schon seit Anfang 2006 ist die Modernisierung von Altenwohn- und Pflegeheimen im Rahmen der Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand ein wichtiger Förderbaustein der Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen. Insbesondere, um den Herausforderungen des demografischen Wandels mit schlüssigen Konzepten zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für die wachsende Zahl älterer Menschen zu begegnen.

Ein Beispiel dafür, wie Innovation und Kreativität auch im Bereich der Heimbetreuung zu neuen Lösungen führen können, ist das Ferdinand-Tigges-Haus in Ochtrup. Hier wurde die Sanierung eines älteren Gebäude genutzt, um das Pflegewohnheim grundlegend zu modernisieren. Aus den vormals 110 Wohnheimplätzen sind im Zuge des Umbaus 59 Wohnheimplätze in Wohngruppen entstanden. Aus bis dahin drei Räumen wurden im Umbau zwei Zimmer, wodurch die Räumlichkeiten als solche

größer wurden und die Badezimmer behindertengerecht eingerichtet werden konnten. Während man beim Bau des ursprünglichen Altenheimes in größeren Einheiten dachte, um die Betreuung effizient strukturieren zu können, wurden durch die Modernisierung im Ferdinand-Tigges-Haus kleine Wohngruppen von maximal acht Bewohnern eingerichtet. Jede Wohngruppe hat einen gemütlichen Aufenthaltsraum, in dem das gemeinsame Wohnen stattfinden kann. Die Einzelzimmer bieten dem älteren Menschen aber auch die nötige Distanz zu den Mitbewohnern; wenn gewünscht. „Sie müssen sich das so ähnlich vorstellen wie eine Wohngemeinschaft“, sagt Heimleiter Stephan Antfang. „Eine kleine Wohngruppe hat einen eher familiären Charakter, das erleichtert den Bewohnern die Orientierung, und es ist auch schöner und angenehmer.“ Übersichtlichkeit und Orientierung helfen dabei, sich im Wohnheim auch wirklich zu Hause zu fühlen.



Dazu gehört aber auch, dass die Bewohner weiterhin Teil haben am gesellschaftlichen Leben. Das Ferdinand-Tigges-Haus liegt mitten in der Stadt, und das ist ganz im Sinne der Betreiber: „Wir sehen uns als offenes Haus“, sagt Antfang. „Viele unserer Bewohner sind zwar schon pflegebedürftig und können nicht mehr selbständig in die Stadt gehen. Wir holen uns dann eben das Leben ins Haus, durch zahlreiche Veranstaltungen, ehrenamtliche Mitarbeiter, gemeinsame Aktionen mit Schulklassen, Kindergärten und kirchlichen Gruppen.“

Doch auch die neue Architektur leistet einen Beitrag dazu, dass die Bewohner den Anschluss an den Alltag außerhalb des Wohnheims nicht verlieren. Große Fensterfronten in allen Teilen des Gebäudekomplexes lassen viel Tageslicht ins Haus und machen den Tagesverlauf deutlich. Ebenso erlauben die großzügigen Fenster den Bewohnern auch im Sitzen den uneingeschränkten



„Das ist optimal gelaufen“, sagt Siegfried Riemann, Geschäftsführer der Ochtruper Domus Caritas gGmbH, die das Haus trägt. „Nach einem ersten Gespräch in der NRW.BANK/Wfa eröffnete sich uns die Möglichkeit, unsere Ideen in einem Präsentationstermin im Bauministerium konkret vorzustellen. Sowohl das Ministerium als auch die Wfa haben uns in unserem Vorhaben bestärkt.“ Diese von der NRW.BANK/Wfa ermöglichte Modellförderung ist vom Bauministerium inzwischen in die reguläre Förderung aufgenommen worden. „Und die NRW.BANK/Wfa betätigt sich sogar als Multiplikator unseres Modells“, sagt Riemann stolz: „Über die Förderbank haben andere Träger, die ihre Altenheime umbauen möchten und sich für unser Projekt interessieren, zu uns Kontakt aufgenommen.“ Das Land Nordrhein-Westfalen hat zur Umsetzung des Projektes 2,5 Mio € Fördermittel bereitgestellt.

Darlehensbearbeitung

Darlehensgeschäft

Für Fragen rund um die Abwicklung der Förderung, also die bankseitige Bearbeitung der Förderdarlehen nach Bewilligung durch die kommunalen Behörden, stehen den Bauherren und Erwerbern die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Darlehensbearbeitung als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung. Zu den Kunden der Wfa gehören neben lokalen und überregionalen Wohnungsunternehmen auch wohnungswirtschaftlich tätige Investoren, karitative Träger und Privatpersonen. Gleichzeitig steht die Wfa in engem Kontakt zu weiteren am Prozess beteiligten Akteuren, wie Bewilligungsbehörden, Kreditinstituten und Notaren.

Die Betreuung der Darlehensnehmer erfolgt kundenorientiert. Jeder Kunde hat einen festen Ansprechpartner bei der Wfa. Insbesondere Großkunden, die in ganz Nordrhein-Westfalen investieren, profitieren hiervon. Eine schnelle und effiziente Erledigung der Arbeitsvorgänge ist dank schlank gestalteter Arbeits- und Entscheidungsabläufe und einer modernen IT-Infrastruktur (SAP-gestütztes Bearbeitungsprogramm, elektronische Akte) selbstverständlich. Besondere Anforderungen an die Qualifikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entstehen aus der gesetzlich vorgegebenen Gewährung von Nachrangdarlehen, die eine permanente Beachtung der Risikosituation der Wfa in der Sachbearbeitung nach sich zieht.

Neugeschäft

Aufgrund des guten Förderergebnisses konnte die Wfa auch im Jahr 2007 zahlreiche neue Kunden im selbst genutzten Wohneigentum und Mietwohnungsbereich gewinnen. Allein im Laufe des vergangenen Jahres wurden rund 847 Mio € ausbezahlt.

Dabei ist der Beratungs- und Betreuungsaufwand in der Anfangsphase am höchsten, da in dieser Zeit die Voraussetzungen zur Auszahlung der Darlehen geschaffen werden müssen. Hierbei ist eine intensive Begleitung und Unterstützung durch die Wfa notwendig. Diese Beratungstätigkeit wird immer umfangreicher.

Neben den fachlichen Verständnisproblemen machen zum Teil sprachliche Barrieren zu Kunden mit Migrationsgeschichte häufig weitere Abstimmungs- und Klärungsgespräche mit Notaren und anderen an der Finanzierung beteiligten Kreditinstituten erforderlich. So können, in Abhängigkeit von Vorhaben und Baufortschritt, mehrere Monate, in Einzelfällen sogar mehr als ein Jahr von der Erfassung der Förderzusagen bis zur vollständigen Auszahlung vergehen.

Bestandsbetreuung

Ende 2007 verwaltete die Wfa knapp 367.000 Konten mit einem Kreditvolumen von 24,1 Mrd €. Dabei können die Darlehenskonten Objekte umfassen, deren Förderung bis zu 50 Jahre zurückliegt. Deshalb beziehen sich die Anforderungen an das Fachwissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht nur auf den banktechnischen Bereich, sondern auch auf die komplexe Materie der sich je nach Jahrgang und Programm ganz verschieden darstellenden Förderbedingungen.

Aufgrund der unterschiedlichen Zins- und Tilgungskonditionen der gesetzlichen Grundlagen des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) bis 2002 und des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) ab 2003 können auf der Basis der in den Darlehensverträgen festgelegten Bedingungen bestimmte Zinsanhebungen vorgenommen werden.

In Mietobjekten, die auf der Grundlage des II. WoBauG bis 2002 gefördert wurden, kann der Vermieter nach dem Kostenmietprinzip bei Zinserhöhungen entsprechende Mietsteigerungen verlangen. Allerdings hat das Ministerium für Bauen und Verkehr wegen der im preisgebundenen Mietwohnungsbestand erreichten Miethöhen bei allen Darlehen zinserhöhende Maßnahmen bis zum 31. Dezember 2010 ausgesetzt.

Im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums wurde zum 1. Juli 2007 eine Erstanhebung der Verzinsung von Förderdarlehen des Förderjahrgangs 1995 vorgenommen. Allerdings besteht für die Darlehensnehmer die Möglichkeit, Anträge auf Begrenzung der Mehrbelastungen beziehungsweise Rücknahme der Zinsanhebung

zu stellen, sollte ihr Einkommen weiterhin unterhalb einer bestimmten Grenze liegen.

Während der Laufzeit der Darlehen können aus den verschiedensten Gründen Objektbewertungen, Beleihungswertermittlungen und Bonitätsprüfungen im Zuge von Risikoänderungen (Umfinanzierung, Pfandfreigaben, Schuldnerwechsel beim Verkauf etc.) erforderlich werden, so dass über den gesamten Förderzeitraum eine kontinuierliche Bearbeitung der Engagements erfolgt.

Eine jährliche Risikoüberwachung ist für die Investoren im öffentlich geförderten Wohnungsbau erforderlich. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse wird durch das Referat Wirtschaftliche Prüfungen vorgenommen.

Wirtschaftliche Prüfungen

Nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) muss ein Bauherr im öffentlich geförderten Wohnungsbau die erforderliche "Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit" (Bonität) besitzen.

Die Prüfung der Bonität der Investoren, die im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau tätig werden wollen (Neugeschäft) oder bereits tätig sind (Bestandsgeschäft), übernimmt das Referat Wirtschaftliche Prüfungen der Wfa. Im Neugeschäft ist die Wfa als Partner der Bewilligungsbehörden im so genannten zweistufigen Bewilligungsverfahren an der Entscheidung über eine Vergabe neuer Kreditmittel beteiligt. Neben dem Wohnraumförderungsgesetz sind bei der Prüfung von Investorenbonitäten die einschlägigen Vorschriften für Kreditinstitute, wie das Kreditwesengesetz (KWG) beziehungsweise die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) zu beachten.

Zudem erfolgt jährlich eine laufende Überwachung der wirtschaftlichen Verhältnisse von Investoren im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Ziel ist hierbei die Früherkennung von Kreditnehmerisiken, eine Risikoklassifizierung sowie die Entwicklung fallbezogener Strategien zur Risikominimierung.

Da die Kunden der Wfa von natürlichen Personen mit einem geringen Wohnungsbestand bis zu professionellen Marktteilnehmern mit Wohnungsbeständen von mehreren tausend Wohnungen reichen, muss sich das Referat Wirtschaftliche Prüfungen bei seiner Tätigkeit unterschiedlichen Anforderungen stellen. Dabei erlangten in jüngster Zeit die massiven Verschiebungen im bundesdeutschen Immobilienmarkt (wie der Verkauf großer Wohnungsbestände an ausländische Investoren) ebenso eine Bedeutung wie verstärkte Objektrisikobeurteilungen, zum Beispiel im Kontext bestimmter Förderprogramme (wie der Förderung neuer Wohnformen für ältere Menschen). Bei letzteren erfolgt eine enge Abstimmung mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr.

Im Jahr 2007 flossen insgesamt über 743 Mio € ausgeliehene Darlehen zurück: Aus planmäßigen Tilgungen 145 Mio € im Eigentumsbereich und 280 Mio € im Mietwohnungsbereich. Vorzeitig wurden 318 Mio € zurückgezahlt, davon entfielen 174 Mio € auf Maßnahmen im selbst genutzten Wohneigentum und 144 Mio € auf Mietwohnungen.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau ist der Hauptgrund dafür, dass die Kunden derzeit häufig ihre Förderdarlehen außerplanmäßig zurückzahlen. In der sozialen Mietwohnraumförderung nutzen diese Möglichkeit vor allem Wohnungsunternehmen, die im Zuge veränderter Geschäftsmodelle Wohnungen veräußern. Im Eigentumsbereich zahlen Kunden ihre Darlehen vorzeitig zurück, wenn sie aufgrund ihrer Einkommenssituation keinen Antrag auf Zinssenkung stellen können. Zudem tragen Ehescheidung oder der Verlust des Arbeitsplatzes in den letzten Jahren häufiger zu einem Verkauf geförderter Objekte und damit zu vorzeitigem Rückzahlungen der Förderdarlehen bei.

Wohneigentumssicherungshilfe

Das Förderprogramm der Wohneigentumssicherungshilfe (WESH) unterstützt den Erhalt selbst genutzter Immobilien für Familien in wirtschaftlichen Notlagen. Ziel ist die Stabilisierung der finanziellen Situation der Kunden und die Vermeidung einer eventuell drohenden Zwangsversteigerung des Wohneigentums.

Im Rahmen einer umfassenden Beratung wird gemeinsam mit den Familien eine Bestandsaufnahme der Einkünfte und Verbindlichkeiten durchgeführt. Auf dieser Basis wird dann entweder das bestehende Finanzierungskonzept angepasst oder ein zusätzliches Sanierungsdarlehen vergeben. Ziel ist es, für die Haushalte eine auf Dauer tragbare Belastung und damit den Erhalt des Eigenheims zu erreichen. Gleichzeitig gelingt die Sicherung der Förderdarlehen der Wfa.

Kreditrisiken im Bereich selbst genutzten Wohneigentums

Die vertragsgemäße Rückzahlung der Fördermittel steht zunehmend im Vordergrund der Aufgabenerledigung der Abteilung Darlehensbearbeitung.

Nur durch eine intensive persönliche Beratung und Betreuung von in Not geratenen Kunden und das Aufzeigen von Hilfsmöglichkeiten (wie Vereinbarung von Stundungen und Beantragung von Lastenzuschüssen etc.) kann vielfach ein Verlust des Wohneigentums vermieden werden. Ziel ist immer der Erhalt der Objekte für die betroffenen Haushalte zu tragfähigen Bedingungen. Das Land hat zur Unterstützung von Familien in Notlagen ein gesondertes Förderprogramm aufgelegt: die Wohneigentumssicherungshilfe (WESH). Aufgrund des Arbeitsaufwandes und der dafür erforderlichen Spezialkenntnisse erfolgt die Bearbeitung dieser Fälle in der Abteilung Beratung und Förderung.

Bundesweit beurteilen Experten die Wohneigentumssicherungshilfe des Landes Nordrhein-Westfalen als vorbildliches Beispiel für eine effektive und effiziente Hilfe bei der Sanierung notleidender Kredite und der Verhinderung von Zwangsversteigerungen.

Im Jahr 2007 wurde in 121 Fällen ein Neuantrag auf Förderung gestellt. Eine Anpassung des Finanzierungskonzepts erfolgte in 18 Fällen, wobei 112.000 € für 3 Sanierungsdarlehen bewilligt wurden. Insgesamt konnte so ein Kreditvolumen von 1,0 Mio € gesichert werden.

Kreditrisiken im Mietwohnungsbereich

Im Mietwohnungsbestand sorgen in den letzten Jahren unterschiedliche Gründe für erhöhte Kreditrisiken. So bei wohnungswirtschaftlichen Investoren, die sich durch die Fokussierung auf andere Geschäftsfelder nicht mehr um die Bestandserhaltung kümmern. Wohnungsbestände, die nicht mehr den aktuellen Marktbedürfnissen angepasst werden, sind vor dem Hintergrund teilweise entspannter Wohnungsmärkte kaum mehr vermietbar. Folgen sind Leerstände oder Ertragsschmälerungen, die die Eigentümer nachhaltig belasten. Gleichzeitig ist auch die Zahlungsfähigkeit der Mieter gesunken und führt zu steigenden Mietausfällen. Beide Entwicklungen verursachen letztendlich Leistungsstörungen bei den Förderdarlehen. Tritt ein solcher Fall ein, kann die Wfa bei Vorlage schlüssiger Konzepte und zur Sicherung ihrer Engagements befristete Stundungen oder Ratenzahlungen vereinbaren.

Ein zusätzliches Risiko birgt die Tatsache, dass die Wfa-Darlehen aufgrund der gesetzlichen Vorgabe im Grundbuch nachrangig eingetragen werden müssen. Im Verwertungsfall kann dies dazu führen, dass die Wfa aus dem Versteigerungserlös nicht oder nicht in vollem Umfang bedient wird. Deshalb ist sie gehalten, ihre Sicherheiten im Laufe der Zeit zu verbessern und nachträgliche Verschlechterungen zu vermeiden.

Die an kaufmännischen Grundsätzen orientierte Geschäftspolitik der Wfa macht eine Klassifizierung und intensivere Betreuung der Kreditengagements erforderlich. Dies gilt insbesondere für risikobehaftete Engagements. Damit wird auch den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) Rechnung getragen.

Insolvenzmanagement

Die anhaltend unsicheren Rahmenbedingungen wirken sich nach wie vor auf die wirtschaftliche Situation der Wfa-Kunden aus. Aus diesem Grund zählte die Vermittlung notleidender Objekte an solvente Investoren im Jahr 2007 wieder zu den wichtigen Aufgaben der Abteilung Insolvenzmanagement. Seit dem Jahr 2005 zeichnet sich erfreulicherweise wieder ein steigendes Interesse an Objekten aus Sanierungsfällen ab, so dass einige neue Investoren für Objektkäufe gewonnen werden konnten. Erste positive Auswirkungen auf die Bilanz zeigten sich im Jahr 2006, die sich im Jahr 2007 weiter fortsetzten.

Sanierung von Mietwohnungen und Wohnheimen

Mit 257 Sanierungsfällen im Bestand für 808 Objekte (12.740 Mietwohnungen und Wohnheime) startete die Wfa ins Jahr 2007. Im Laufe des Jahres wurden weitere 75 Engagements mit 193 Wohnungen zur Bearbeitung aufgenommen. Dabei gelang es, 184 Objekte zu sanieren, in 35 Fällen einen neuen Investor zu finden und in 8 Fällen eine vorzeitige Rückzahlung der Mittel zu erreichen. Nach wie vor befinden sich Forderungen in Höhe von 337,8 Mio € in Bearbeitung. Im Ergebnis gelang es, Forderungen in Höhe von 68,8 Mio € durch Belassung und 11,2 Mio € durch Rückzahlung zu sichern.

Zwangsversteigerungsverfahren bei Mietwohnungen

Eine Sanierung der Objekte ist leider nicht immer möglich. Folge ist die Zwangsversteigerung der Wohnungen. Im Jahr 2007 waren 83 Objekte mit 794 Mietwohnungen von einer Versteigerung betroffen. Dabei kam es zu Forderungsausfällen unter Einschluss der treuhänderisch verwalteten Darlehen und der Bürgschaften in Höhe von 16,7 Mio €. Damit nahm die Höhe der Forderungsausfälle im Vergleich zum Vorjahr um 40,5 Prozent ab.

Zwangsversteigerungsverfahren Mietwohnungen

	2007	2006
Eingeleitete Verfahren	158	150
Wohnungen	1.187	1.212
Durchgeführte Verfahren	83	68
Wohnungen	794	1.063
Aufgehobene Verfahren	79	93
Wohnungen	440	373
Anhängige Verfahren	248	253
Wohnungen	2.115	2.177

Anmerkung: Differenzen zwischen Endbestand 2006 und Endbestand 2007 ergeben sich aus der unterjährigen Veränderung von Verfahren und Wohnungen. Beispiel: Zwei Verfahren werden zusammengelegt oder geteilt, Verfahren auf nicht geförderten Wohnungen werden zusätzlich betrieben.

Zwangsverwaltungsverfahren für Mietwohnungen und Wohnheime

Zwar stieg im Gegensatz zum Vorjahr die Anzahl der eingeleiteten Zwangsverwaltungsverfahren auf 103 (+ 10%) mit insgesamt 1.246 Wohnungen, jedoch ging gleichzeitig die Zahl der in Zwangsverwaltung befindlichen Wohnungen um 11 Prozent zurück (Vorjahr 1.387 Wohnungen). Es wurden 156 Verfahren mit 2.035 Mietwohnungen aufgehoben. Die Anzahl der am Ende des Jahres anhängigen Verfahren ist damit im Vergleich zum Vorjahr auf 293 gesunken (-15,3%). Davon betroffen sind 2.648 Wohnungen.

Zwangsversteigerungsverfahren im selbst genutzten Wohneigentum

Auch im selbst genutzten Wohneigentum waren im Jahr 2007 erneut mehr Objekte von Zwangsversteigerungen und Notverkäufen betroffen als noch im Jahr zuvor. Notverkäufen, bei denen die ausstehenden Forderungen der Wfa meist nur teilweise realisiert werden können, stimmte die Wfa in 101 Fällen zu.

Die so genannte Zuteilungsquote ist auch im Jahr 2007 weiter gesunken. Die Zuteilungsquote ist der Wert, der bei Zwangsversteigerungen an Forderungen für die Wfa realisiert wird. Gründe hierfür sind vor allem mangelhaft ausgeführte Eigenleistungen oder noch nicht abgeschlossene Restarbeiten sowie die Aufgabe der Objekte durch die Bewohner kurz nach dem Einzug. Aus den genannten Gründen entsteht ein überproportionaler Wertverlust der Immobilie, der für die Eigentümer mit immer höheren Restschulden einhergeht.

Die Zahl der neu eingeleiteten Zwangsversteigerungen im selbst genutzten Wohneigentum blieb mit 516 leicht unter Vorjahresniveau. Gleichzeitig ist die Zahl der durchgeführten Verfahren um 37 Prozent auf 255 gestiegen, während die Zahl der aufgehobenen Verfahren stagnierte (256). Durch Verkauf, Umfinanzierung oder Vereinbarung einer Ratenzahlung gelang es der Wfa, in einigen Fällen eine drohende Zwangsversteigerung zu verhindern und so eingeleitete Verfahren wieder aufzuheben.

Zwangsversteigerungsverfahren Selbst genutztes Wohneigentum

	2007	2006
Eingeleitete Verfahren	516	528
Durchgeführte Verfahren	255	186
Aufgehobene Verfahren	256	254
Anhängige Verfahren	678	673

Angesteigerte Objekte

Um zu niedrige Gebote für die Objekte bei Gerichtsterminen zu verhindern und um für die Darlehensnehmer eine möglichst hohe Entschuldung zu erreichen, bietet die Wfa bei Versteigerungen von selbst genutztem Wohneigentum mit. Von den insgesamt 255 im Jahresverlauf zwangsversteigerten Objekten steigerte die Wfa 37 selbst an.

Im Jahr 2007 konnten 18 der angesteigerten Objekte wieder verkauft werden. Insgesamt wurden durch diese Verkäufe Buchgewinne in Höhe von 165.600 € sowie Buchverluste in Höhe von 50.000 € erzielt. Ende 2007 wurden noch 55 angesteigerte Eigenheime und Eigentumswohnungen im Eigentum der Wfa gehalten.

Die Forderungsausfälle in den Zwangsversteigerungsverfahren betragen unter Einschluss der treuhänderisch verwalteten Darlehen und der Bürgschaften 9,3 Mio € (+61%). Die Höhe der Ausfälle stieg damit deutlich an. Neue Erkenntnisse über die möglichen Ursachen hat die Wfa nicht; ob die höheren Fördersätze eine Rolle spielen, wird weiter beobachtet.

Ausfallbearbeitung

Ungedeckt gebliebene Forderungen der Wfa aus Notverkäufen und Zwangsversteigerungen von Immobilien zu realisieren, ist Aufgabe des Referats Ausfallbearbeitung. Die Fallzahlen sind im Jahr 2007 nochmals leicht gestiegen und erreichten 7.025. Hier wurden die steigenden Zahlen bei Verbraucherinsolvenzen und die höheren Pfändungsfreigrenzen unmittelbar spürbar. Durch die intensive Bearbeitung ausstehender, bereits abgeschriebener Forderungen konnte die Wfa im Jahr 2007 einen Betrag von 2,8 Mio € vereinnahmen (-12%).

Serviceleistungen und andere Aufgaben

Durch Serviceleistungen und andere Tätigkeiten unterstützt die Wfa die Landesregierung bei der sozialen Wohnraumförderung. Dabei stehen unterschiedliche Zielgruppen der Wfa im Fokus der Dienstleistungen: Erwerber einer bestehenden Eigentumswohnung genauso wie eine Bewilligungsbehörde, das Ministerium für Bauen und Verkehr ebenso wie ein Kreditinstitut oder ein Investor im Mietwohnungsbau.

Serviceleistungen

Beratung und Information von Kunden

Im Vordergrund steht der traditionell große Bedarf an Einzelberatungen von Bauherren und Investoren zu Fragen der Fördermöglichkeiten, der Verfahrensregeln und der Zuständigkeiten. Auch im Jahr 2007 nahm wieder eine Vielzahl von Kunden die Beratungsleistungen der Wfa in Anspruch. Ein Anstieg des Beratungsbedarfs war insbesondere bei den Förderprodukten zu verzeichnen, mit denen Baumaßnahmen zur Erstellung oder Modernisierung von Wohnraum für ältere Menschen unterstützt wurde.

Die Wfa hat Basisinformationen zu allen Förderprogrammen in das Wohnraumportal der NRW.BANK eingestellt. Diese Seiten erfreuen sich zunehmender Beliebtheit und wurden im Jahr 2007 von einer größeren Zahl von Interessierten als noch im Vorjahr aufgerufen.

Internet-Zugriffe auf das Wohnraumportal der Wfa – NRW.BANK

Zugriffe auf das Wohnraumportal	Anzahl (Page Views)
2006	1.267.000
2007	2.436.000

Damit zählt das Wohnraumportal der Wfa zu den beliebtesten Seiten des Internetauftritts der NRW.BANK

Im September 2007 wurde von der Landesregierung ein neues Förderprogramm zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz im Sozialwohnungsbestand aufgelegt. Damit werden bauliche Maßnahmen im Gebäudebestand mit zinsgünstigen Darlehen gefördert, die zu einer verstärkten CO₂-Reduzierung beitragen und zugleich eine Senkung der Nebenkosten ermöglichen.

Gemeinsam mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes hat die Wfa über den neuen Förderbaustein auf zwei Kundenveranstaltungen informiert. Die Teilnahme von über 100 Wfa-Kunden belegt das große Interesse an der neuen Förderung.

Schulungsangebote für kommunale Behörden

Die Wfa hat auch im Jahr 2007 ihr Schulungsangebot mit Erfolg fortgeführt. Die Seminare richten sich insbesondere an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bewilligungsbehörden, die im Rahmen ihrer Tätigkeit verstärkt Ermessensentscheidungen treffen müssen.

Es wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes zwei Workshopreihen konzipiert und durchgeführt, in denen sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer intensiv mit einzelnen Themenschwerpunkten beschäftigten und auf ihre Aufgaben im Bewilligungsgeschäft vorbereiteten.

Daten zur Schulung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bewilligungsbehörden 2007

	Anzahl
Durchgeführte Workshops	6
Beteiligte Bewilligungsbehörden	54
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Behörden	127

Themenschwerpunkte:

- Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand
- Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen

Wohnungsmarktbeobachtung

Die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung hilft seit mehr als 10 Jahren den nordrhein-westfälischen Kommunen dabei kommunale Marktbeobachtungssysteme aufzubauen. Diese Marktbeobachtungssysteme helfen nicht nur der kommunalen Wohnungspolitik die Handlungserfordernisse aus den strukturellen und demografischen Veränderungen zu beurteilen, sondern unterstützen alle Wohnungsmarktakteure. Sowohl die wirtschaftlichen als auch die demografischen Entwicklungstendenzen werden sich (in den Teilräumen des Landes) recht verschieden auf die regionalen Wohnungsmärkte auswirken und sind schon heute in unterschiedlichen Graden spürbar. Die Gestaltung der Folgen des demografischen Wandels ist eine der zentralen Herausforderungen der kommenden Jahre. Die landesweite und regionale Wohnungsmarktbeobachtung bietet mit ihren Analysen zur Situation der Wohnungsmärkte für kommunale und regionale Akteure eine wichtige Informationsgrundlage. Zur Information der Akteure auf den Wohnungsmärkten und auch der breiten Öffentlichkeit erscheinen jährlich Berichte zu den Entwicklungen im geförderten, preisgebundenen und frei finanzierten Wohnungsmarkt.

Veröffentlichungen der Wfa zur Wohnraumförderung und Wohnungsmarktbeobachtung 2007

- Preisgebundener Wohnungsbestand 2006
- Tabellenband zum Preisgebundenen Wohnungsbestand 2006
- Soziale Wohnraumförderung 2006
- Info 2007 – Wohnungsmarktbericht für Nordrhein-Westfalen; Schwerpunktthema: Preise für Wohnen

Die Beratung und Unterstützung von rund 30 Kommunen, die eine eigene Wohnungsmarktbeobachtung betreiben, zählt zu den zentralen Bausteinen der Wohnungsmarktbeobachtung. Die Wfa leistet hier vor allem fachliche und organisatorische Unterstützung im Rahmen des Initiativkreises Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (IK KomWoB). Bei regelmäßigen Veranstaltungen in Arbeitsgruppen tauschen die Kommunen aktuelle Informationen und Erfahrungen rund um das

Thema Wohnen aus und entwickeln das System der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung weiter. Auf diese Weise wird die Kompetenz der kommunalen Akteure gestärkt.

Serviceleistungen für das Ministerium für Bauen und Verkehr

Die Wfa steht in einem ständigen Dialog mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr. Bei Bedarf kann so das Fachressort in der Konzeptionsphase neuer Förderrichtlinien genauso wie bei der Weiterentwicklung vorhandener Angebote beraten und unterstützt werden. Die Wfa erstellt zudem für alle Förderprogramme die Antrags- und Bescheidvordrucke und steuert die Verfahrensabläufe. So trägt sie dazu bei, dass Förderprogramme nach einheitlichen Grundsätzen abgewickelt werden.

Städtebauförderung

Die Auszahlung der Mittel aus den Förderprogrammen der Städtebauförderung ergänzt die Serviceleistungen der Wfa für das Land Nordrhein-Westfalen. Im Jahr 2007 wurden von den Bezirksregierungen 374 Zuwendungsbescheide mit 170,3 Mio € ausgestellt. Insgesamt zahlte die Wfa aus laufenden und früheren Programmen bei 1.836 Vorgängen 191,9 Mio € aus. Unter Berücksichtigung der Rückflüsse von 12,0 Mio € ergibt sich ein Auszahlungsvolumen von 179,9 Mio €.

Hinzu kommt, dass die Wfa im Jahr 2007 das Land Nordrhein-Westfalen im Themenfeld Städtebauförderung durch Zahlungen aus ihrem Jahresüberschuss für Zwecke des Grundstücksfonds unterstützt hat.

Ausgleichsabgabe

Nachdem der Gesetzgeber bereits im Jahr 2006 das Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (Fehlbelegerabgabe) abgeschafft hatte, war die Wfa auch im Jahr 2007 noch mit Abwicklungsaufgaben von Restbeträgen befasst, die den Zeitraum vor dem Jahr 2006 betrafen.

Bundesschuldendienst

Seit dem Jahr 2006 hat der Landesgesetzgeber (gemäß § 18 Abs.3 WBFG) der Wfa aufgegeben, aus ihrem Jahresüberschuss die Zinszahlungen für den Bundesschuldendienst zu entrichten. Hierbei handelt es sich um fällig werdende Zinsbeträge, die das Land aufgrund von Inanspruchnahme von Darlehen des Bundes zur Förderung des Wohnungsbaus und der Modernisierung (Finanzhilfen) zu leisten hat. Diese gesetzlich verankerten Zahlungen erfolgen unmittelbar gegenüber dem Bund.

Andere Tätigkeiten

Bewilligungsüberprüfung

Zum Schutz des Landeswohnungsbauvermögens und zur Sicherung der Einheitlichkeit der Bewilligungstätigkeit bei den Städten und Kreisen überprüft die Wfa die Bewilligungen der örtlich zuständigen Behörden. Stellt die Wfa fest, dass die Mittel zweckfremd eingesetzt wurden, der mit der Förderung angestrebte Erfolg nicht eingetreten ist oder die festgelegten Fördersätze überschritten wurden, hat sie die Möglichkeit, die Befreiung von den Verbindlichkeiten durch die Bewilligungsbehörde zu fordern. Die Prüfungstätigkeit richtet sich außerdem auf solche Vorgänge, in denen unlautere Handlungen der Bauherren oder Dritter im Antragsverfahren zu vermuten sind oder Gründe zum Widerruf der Förderzusage vorliegen. Bei entsprechenden Feststellungen wird von der Wfa die Rücknahme oder der Widerruf der Förderzusage angestoßen, beziehungsweise die Kündigung des Darlehensvertrages vorgenommen.

Die Prüfungen erfolgen in der Regel anhand von Stichproben, die zeitnah aus den Bewilligungen des Vorjahres gezogen werden. Zusätzlich werden Fälle aufgegriffen, die der Wfa hausintern auffallen oder die ihr von anderen Institutionen zur Prüfung benannt werden. Die bei den Prüfungen gewonnenen Erkenntnisse fließen bei den jährlichen Beratungen in die Überarbeitung der Richtlinien ein und helfen bei der Erkennung von Risiken für die Wfa.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 759 Bewilligungen überprüft. In 16 Fällen führte die Prüfung zu der Feststellung, dass die Rücknahme oder der Widerruf der Förderzusage notwendig ist oder die Bewilligungsbehörde erteilte Weisungen nicht beachtet hat. Aus der Prüfungstätigkeit heraus wurden dem Landeswohnungsbauvermögen rund 143.000 € zugeführt.

Nutzungskontrolle von Wohnheimen

Die Überprüfung von Wohnheimen hinsichtlich ihrer ordnungsgemäßen Nutzung zählt ebenfalls zu den Aufgaben der Wfa. Aktuell werden rund 2.100 Wohnheime mit mehr als 128.000 Heimplätzen für unterschiedliche Bewohnergruppen im Bestand geführt. Im Wesentlichen ist eine ordnungsgemäße Nutzung sowie ein guter baulicher und allgemeiner Zustand zu konstatieren.

Die in Abstimmung mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr 2006 eingeleitete Verbesserung der Informationsqualität über förderpolitisch relevante Komponenten des Wohnheimbestandes ist für die Hälfte der Objekte abgeschlossen. Anhand der ausgewerteten Daten können die Heimträger zielgerichtet betreut und über Fördermöglichkeiten bereits im Vorfeld geplanter Maßnahmen beraten werden.

Nutzungskontrolle von Wohnheimen

	Anzahl/Fälle
Wohnheimbestand	2.094
Heimplätze	128.088
In 2007 überprüfte Objekte	670
Besichtigte Objekte	553

In Fällen, in denen keine ordnungsgemäße Nutzung vorliegt, können darlehensrechtliche Maßnahmen eingeleitet werden. Im Jahr 2007 kam dies in 23 Fällen vor. Die Wfa konnte als Folge Forderungen in Höhe von 130.000 € durch Höherverzinsung und 2,3 Mio € durch (Teil-) Kündigung von Darlehen realisieren.

An freiwilligen Rückzahlungen gingen 19,2 Mio € ein. Sie resultieren aus Umfinanzierungen, Verrechnungen im Zusammenhang mit neuen Fördertatbeständen und in 80 Fällen aus Absprachen und Vereinbarungen mit Trägern, deren Wohnheime den heutigen Bedürfnissen oder der Nachfrage am Wohnungsmarkt nicht mehr entsprechen.

Beratung von Heimträgern im Kontext

„Wohnen und Pflege im Alter“

Die Wfa unterstützt das Ministerium für Bauen und Verkehr insbesondere im Rahmen der Beratung von Wohnheimträgern, die sich zu einer Modernisierung ihrer Heime bei gleichzeitiger Schaffung neuer Wohnqualitäten entschließen. Hierzu fanden im Jahr 2007 eine Reihe individueller Beratungsgespräche statt, in denen die Wohnheimträger über das Zusammenspiel der unterschiedlichen Fördermöglichkeiten umfassend informiert wurden.

Bundestreuhandstelle

Die Wfa ist mit der treuhänderischen Verwaltung und Bestandsbearbeitung des Bundestreuhandvermögens beauftragt. Die Neuförderung ist mit Wirkung vom 31. Dezember 1996 eingestellt worden. Das Vermögen belief sich am 31. Dezember 2007 auf 708 Mio €. Einnahmenüberschüsse werden an die Bundeskasse abgeführt. Aufgrund der bis zur Einstellung der Förderung eingegangenen Verpflichtungen wurden noch Aufwendungsdarlehen in Höhe von 0,10 Mio € ausgezahlt, wobei zum 31. Dezember 2007 noch Auszahlungsverpflichtungen in Höhe von 0,17 Mio € bestanden.

Aufgrund eines Erlasses des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung wurden bei den Maßnahmen des selbst genutzten Wohneigentums des Bewilligungsjahres 1995 und bei noch nicht betroffenen früheren Förderungen aus Vorjahren die Zinsen für die öffentlichen Baudarlehen in 40 Fällen mit einem Darlehensvolumen von 1,3 Mio € auf 6 Prozent angehoben. Wie bisher auch besteht entsprechend den Regelungen im Land Nordrhein-Westfalen die Möglichkeit, die Zinsen einkommensabhängig für drei Jahre zu senken.

Ferner erfolgten vertraglich festgelegte Zinsanhebungen auf 6 Prozent bei den Aufwendungsdarlehen für Maßnahmen des selbst genutzten Wohneigentums in 162 Fällen mit einem Darlehensvolumen in Höhe von 2,0 Mio €.

Bei den Baudarlehen für Mietwohnungen wurden vertragliche Zinsen in 11 Fällen mit einem Darlehensvolumen von 3,3 Mio € geltend gemacht. Hierbei finden Kappungs- bzw. Mietobergrenzen Berücksichtigung. Bei den Aufwendungsdarlehen für Mietwohnungen wird auf Grund einer Entscheidung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung für weitere drei Jahre auf die volle vertragliche Verzinsung verzichtet und weiter nur ein Zins in Höhe von 4 Prozent erhoben.

Darüber hinaus erfolgte bei den Modernisierungsdarlehen für Mietwohnungen erstmalig eine Verzinsung aufgrund eines weiteren Erlasses des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in 217 Fällen mit einem Darlehensvolumen von 61,1 Mio € in Höhe von 4 Prozent.

Im Rahmen der weiteren Aufgaben der Bundestreuhandstelle wurden bei 6.600 Wohnungen die Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Zweckbindung sowie der Bauzustand durch einen eigenen Außendienst überprüft. Hierbei ergaben sich bei 5,6 Prozent der überprüften Wohnungen Beanstandungen.

Im Berichtsjahr gab es 3 Ausfälle aus Zwangsversteigerungen beziehungsweise Notverkauf in Höhe von rund 42.900 €. Demgegenüber konnten Einnahmen auf abgeschriebene Forderungen von rund 49.100 € verzeichnet werden.

Geschäftsunterstützung und Personal

Informationstechnologien

Durch den Einsatz geänderter Drucktechnologien und flexibler gestaltbarer Schreiben konnte die Erstinformation des Kunden einschließlich der Darlehensverträge von Grund auf modernisiert werden.

Die Kunden werden nunmehr individueller und bedarfsgerechter angeschrieben. Die Anzahl der Rückfragen in der Sachbearbeitung wurde reduziert. Durch die Anbindung des Drucks an das elektronische Archivsystem werden die erstellten Schreiben zeitnah in die elektronische Akte eingestellt. Ein positives Beispiel für eine verbesserte Kundenfreundlichkeit bei gleichzeitiger Verfahrensvereinfachung.

Durch die Verbindung von Druck und Archiv können auch in Zukunft weitere Verbesserungen im Schriftverkehr mit Kunden genutzt werden.

Im Bereich der Darlehensanwendungen verfolgt die Wfa weiterhin den strategischen Ansatz, die Bearbeitungsprozesse zu optimieren, integriert abzubilden und damit zugleich Datenqualität und Aktualität zu verbessern.

Die Funktionen zur Unterstützung des Insolvenzmanagements wurden erweitert. Neben der Modifizierung der Einzelwertberechnungen wurde das Reporting über risikobehaftete Engagements, einschließlich aktueller Bearbeitungsstände, erheblich verbessert.

Organisation und Personal

Die Prozesse der Bearbeitung risikobehafteter Engagements wurden unter der Berücksichtigung der MaRisk hinsichtlich Optimierungs- und Anpassungsbedarf analysiert. Dabei wurde neben der Arbeitsteilung zwischen den Abteilungen auch der geänderten Marktsituation Rechnung getragen. Erste Anpassungsprozesse wurden umgesetzt. Weitere Änderungen sind für das Jahr 2008 in Vorbereitung.

Die Wfa ist in dem NRW.BANK-Projekt zur Optimierung der Personalbedarfsrechnungen eingebunden. Dabei werden die bereits vorhandenen Personalbedarfsrechnungen hinsichtlich Methoden und Technik vereinheitlicht und aktualisiert. Der erste Schritt der vollständigen Aufgabenerhebung wurde in 2007 abgeschlossen. Die Durchführung der Personalbedarfsrechnung hinsichtlich der Mengen und Zeiten wird im Jahr 2008 erfolgen.

Auch die Aktenführung und -lagerung sind seit Einführung des elektronischen Archivs im ständigen Fokus der Organisationsarbeit. Nach Auslagerung der Akten wurde in 2007 der Vernichtungsprozess für Akten, bei denen die gesetzliche Aufbewahrungsfrist abgelaufen war, neu organisiert und durchgeführt. Insgesamt wurden so 36.000 Archiveinheiten vernichtet.

Nach über 16 Jahren hat der Geschäftsführer der Wfa, Herr Rainer Hofmann, zum 30. Juni 2007 seinen Ruhestand angetreten. Das Verfahren zur Neubesetzung der Wfa-Geschäftsführung ist noch nicht abgeschlossen.

Die Mitarbeiterzahl zum Jahresende ist mit 338 (ohne Mitarbeiter in Elternzeit) fast unverändert. Die Stammbesellschaft wurde zum Jahresende durch 4 Aushilfen unterstützt. 16 bzw. 11 Beschäftigte feierten ihr 25- bzw. 35-jähriges Jubiläum. Das 40-jährige Jubiläum begingen 4 Beschäftigte. Das Durchschnittsalter ist auf 45,9 Jahren gestiegen. Auf die Motivation und Zufriedenheit ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter legt die Wfa großen Wert. Das Angebot von unterschiedlichen Teilzeitmodellen nimmt Rücksicht auf die Lebenssituationen und leistet einen Beitrag zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Die Anzahl der bei der Wfa beschäftigten Teilzeitkräfte ist um 11 auf insgesamt 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angestiegen.

Alle personellen und organisatorischen Maßnahmen wurden in Zusammenarbeit mit dem Personalrat durchgeführt.

Die kommissarische Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren hohen Einsatz und die besonderen Leistungen im Jahr 2007.

Tabellen

Förderergebnis 2007 – Mietwohnungen

	vermietete Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Insgesamt	Darlehen in 1.000 €
15-jährige Bindung – allgemein				
- Einkommensgruppe A unmittelbare Belegung	50	1.074	1.124	114.112
Mietfamilienhäuser für kinderreiche Familien mittelbare Belegung	-	100	100	x
- Einkommensgruppe B	-	165	165	x
20-jährige Bindung – allgemein				
- Einkommensgruppe A unmittelbare Belegung	208	2.691	2.899	261.072
Mietfamilienhäuser für kinderreiche Familien mittelbare Belegung	-	312	312	x
- Einkommensgruppe B	7	81	88	x
Mietwohnungen insgesamt	265	4.433	4.698	375.185
davon				
Einkommensgruppe A	258	4.187	4.445	x
davon				
unmittelbare Belegung	258	4.177	4.435	x
mittelbare Belegung	-	10	10	x
Einkommensgruppe B	7	246	253	x

Förderergebnis 2007 – Selbst genutztes Wohneigentum

	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Insgesamt	Darlehen in 1.000 €
Neubau				
Typ 1	16	2	18	1.409
Typ 2	4	-	4	253
Typ 3	2	-	2	67
Modell A	2.737	280	3.017	217.971
Modell B	614	68	682	26.359
Erwerb bestehenden Wohnraums				
Typ 1	13	6	19	946
Typ 2	4	-	4	171
Typ 3	-	1	1	18
Modell A	1.979	641	2.620	140.588
Modell B	469	142	611	17.020
Insgesamt	5.838	1.140	6.978	404.802
davon				
Neubau	3.373	350	3.723	246.059
Bestandserwerb	2.465	790	3.255	158.743

Förderergebnis 2007 – Investive Maßnahmen im Gebäudebestand

	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Plätze in Wohnheimen	Insgesamt	Darlehen in 1.000 €
Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand	-	-	291	-	291	3.760
Anpassung bestehender Altenwohn- und Pflegeheime	-	-	-	988	988	42.646
Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren	89	22	673	-	784	6.493
Denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohneigentum in Werks- und Genossenschaftssiedlungen und in historischen Stadt- und Ortskernen	3	-	x	x	3	49
Insgesamt	92	22	964	988	2.066	52.948
Darlehen in 1.000 €	1.060	214	9.027	42.646	x	x
Nachrichtlich: Zusagen für KfW-Förderprogramme in Nordrhein-Westfalen						
CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm	x	x	x	x	-	388.000

Förderergebnis 2007 – Wohnheime

	Wohnheimplätze	Darlehen in 1.000 €
Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen	678	19.788
Pflegewohnplätze in Wohnheimen	30	1.730
Investive Maßnahmen im Gebäudebestand		
Anpassung Altenwohn- und Pflegeheime	988	42.646
Insgesamt	1.696	64.164

Förderergebnis 2007 – Weitere Fördermaßnahmen

	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Sonstige	Darlehen in 1.000 €
Behindertengerechter Umbau	x	x	x	(21)	297
Erwerb von Belegungsbindungen	x	x	6	-	310
Wohneigentumssicherungshilfe*)	(3)	-	x	x	112
Alle Programme	-	-	6	(21)	719

*) Die Wohnungszahlen umfassen nur die mit Mitteleinsatz sanierten Objekte.

Die Angaben in () werden nur nachrichtlich aufgeführt und sind nicht in der Summe enthalten.

Förderergebnis 2007 – Bewilligungsbehörden

Behörde	Wohnungsneubau			Heimplätze	Investive Maßnahmen im Gebäudebestand ²⁾	Erwerb bestehenden Wohnraums
	Miet-wohnungen ¹⁾	Selbst genutztes Wohneigentum	Insgesamt			
Aachen	47	18	65	74	6	14
Kreis Aachen	56	20	76	-	-	23
Bielefeld	128	99	227	-	93	112
Bochum	40	43	83	-	33	17
Bundesstadt Bonn	166	59	225	-	-	54
Kreis Borken	134	205	339	-	17	137
Bottrop	60	24	84	-	36	19
Kreis Coesfeld	41	72	113	12	105	39
Dortmund	76	102	178	72	197	60
Kreis Düren	26	26	52	-	26	29
Landeshauptstadt Düsseldorf	43	18	61	-	1	51
Duisburg	262	88	350	24	98	52
Ennepe-Ruhr Kreis	38	35	73	-	34	31
Essen	28	67	95	-	3	53
Kreis Euskirchen	24	51	75	37	-	47
Gelsenkirchen	96	18	114	-	10	22
Kreis Gütersloh	47	109	156	10	-	94
Hagen	93	58	151	-	31	21
Hamm	105	58	163	-	64	48
Kreis Heinsberg	70	40	110	15	61	33
Kreis Herford	57	108	165	-	-	57
Herne	66	8	74	48	-	15
Hochsauerlandkreis	10	75	85	-	14	73
Kreis Höxter	12	26	38	32	86	20
Kreis Kleve	103	64	167	30	191	48
Köln	834	157	991	24	274	143
Krefeld	38	43	81	16	8	50
Leverkusen	26	22	48	-	-	14
Kreis Lippe	87	104	191	72	19	104
Märkischer Kreis	66	86	152	-	28	124
Kreis Mettmann	93	61	154	-	36	84
Kreis Minden-Lübbecke	18	69	87	40	32	67
Mönchengladbach	65	47	112	-	2	100
Mülheim an der Ruhr	-	36	36	-	24	20
Münster	167	133	300	-	-	42
Oberbergischer Kreis	22	60	82	20	1	51
Oberhausen	62	37	99	-	71	38
Kreis Olpe	15	42	57	-	29	70
Kreis Paderborn	18	141	159	8	85	79

¹⁾ inklusive Mietwohnungen, die im Zuge von Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen entstanden sind

²⁾ Reduzierung von Barrieren, Anpassung Wohnheime, Verbesserung Energieeffizienz, Denkmalschutz Werkssiedlungen

Förderergebnis 2007 – Bewilligungsbehörden

Behörde	Wohnungsneubau			Heimplätze	Investive Maßnahmen im Gebäudebestand ²⁾	Erwerb bestehenden Wohnraums
	Miet-wohnungen ¹⁾	Selbst genutztes Wohneigentum	Insgesamt			
Kreis Recklinghausen	185	91	276	22	64	73
Remscheid	86	8	94	-	1	18
Rhein-Erft-Kreis	63	54	117	8	-	38
Rheinisch-Bergischer Kreis	64	36	100	24	73	25
Rhein-Kreis Neuss	193	75	268	28	75	69
Rhein-Sieg-Kreis	97	147	244	12	1	136
Kreis Siegen-Wittgenstein	26	41	67	-	13	70
Kreis Soest	48	111	159	-	3	97
Solingen	12	52	64	-	18	23
Kreis Steinfurt	244	202	446	-	3	172
Kreis Unna	76	106	182	56	5	112
Kreis Viersen	12	55	67	-	9	61
Kreis Warendorf	108	119	227	24	81	130
Kreis Wesel	40	56	96	-	2	32
Wohnungsbauförderungsanstalt NW	6	x	6	x	x	x
Wuppertal	105	41	146	-	3	44
Nordrhein-Westfalen insgesamt	4.704	3.723	8.427	708	2.066	3.255
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	1,7	-32,4	-16,8	35,9	-0,2	23,8

¹⁾ inklusive Mietwohnungen, die im Zuge von Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen entstanden sind

²⁾ Reduzierung von Barrieren, Anpassung Wohnheime, Verbesserung Energieeffizienz, Denkmalschutz Werkssiedlungen

Stellungnahme des Ausschusses für Wohnungsbauförderung

Der Ausschuss für Wohnungsbauförderung ist von der Geschäftsführung der Wohnungsbauförderungsanstalt im Berichtsjahr regelmäßig über die Geschäftslage und die Entwicklung der Wohnungsbauförderungsanstalt sowie über wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle unterrichtet worden. Es haben 6 Sitzungen des Ausschusses für Wohnungsbauförderung und 2 Sitzungen des aus seiner Mitte gebildeten Unterausschusses stattgefunden.

Den Jahresabschluss 2007 und den Lagebericht der Wohnungsbauförderungsanstalt hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Warth & Klein GmbH geprüft. Sie hat den Jahresabschluss mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Ausschuss für Wohnungsbauförderung sowie der Unterausschuss, der aus der Mitte des Ausschusses gebildet ist, haben gemäß § 8 Abs. 1 WBFG den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Wfa zum 31. Dezember 2007, den Lagebericht und den Geschäftsbericht 2007 geprüft sowie den Bericht des Abschlussprüfers über das Ergebnis seiner Prüfung und den Bericht der Geschäftsführung zur Kenntnis genommen und eingehend erörtert. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben. Der Feststellung des Jahresabschlusses stehen keine Bedenken entgegen.

Düsseldorf, den 5. März 2008

Der Vorsitzende des Ausschusses
für Wohnungsbauförderung

Oliver Wittke



Lagebericht 2007

der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen
Anstalt der NRW.BANK

Die Lageberichterstattung orientiert sich an dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 15 (DRS 15).

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) wurde am 1. April 1958 errichtet. Aufgrund des Gesetzes zur Neuregelung 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, die heutige NRW.BANK, übertragen. Seit dem 31. März 2004 firmiert sie als **Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen Anstalt der NRW.BANK**.

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. Rechtsgrundlage der Wfa ist das Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG).

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 Gewährträgerversammlung, 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 nimmt das Innenministerium im Einvernehmen mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr wahr.

Die Wfa wickelt für die Landesregierung Nordrhein-Westfalen die Wohnraumförderungsprogramme ab. Dabei übernimmt 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 Monitoring-System 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.

Im Jahr 2007 wurde das WBFG in Bezug auf die Verwendung des Jahresüberschusses der Wfa geändert. Dem § 18 Abs. 3 WBFG wurde ein zweiter Satz angefügt, in dem die Wfa verpflichtet wird, in den Jahren 2007 und 2008 auf Anforderung des Ministeriums für Bauen und Verkehr Mittel aus dem Jahresüberschuss an den Landeshaushalt für Zwecke des Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen abzuführen.

Regionale und sektorale Unterschiede zwischen den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten verfestigten sich im vergangenen Jahr weiter. Zum einen ist die Situation der Wohnungsmärkte in prosperierenden Regionen wie der Rheinschiene eher angespannt, während sich der Markt zum Beispiel im Sauer- und Siegerland entspannt darstellt. Zum anderen werden sich schon in wenigen Jahren die preisgebundenen Wohnungsbestände deutlich reduzieren, wodurch die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit öffentlich geförderten Mietwohnungen in einigen Regionen wieder schwieriger wird. Mit der Normalisierung der Bewilligungen, nach Erweiterung der Förderkulisse für bestimmte Eigentumsprogramme auf den ländlichen Raum und höherer Förderdarlehen im Mietwohnungsbereich als im Vorjahr, machte sich insbesondere im Bereich des Neubaus von selbst genutztem Wohneigentum nunmehr ein rückläufiges Förderergebnis bemerkbar. Das erneut sehr gute Ergebnis im Bereich der gebrauchten Eigenheime belegt das wachsende Interesse der Haushalte an Bestandsimmobilien und bestärkt die Bestrebungen im Sinne der langfristigen Nachhaltigkeit den Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung einzugrenzen.

Die soziale Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen leistete auch im Jahr 2007 einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung von Haushalten mit Kindern und einkommensschwachen Haushalten. Insgesamt wurden aus dem Wohnraumförderungsprogramm sowie aus den Programmen für investive Maßnahmen in den Gebäudebestand und zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand 14.456 Wohneinheiten gefördert. Der Neubau und Erwerb von 12.390 Wohnungen konnte mit Mitteln der Wfa gefördert werden. Dafür wurden 802,2 Mio € zugesagt.

Das Ergebnis des Vorjahres konnte mit der Förderung von 4.704 Mietwohnungen und einem Volumen von 375,5 Mio € leicht überschritten werden. Nach dem Wegfall der degressiven Abschreibung (AfA) seit Beginn des Jahres 2006, der viele Bauherren im Mietwohnungsbereich veranlasst hatte, Investitionsentscheidungen bereits ins Jahr 2005 vorzuziehen, normalisieren sich nun die Bewilligungszahlen.

In bestehenden Gebäuden wurden 508 Mietwohnungen mit 31 Mio € neu geschaffen. Dieser Fördertatbestand war 2007 wieder in die Förderrichtlinie aufgenommen worden. Auch im Jahr 2007 entfiel der größte Teil der Förderung auf selbst genutztes Wohneigentum. Hier konnten 405,2 Mio € eingesetzt werden. Mit 246,1 Mio € wurde der Neubau oder Ersterwerb von 3.723 Wohnungen im selbst genutzten Wohneigentum bewilligt. In 3.255 Fällen wurde der Erwerb bestehenden Wohnraums mit einem Volumen von 158,7 Mio € gefördert. Im Gegensatz zur rückläufigen Entwicklung von Neubau oder Ersterwerb (-32,4%) konnte der Bestandserwerb ein deutliches Plus verzeichnen (+23,8%). Das Gesamtförderergebnis des selbst genutzten Wohneigentums erreichte 6.978 Einheiten und unterschreitet das Ergebnis des Vorjahres um 14,2%. Gründe hierfür sind vor allem die Normalisierung der Bewilligungszahlen nach den Vorzieheffekten des Vorjahres aufgrund der 2007 umgesetzten Mehrwertsteuererhöhung und die Entscheidung von Haushalten, sich in wirtschaftlich unsicheren Zeiten nicht mit der Finanzierung von Wohneigentum zu belasten.

Im Ganzen verläuft die Entwicklung in der sozialen Wohnraumförderung noch immer günstiger als auf dem Gesamtmarkt. Vor allem das gute Förderergebnis im Bestandserwerb von selbst genutztem Wohneigentum zeigt, dass die veränderten Förderbedingungen von den Haushalten gut angenommen werden. Trotz der

Abschaffung der Eigenheimzulage wird auch deutlich, dass weiterhin ein großer Bedarf in diesem Segment besteht.

Zudem flossen 0,1 Mio € in die Wohneigentumssicherungshilfe und 0,3 Mio € in den behindertengerechten Umbau von selbst genutztem Wohneigentum.

Für investive Maßnahmen im Gebäudebestand wurden im Jahr 2007 wieder mehr Mittel abgerufen als im Vorjahr. Insgesamt 1.279 Wohneinheiten konnten mit 46,4 Mio € gefördert werden. Mit der Zielsetzung, hohe Wohn- und Pflegequalitäten auch in vorhandenen Altenwohn- und Pflegeheimen zu erreichen, wurde 2007 der Umbau von 988 Pflegewohnplätzen mit einem Volumen von 42,6 Mio € gefördert. Die übrigen Bewilligungen für investive Maßnahmen im Gebäudebestand entfielen auf den seit Herbst 2007 gültigen Fördertatbestand der Verbesserung der Energieeffizienz und der damit einhergehenden Senkung der Nebenkosten im Sozialwohnungsbestand sowie einer verstärkten CO₂-Einsparung. In diesem Bereich kann mit 3,8 Mio € Fördervolumen die Energieeffizienz von 291 Wohnungen gesteigert werden.

Mit den 2006 in die Regelförderung aufgenommenen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand konnten 6,5 Mio € zur Anpassung von 787 Wohnungen bewilligt werden. Die Förderung erfolgt bindungsfrei und ist nicht ausschließlich auf Mietwohnungen beschränkt. Um den veränderten demografischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, wurden 708 Wohnheimplätze mit 21,5 Mio € gefördert.

Förderkredite wurden im Berichtsjahr in Höhe von 847 Mio € ausgezahlt. Die Höhe der Auszahlungen reduzierte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um fast 8%. Die bestehenden Auszahlungsverpflichtungen verringerten sich um 77 Mio € auf 1.281 Mio €.

Wesentliche Leistungsindikatoren der Wfa sind zum einen die oben bereits erläuterten Kennzahlen zur Abwicklung des Wohnungsbauförderungsprogramms sowie zum anderen die Ergebniskomponenten der Gewinn- und Verlustrechnung. Aufgrund der Geschäftsstruktur liegt das Schwergewicht hier 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 neben der Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kein weiterer nichtfinanzieller Leistungsindikator, der für das Verständnis des Geschäftsverlaufs oder der Lage von Bedeutung ist.

Die Wfa beschäftigt zum Jahresende 338 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dreizehn Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter befinden sich in Elternzeit, so dass sich der gesamte Personalbestand auf 351 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beläuft. Zusätzlich haben zum Jahresende vier Aushilfen die Stammbesellschaft unterstützt. Auch im Jahresdurchschnitt wurden 351 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Mitarbeiteranzahl nahezu unverändert. Die Anzahl der bei der Wfa beschäftigten Teilzeitkräfte ist um 11 auf insgesamt 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit angestiegen.

Ertragslage

Das Zins- und Provisionsergebnis ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0,4 Mio € auf 192,3 Mio € gestiegen. Ein Rückgang der Zinserträge (einschließlich laufender Verwaltungskostenbeiträge), vor allem aus dem Förderdarlehensgeschäft, um 5,0 Mio € wurde ausgeglichen durch einen Rückgang des Zinsaufwands um fast 5,2 Mio €. Der Zinsaufwand verringerte sich, da die für Refinanzierungszwecke erforderlichen Darlehensneuaufnahmen niedriger verzinslich waren als die fällig gewordenen Darlehen. Während die Provisionserträge um 0,1 Mio € stiegen, fiel der Provisionsaufwand um den gleichen Betrag.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen sind um 4,5 Mio € auf 48,7 Mio € zurückgegangen. Während die anderen Verwaltungsaufwendungen um 1,6 Mio € stiegen, verringerte sich der Personalaufwand um 6,1 Mio €. Der Grund hierfür liegt in den verringerten Zuführungen zu den Rückstellungen für Altersversorgung, Vorruhestand und Beihilfen infolge der gesetzlichen Änderungen im Zusammenhang mit dem erhöhten Renteneintrittsalter (u.a. der „Rente mit 67“).

Das Risikovorsorge- und Bewertungsergebnis im Kreditgeschäft einschließlich der Dotierung der Vorsorgereserve für allgemeine Bankrisiken nach § 340 f Handelsgesetzbuch (HGB) verbesserte sich um 1,7 Mio € und beträgt 47,3 Mio €. Damit ist das Risikovorsorge- und Bewertungsergebnis im vierten Jahr rückläufig, nach dem es 2003 einen Höchststand von 102,4 Mio € erreicht hatte. 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 betragsmäßig höhere Pauschalwertberichtigungen und Vorsorgereserven.

Die Wfa erzielte einen Jahresüberschuss von 99,5 Mio €, der damit um 23,6 Mio € höher ist als im Vorjahr. Aufgrund der sich aus § 18 Abs. 3 WBFG für 2007 ergebenden Verpflichtungen wurden insgesamt 47,0 Mio € vorab ausgeschüttet. Der Jahresüberschuss wurde vom Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 20. Dezember 2007 darüber hinaus insoweit angefordert, als die sich aus § 18 Abs. 3 WBFG für das Jahr 2008 ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen sind. Die Zahlung soll im März und Juni erfolgen. Entsprechend den vom Ministerium für Bauen und Verkehr angeforderten Beträgen wurden 44,9 Mio € zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen vorgesehen und 7,6 Mio € in Übereinstimmung mit den satzungsgemäßen Bestimmungen dem Landeswohnungsbauvermögen zugeführt.

Finanzlage

Ziel des Finanzmanagements der Wfa ist es, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Wfa sicherzustellen und Finanzierungsmittel, soweit sie zur Aufgabenerfüllung notwendig sind, kostengünstig aufzunehmen. Die Aufnahme erfolgt ausschließlich in Euro und überwiegend mit längerfristigen Laufzeiten. Kurzfristige Liquiditätsüberschüsse oder -unterdeckungen, die sich insbesondere aufgrund der halbjährlichen Einnahmen aus Zins- und Tilgungsterminen bei gleichzeitig kontinuierlichen Auszahlungen ergeben, werden durch Tages- oder Termingeldanlagen oder -aufnahmen ausgeglichen. Der Abschluss aller langfristigen Refinanzierungsdarlehen am Kapitalmarkt sowie der Tages- und Termingeldgeschäfte am Geldmarkt erfolgt durch den Bereich Kapitalmärkte der NRW.BANK.

Die primären Finanzierungsquellen der Wfa sind zum einen das Eigenkapital (inklusive des Landeswohnungsbauvermögens) in Höhe von 18.602 Mio € sowie zum anderen am Kapitalmarkt aufgenommene langfristige Darlehen in Höhe von 2.022 Mio €.

Somit werden durch Eigenkapital (inkl. Landeswohnungsbauvermögen) 85 % und durch die am Kapitalmarkt aufgenommenen langfristigen Darlehen 9 % der Bilanzsumme finanziert.

Das Vermögen der Wfa ist nach § 16 Abs. 2 WBFG, 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 Kreditinstituten geschuldet. Innerhalb von drei Monaten sind insgesamt 102 Mio € fällig, eine Laufzeit von mehr als drei Monaten bis zu einem Jahr haben 362 Mio €, von mehr als einem Jahr bis fünf Jahren haben 708 Mio € und von mehr als fünf Jahren haben 850 Mio €. Der Durchschnittszinssatz aller verzinslichen Darlehen zum Bilanzstichtag sank im Berichtsjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 4,2 %.

Im Geschäftsjahr wurden elf Darlehen mit Laufzeiten zwischen zwei und zehn Jahren am Kapitalmarkt aufgenommen. Für zehn Darlehen wurde eine Auszahlung des Darlehensbetrags zwei Tage nach Abschluss des Geschäfts vereinbart. Die Zinssätze dieser Darlehen liegen zwischen 4,042 % und 4,677 %. Ein Darlehen wurde als sogenanntes Forward-Darlehen mit einer Auszahlung des Darlehensbetrags am 6. März 2008 abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 4,2 %.

Insgesamt waren im Berichtsjahr wie in den Vorjahren alle langfristig gebundenen Mittel durch Eigenkapital, die Rückstellungen für Altersversorgung und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit der Wfa war im Jahresverlauf jederzeit gegeben und ist auf Basis der Finanzplanung auch für das Jahr 2008 gesichert. Aufgrund des Liquiditätszuflusses durch den Zins- und Tilgungstermin zum 31. Dezember 2007 verfügte die Wfa zum Ende der Berichtsperiode über liquide Mittel in Höhe von 95 Mio €.

Im Rahmen der Cash-Flow-Betrachtung ergibt sich folgendes Bild. Die wesentlichen Zuflüsse an liquiden Mitteln im Berichtsjahr waren Tilgungseinnahmen in Höhe von 744 Mio € sowie Zinseinnahmen und Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von 283 Mio €. Hinzu kamen Zuweisungen des Landes aus Landes- und Bundesmitteln in Höhe von 98 Mio €. Aus der Aufnahme neuer Refinanzierungsdarlehen flossen der Wfa 450 Mio € zu. Dem standen Abflüsse an liquiden Mitteln für Darlehensauszahlungen in Höhe von 847 Mio €, für Zinszahlungen in Höhe von 89 Mio € und Personal- und Sachausgaben in Höhe von 52 Mio € gegenüber. Tilgungsausgaben für Refinanzierungsdarlehen entstanden in Höhe von 640 Mio €. Auf Grund gesetzlicher Vorschriften erfolgte eine Vorabauschüttung in Höhe von 47 Mio €. Als Saldo aller Zu- und Abflüsse ergab sich ein Rückgang der liquiden Mittel in Höhe von 100 Mio €. Die Finanzierung der Neuausleihungen sowie der Abbau der Verschuldung erfolgte damit zum größten Teil aus Tilgungsrückflüssen, Haushaltsmittelzuweisungen sowie den liquiden Mitteln.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat leicht zugenommen und beträgt 21.801 Mio €. Die Forderungen an Kunden sind um 59 Mio € auf 20.828 Mio € gestiegen. Die Darlehensauszahlungen erreichten 847 Mio € und lagen damit um 71 Mio € unter dem Vorjahreswert. Sie überstiegen die Darlehensrückzahlungen um 59 Mio €. In den Rückzahlungen enthalten sind 425 Mio € planmäßige sowie 319 Mio € außerplanmäßige Tilgungen. Bei den planmäßigen Tilgungen setzte sich der Trend jährlich ansteigender Werte fort. Seit 2001 sind die planmäßigen Tilgungen kontinuierlich von 343 Mio € auf jetzt 425 Mio € angestiegen. Die außerplanmäßigen Tilgungen hingegen fielen nach dem Höchststand von 502 Mio €, der im Jahr 2005 erreicht wurde, deutlich zurück. Die Forderungen an Kreditinstitute sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant geblieben und werden mit 192 Mio € ausgewiesen. Wie im Vorjahr war das Treuhandvermögen rückläufig und verminderte sich um 36 Mio € auf 773 Mio €.

Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2007 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

Risikobericht

Die Wfa ist in das Risikomanagement der NRW.BANK integriert.

Auf Grund ihres gesetzlichen Förderauftrages geht die Wfa nur in klar abgegrenztem Umfang Risiken ein, die überwiegend aus Adressenausfallrisiken bestehen. Die Produktentwicklung und die Ausgestaltung der Kreditkonditionen werden im Wesentlichen im Rahmen der vom Land erlassenen Förderbestimmungen vorgenommen. Dabei wird zur Erreichung der Förderziele auf eine risikoabhängige Konditionierung bewusst verzichtet. Da im Laufe der Zeit die Wfa-Darlehen aufgrund der fortschreitenden Tilgung der vorrangig besicherten Darlehen in eine erstrangige Besicherung hineinwachsen, ist bei normalem Kreditverlauf davon auszugehen, dass stetig eine Verbesserung der Risikoposition der jeweiligen Einzelkredite entsteht.

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.

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement der NRW.BANK trägt der Vorstand. In das Risikomanagement der NRW.BANK sind das Asset Liability Committee (ALCO) und das Kreditkomitee eingebunden:

- Das Asset Liability Committee behandelt Fragestellungen zum Marktpreis- und Liquiditätsrisiko. Darüber hinaus ist es mit übergreifenden Themen wie Kapitalallokation, Ergebnissteuerung und Bilanzstrukturmanagement betraut.
- Das Kreditkomitee bereitet Kreditentscheidungen des Vorstandes vor und trifft Kreditentscheidungen im Rahmen festgelegter Kompetenzen. Daneben werden grundsätzliche Fragestellungen zum Adressenausfallrisiko behandelt.

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.

Im Rahmen des jährlichen Strategieprozesses werden die Geschäfts- und Risikostrategie fortgeschrieben. Diese werden im Risikoausschuss und Verwaltungsrat erörtert. Der Abschluss des gesamten Strategieprozesses erfolgt durch den Beschluss der Gewährträgerversammlung zu den Grundsätzen der Geschäfts- und Risikopolitik i.S.v. § 11 Nr. 9 der Satzung der NRW.BANK.

Im Rahmen seiner gesetzlich festgelegten Aufgaben wird der Ausschuss für Wohnungsbauförderung umfassend über die Geschäfts- und Risikosituation der Wfa unterrichtet.

Hinsichtlich der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) ist die Wfa ein Marktfolgebereich der NRW.BANK. Innerhalb der Wfa erfolgt die Risikoüberwachung/Risikosteuerung durch die Geschäftsführung und dezentral in den jeweils zuständigen Fachbereichen in Abstimmung mit der Geschäftsführung. Die Risikokommunikation innerhalb der Wfa erfolgt durch eine vierzehntägige, monatliche und quartalsweise Berichterstattung. Die Aufgabe des Risikocontrollings wird innerhalb der Wfa zentral von der Organisationseinheit Bereichsdienste (Referat Bereichssteuerung) 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. Der Quartalsbericht hinsichtlich der Bereichsrisiken der Wfa wird laufend an den Risikoreport der NRW.BANK angepasst und die monatliche Berichterstattung an NRW.BANK, Geschäftsführung und Fachbereiche der Wfa weiter ausgebaut.

Adressenausfallrisiken

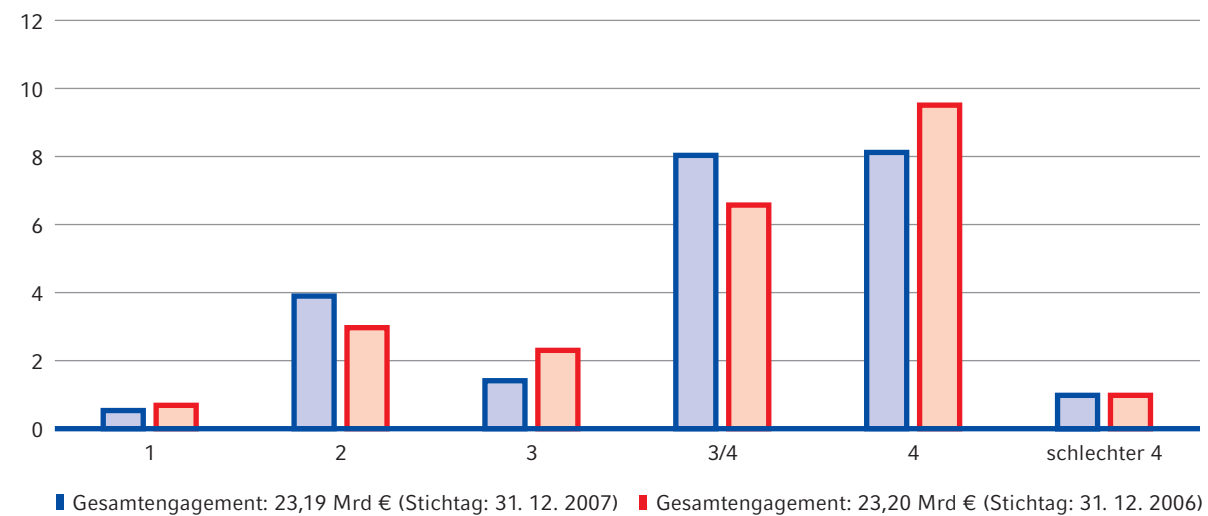
Das Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes oder entgangenen Gewinnes aufgrund des Ausfalls eines Geschäftspartners.

Aufgrund ihres gesetzlichen Förderauftrags geht die Wfa überwiegend Adressenausfallrisiken ein. Die Darlehensanbahnungen und Kreditentscheidungen (Förderzusagen) erfolgen durch die Bewilligungsbehörden im

Wege eines öffentlich rechtlichen Verwaltungsakts. Rechtsgrundlage dieses Verfahrens sind die §§ 2ff. des WBFG. 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 mit 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 WBFG gesichert. Eine nachrangige Grundpfandrechtliche Besicherung der Wfa-Darlehen ist gesetzlich vorgegeben.

Gesamtengagement nach Ratingklassen (in Mrd €)



Das Gesamtengagement vor Wertberichtigungen der Wfa beträgt wie im Vorjahr 23,2 Mrd €.

Zentrales Instrument zur Steuerung des Adressenausfallrisikos in der NRW.BANK ist die interne Ratingeinstufung der Engagements. Das Portfolio der Wfa ist zu 96 % von Investment Grade-Qualität (interne Ratingklassen 1 bis 4).

Darüber hinaus nutzt die Wfa für die interne Risikoüberwachung/-steuerung ein der Geschäfts-, Kunden- und Risikostruktur angepasstes Risikoklassifizierungssystem, wobei der Fokus der Bearbeitung auf den mit höheren Risiken behafteten Engagements liegt. Die Intensität der Kreditüberwachung ist abhängig vom inhärenten Kreditrisiko. Es werden die drei Risikokategorien „eingeschränkte Bonität“ (Rating 4/5), „erhöhte latente Risiken“ (Rating 5) und „Engagements mit (drohender) Insolvenz des Kreditnehmers“ (Rating 6) unterschieden.

Rund 2,2 % des Kreditvolumens (einschließlich Auszahlungsverpflichtungen) ist den zwei Risikokategorien „eingeschränkte Bonität“ (Rating 4/5) und „erhöhte latente Risiken“ (Rating 5) zugeordnet. In der dritten Kategorie „Engagements mit (drohender) Insolvenz des Kreditnehmers“ (Rating 6) befinden sich rund 2,2 % des Kreditvolumens.

Für die Sicherung einer guten Ratingqualität ihres Portfolios setzt die NRW.BANK adäquate Steuerungsinstrumente ein. Den Mittelpunkt bildet die Risikostrategie in Verbindung mit einem ökonomischen Kapitalkonzept. Dabei werden auf Portfolioebene auf Basis eines Credit Value at Risk bei einer Haltedauer von einem Jahr und einem Konfidenzniveau von 99,98 % Limite festgelegt. Das ökonomische Kapital für Adressenausfallrisiken der NRW.BANK betrug zum Stichtag 4.240,8 Mio €, hiervon entfielen 2.105,5 Mio € auf Adressenausfallrisiken der Wfa.

Die Wfa finanziert ausschließlich in Nordrhein-Westfalen gelegene Objekte. Sie schließt keine Beteiligungsgeschäfte ab. Länder- und Beteiligungsrisiken bestehen daher nicht.

Risikovorsorge

Das Risikovorsorgeergebnis im Kreditgeschäft (ohne Dotierung der Vorsorge für allgemeine Bankrisiken nach § 340f HGB) beläuft sich im Geschäftsjahr 2007 auf 12,4 Mio €. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 11,0 Mio € ist dies ein leichter Anstieg. Für gefährdete Kreditengagements in Höhe von 539 Mio € (im Vorjahr 527 Mio €) bestehen Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen in Höhe von 258 Mio € (im Vorjahr 276 Mio €).

Die Risikovorsorge im Kreditgeschäft umfasst Einzelwertberichtigungen, pauschale Einzelwertberichtigungen, Pauschalwertberichtigungen sowie Rückstellungen. Für die Bewertung der Sicherungsobjekte wird bei Krediten der Wohnraumförderung ein an Ertragswerten orientiertes Verfahren herangezogen, dessen Ergebnis um einen aus der Datenhistorie ermittelten Abschlag reduziert wird.

Den erkennbaren Risiken wurde in ausreichendem Umfang Rechnung getragen. Für bereits eingetretene, zum Bilanzstichtag jedoch noch nicht identifizierte Adressenausfallrisiken besteht eine ausreichend bemessene Pauschalwertberichtigung, die nach dem im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 10. Januar 1994 beschriebenen Verfahren berechnet wird. Darüber hinaus besteht eine umfangreiche Vorsorgereserve für allgemeine Bankrisiken nach § 340 f HGB. Bei den Kreditengagements, die auffällig werden, jedoch keinen Risikovorsorgebedarf aufweisen, erfolgt eine enge Überwachung. Sofern weitergehende Maßnahmen erforderlich sind, werden die Engagements in die Bearbeitung gefährdeter Engagements übergeleitet.

Marktpreisrisiko

Das Marktpreisrisiko ist der potentielle Verlust aufgrund von nachteiligen Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussenden Parametern.

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 WBFG und gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 9. November 2007 durch Haushaltsmittel des Landes ausgeglichen.

Alle Darlehen werden in der Währung Euro geschuldet. Währungsrisiken bestehen daher nicht. Die Wfa übernimmt keine Aktien- und Rohwarenrisiken.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko umfasst folgende Risiken:

- Zahlungsverpflichtungen im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht nachkommen zu können (Liquiditätsrisiko im engeren Sinne) oder
- bei Bedarf nicht ausreichend Liquidität zu den erwarteten Konditionen beschaffen zu können (Refinanzierungsrisiko).

Die Liquiditätssituation der Wfa ist gekennzeichnet durch sehr hohe Liquiditätszuflüsse zu den Zins- und Tilgungsterminen zum 30. Juni und 31. Dezember einerseits sowie einem kontinuierlichen Liquiditätsabfluss durch laufende Darlehensauszahlungen und andere Ausgaben andererseits. Der Liquiditätsbedarf wird durch die Aufnahme von Darlehen bei der NRW.BANK mit einer Laufzeit von zwei bis zehn Jahren abgedeckt, kurzfristig werden Tagesgeldaufnahmen genutzt. Das Liquiditätsrisiko insgesamt wird als gering angesehen. Ausschlaggebend hierfür ist vor allem die letztendliche Haftung des Landes Nordrhein-Westfalen für die Verbindlichkeiten der Wfa gemäß § 19 WBFG.

Operationelles Risiko

Das operationelle Risiko umfasst Risiken in betrieblichen Systemen oder Prozessen, insbesondere in Form von

- betrieblichen Risiken, die durch menschliches oder technisches Versagen bzw. durch externe Einflussfaktoren entstehen, oder
- rechtliche Risiken, die aus vertraglichen Vereinbarungen oder rechtlichen Rahmenbedingungen resultieren.

Die quantitative Steuerung des operationellen Risikos der NRW.BANK basiert auf dem Basisindikatoransatz. Die qualitative Steuerung orientiert sich an den MaRisk. 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 ad hoc Meldung von Schadensfällen und Risikoereignissen für eine Risikoereignisdatenbank, die die Basis für eine strukturierte Analyse der Risikoentwicklung schafft.

Darüber hinaus erfolgt bankweit eine laufende Beobachtung von Risikoindikatoren als Teil des Frühwarnsystems zur Steuerung operationeller Risiken.

Es existiert für Notfälle eine regelmäßige Notfallplanung. Der Versicherungsschutz ist angemessen.

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 der Wfa in die daraus resultierenden Steuerungsinstrumente der NRW.BANK ist die Wfa in der Lage, negative Entwicklungen in der Risikostruktur frühzeitig zu erkennen und zu steuern. Da die Wfa 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.

Prognosebericht

Bis zum Jahr 2015 wird sich der Sozialwohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen, einer Prognose der Wfa zufolge, um mehr als die Hälfte reduzieren. Vor diesem Hintergrund und der sich nur langsam entspannenden wirtschaftlichen Situation vieler Privathaushalte könnte sich in einigen Regionen des Landes die Versorgung einkommensschwacher Haushalte zukünftig wieder erschweren.

Für das selbst genutzte Wohneigentum bleibt abzuwarten, ob die Haushalte weitere Standorte mit vergleichsweise niedrigen Baulandpreisen bevorzugen, um bei knappen Finanzierungsspielräumen Kosten zu reduzieren. Insbesondere für städtische Haushalte ist die Realisierung von Wohneigentum in Regionen mit geringen Baulandkosten, trotz Diskussion um die Abschaffung der Pendlerpauschale, attraktiv.

Auch wenn in den letzten Jahren die rückläufigen Förderzahlen für Mietwohnraum als fehlende Nachfrageimpulse in diesem Segment gewertet wurden, ist zumindest in den prosperierenden Regionen ein Defizit im preisgebundenen Mietwohnungssegment zu erwarten, wenn der hohe Nachfragedruck auf eine abnehmende Anzahl von Bindungen trifft. Andererseits drohen in weniger aufstrebenden Regionen zunehmend Leerstände, wenn die vorhandenen Wohnungsbestände in Quantität und Qualität nicht mehr der Nachfrage entsprechen.

Die Landesregierung setzt mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2008 die Neuausrichtung ihrer Wohnraumförderungs politik konsequent fort. Der Programmansatz für das kommende Jahr liegt bei insgesamt 840 Mio €. Damit soll der Neubau von Mietwohnungen und Wohnheimen mit einem Volumen von 325 Mio € gefördert werden. Für den Neubau und Erwerb im selbst genutztem Wohneigentum stehen Fördermittel mit einem Volumen von 440 Mio € zur Verfügung. Das Programm sieht für Maßnahmen der investiven Bestandsförderung 75 Mio € vor. Unter dem Blickwinkel der zukünftigen demografischen Veränderungen

ermöglicht das Förderprogramm weiterhin gute Möglichkeiten zur baulichen Anpassung und Modernisierung von Wohnungsbeständen. Dabei stehen insbesondere die Schaffung von Barrierefreiheit, die energetische Aufwertung des preisgebundenen Wohnungsbestands und die Förderung der Eigentumsbildung in der Stadt im Vordergrund. So wird es einen Klimabonus für besonders energieeffiziente selbst genutzte Wohnungen geben. Für die Städte Aachen, Bielefeld, Bonn, Düsseldorf, Köln, Leverkusen und Münster wird der Stadtbonus auf 30.000 € erhöht.

Eine erneute Änderung des § 18 Abs. 3 WBFG befindet sich zur Zeit im Gesetzgebungsverfahren. Danach besteht die Absicht der Landesregierung, aus dem Jahresüberschuss der Wfa, begrenzt auf die Jahre 2008 bis 2011, jeweils weitere 60 Mio € an den Landeshaushalt abzuführen.

In ihren derzeitigen Planungen erwartet die Wfa für die Jahre 2008 und 2009 einen konstanten Förderdarlehensbestand. Das Landeswohnungsbauvermögen wird im Vergleich zum Vorjahr leicht ansteigen. Risikovorsorgeaufwendungen werden auf gegenüber dem Vorjahr gleich bleibendem Niveau erwartet. Insgesamt wird von einer unverändert stabilen Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Wfa ausgegangen.

Bilanz

der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen
Anstalt der NRW.BANK
zum 31.12.2007

Aktivseite

31. 12. 2006

	€	€	€	T€
1. Forderungen an Kreditinstitute				
a) Hypothekendarlehen		849.244,13		863
b) Kommunalkredite		1.589.047,57		1.642
c) andere Forderungen		189.715.244,09		193.466
darunter:				
täglich fällig	189.715.244,09			(193.466)
gegen Beleihung von Wertpapieren	-,-			(0)
			192.153.535,79	195.971
2. Forderungen an Kunden				
a) Hypothekendarlehen		19.659.422.133,56		19.572.992
b) Kommunalkredite		1.121.264.061,02		1.152.453
c) andere Forderungen		47.003.772,75		42.838
darunter:				
gegen Beleihung von Wertpapieren	-,-			(0)
			20.827.689.967,33	20.768.283
3. Anleihen und Schuldverschreibungen von anderen Emittenten			849.281,38	849
darunter:				
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	849.281,38			(849)
4. Treuhandvermögen			773.223.100,16	808.787
darunter Treuhandkredite	773.223.100,16			(808.787)
5. Sachanlagen			2.147,61	3
6. Sonstige Vermögensgegenstände			7.291.957,88	4.512
7. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		-,-		0
b) andere		4.890,90		1
			4.890,90	1
Summe der Aktiva			21.801.214.881,05	21.778.406

Passivseite

31. 12. 2006

	€	€	€	T€
1. Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			2.158.335.120,08	2.229.749
darunter:				
täglich fällig	95.042.222,22			(54.017)
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber				
ausgehändigte Hypotheken – Namenspfandbriefe	-,-			(0)
und öffentliche Namenspfandbriefe	-,-			(0)
2. Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			33.999.291,67	45.996
darunter:				
täglich fällig	32.792.602,50			(23.685)
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber				
ausgehändigte Hypotheken – Namenspfandbriefe	-,-			(0)
und öffentliche Namenspfandbriefe	-,-			(0)
3. Treuhandverbindlichkeiten			773.223.100,16	808.787
darunter: Treuhandkredite	773.223.100,16			(808.787)
4. Sonstige Verbindlichkeiten			50.347.361,96	9.147
5. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		3.590.415,76		12.114
b) andere		-,-		0
			3.590.415,76	12.114
6. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		147.665.427,52		147.202
b) Steuerrückstellungen		-,-		0
c) andere Rückstellungen		31.852.941,68		33.131
			179.518.369,20	180.333
7. Eigenkapital				
a) gezeichnetes Kapital und Landeswohnungsbauvermögen		18.529.606.106,22		18.419.684
b) Kapitalrücklage		-,-		0
c) Gewinnrücklagen				
ca) gesetzliche Rücklage		-,-		0
cb) Rücklage für eigene Anteile		-,-		0
cc) satzungsmäßige Rücklage	5.112.918,81			5.113
cd) andere Gewinnrücklagen	67.482.197,19			67.483
		72.595.116,00		72.596
d) Bilanzgewinn		-,-		0
			18.602.201.222,22	18.492.280
Summe der Passiva			21.801.214.881,05	21.778.406
1. Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen			13.022.142,31	16.034
2. Andere Verpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen			1.281.078.725,05	1.357.790

Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen
Anstalt der NRW.BANK
für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

Aufwendungen

	€	€	€	T€
				2006
1. Zinsaufwendungen			84.140.724,30	89.289
2. Provisionsaufwendungen			1.577.842,99	1.635
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	20.502.810,51			21.281
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	9.305.268,94			14.663
darunter: für Altersversorgung				(10.390)
6.012.577,46 €				
		29.808.079,45		35.944
b) andere Verwaltungsaufwendungen		18.913.473,83		17.305
			48.721.553,28	53.249
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			4.739,28	75
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen			459.036,99	507
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			47.322.638,04	48.974
7. Außerordentliche Aufwendungen			0,00	15.741
8. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 5 ausgewiesen			16.645,12	13
9. Jahresüberschuss			99.462.604,58	75.917
Summe der Aufwendungen			281.705.784,58	285.400
1. Jahresüberschuss			99.462.604,58	75.917
2. Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFG			-47.892.458,69	-25.403
3. Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 2 WBFG			-44.000.000,00	0
4. Ausschüttung nach Artikel 1 § 4 Absatz 2 FehlÄndG NRW			0,00	-8.333
5. Zuführung an das Landeswohnungsbauvermögen			-7.570.145,89	-42.181
6. Bilanzgewinn			0,00	0

Erträge

	€	€	T€
			2006
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	271.998.074,79		277.034
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	73.319,26		73
		272.071.394,05	277.107
2. Zinserstattung durch das Land Nordrhein-Westfalen		0,00	0
3. Provisionserträge		5.901.779,60	5.782
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.723.610,93	2.511
Summe der Erträge		281.705.784,58	285.400

Anhang zum 31. Dezember 2007

der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen
Anstalt der NRW.BANK

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aufstellung des Jahresabschlusses

Die Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2007 erfolgte nach den Vorschriften des HGB sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute, soweit sie die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) betreffen.

Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem für Realkreditinstitute vorgeschriebenen Formblatt mit bestimmten, durch landesrechtliche Vorschriften bedingten Erweiterungen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Forderungen sind grundsätzlich mit ihrem Restkapital ausgewiesen. Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert; zugehörige Disagien sind als Rechnungsabgrenzungsposten erfasst und werden planmäßig über die Laufzeit aufgelöst.

Im Hinblick auf die im Wesentlichen kongruente Finanzierung durch das Sonderkapital Landeswohnungsbauvermögen sind die überwiegend un- und unterverzinslichen Förderkredite gegenüber Kunden und Kreditinstituten wie in den Vorjahren zu Nominalwerten bewertet. Die 1998 vom Land erworbenen Forderungen werden zum Barwert bilanziert. Der Unterschiedsbetrag zwischen Barwert und Nominalwert beträgt 25,9 Mio €.

Akuten Ausfallrisiken im Kreditgeschäft und bei Sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch ausreichend bemessene Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Zur Abdeckung latenter Risiken besteht eine Pauschalwertberichtigung.

Wertberichtigungen wurden aktivisch abgesetzt. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Die Bewertung des Wertpapierbestandes erfolgte nach dem strengen Niederstwertprinzip unter Beibehaltung der niedrigeren Vorjahreswerte.

Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Die Wahl der Abschreibungssätze erfolgte in Anlehnung an die jeweils steuerrechtlich anerkannte Nutzungsdauer des Gegenstandes. Geringwertige Anlagegegenstände wurden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Die Bewertung der im Hypothekengeschäft übernommenen Grundstücke und Gebäude erfolgte nach den für Umlaufvermögen geltenden Vorschriften.

Der aus der Umschuldung eines zinslosen Darlehens resultierende Kapitalnachlass wird unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und entsprechend dem Ablauf des neuen Darlehens aufwandsmindernd aufgelöst. Das neue Darlehen selbst ist im Zeitraum vom 31. Mai 2001 bis zum 2. Januar 2009 in acht Tranchen zur Tilgung und Zinszahlung fällig; die bis zum Stichtag aufgelaufenen Zinsen werden der Verbindlichkeit aufwandswirksam zugeschrieben.

Seit 2005 wird für die Rückstellungen für Pensionen, Beihilfeleistungen und Vorruhestandsverpflichtungen ein Berechnungsverfahren angewendet, das sich an den Regelungen zur sogenannten „Defined Benefit Obligation“ gemäß IAS 19 orientiert und in dem zukünftige Gehalts- und Rentenentwicklungen berücksichtigt werden. Der wie im Vorjahr angewendete Rechnungszinsfuß von 4,8 % stellt eine sichere langfristige Basis dar.

Bei der Bemessung der Rückstellung für Beihilfeleistungen wurde der Kostentrend bei Gesundheitsleistungen von jährlich 3 % wie im Vorjahr beibehalten. Der Rechnungszinsfuß beträgt im Berichtsjahr unverändert 4,8 %.

Die übrigen unter anderen Rückstellungen ausgewiesenen Posten berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind ausreichend bemessen.

Dem Ausweis der Bürgschaftsverpflichtungen liegen grundsätzlich die bis 31. Dezember 2007 zugegangenen Obligomeldungen der Gläubiger verbürgter Darlehen zugrunde.

Gliederung bestimmter Forderungen und Verbindlichkeiten nach ihrer Restlaufzeit
(Vorjahreswert in Klammern):

Bilanzposten	Restlaufzeit			
	bis drei Monate	mehr als drei Monate bis ein Jahr	mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre
	T€	T€	T€	T€
Forderungen an Kreditinstitute				
a) Hypothekendarlehen	0	14	66	769
	(0)	(15)	(70)	(779)
b) Kommunalkredite	11	43	164	1.372
	(10)	(42)	(183)	(1.406)
c) andere Forderungen	189.715	0	0	0
	(193.466)	(0)	(0)	(0)
	189.726	57	230	2.141
	(193.476)	(57)	(253)	(2.185)
Forderungen an Kunden				
a) Hypothekendarlehen	157.475	339.570	1.671.857	17.490.520
	(131.335)	(331.692)	(1.714.203)	(17.395.761)
b) Kommunalkredite	1.907	22.523	91.144	1.005.690
	(5.178)	(22.880)	(95.499)	(1.028.897)
c) andere Forderungen	586	1.558	7.411	37.449
	(583)	(1.472)	(6.660)	(34.123)
	159.968	363.651	1.770.412	18.533.659
	(137.096)	(356.044)	(1.816.362)	(18.458.781)
Anleihen und Schuldverschreibungen von anderen Emittenten	18	0	0	831
	(18)	(0)	(0)	(831)
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	238.825	361.324	708.186	850.000
	(357.173)	(309.332)	(1.038.244)	(525.000)
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	32.917	77	356	649
	(24.365)	(20.526)	(346)	(759)

In den Forderungen an Kunden sind keine Kredite mit unbestimmter Laufzeit enthalten.

Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen an Kreditinstitute und Kunden

Der unter den Forderungen an Kreditinstitute und Kunden ausgewiesene Bestand an Förderdarlehen vor Berücksichtigung von Wertberichtigungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 59 Mio € erhöht. Den Zugängen in Höhe von insgesamt 847 Mio € stehen Abgänge in Höhe von 788 Mio € gegenüber.

Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere

Im Bestand an festverzinslichen Wertpapieren der Wfa befindet sich ein börsennotiertes Wertpapier der Liquiditätsreserve.

Treuhandvermögen

Die unter Treuhandvermögen aktivierten Vermögensgegenstände stellen sich in der Aufgliederung nach Bilanzposten wie folgt dar:

	T€	T€
Forderungen an Kreditinstitute		
a) Hypothekendarlehen	99	
b) Kommunalkredite	0	
c) andere Forderungen	15.824	15.923
Forderungen an Kunden		
a) Hypothekendarlehen	743.539	
b) Kommunalkredite	6.644	
c) andere Forderungen	7.117	757.300
Treuhandvermögen gesamt		773.223

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

	Anschaffungs- und Herstel- lungskosten	Zugang	Abgang	Bruttowerte 31. 12. 2007	kumulierte Abschreibung	Abschreibung lfd. Jahr	Buchwert 31. 12. 2007
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstücke und Gebäude	0	0	0	0	0	0	0
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	100	5	- 42	63	- 61	- 5	2
	100	5	- 42	63	- 61	- 5	2

Sonstige Vermögensgegenstände

Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen werden mit 6,5 Mio € im Hypothekengeschäft zur Vermeidung von Kreditverlusten übernommene Grundstücke und Gebäude ausgewiesen. Im Berichtsjahr veränderte sich der Bestand um 37 Zugänge und 18 Abgänge, so dass sich am 31. Dezember 2007 55 Objekte im Bestand befinden. Die Forderungen an Erwerber rettungshalber erworbener Grundstücke und Gebäude betragen 0,6 Mio €.

Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den hier ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um im Voraus bezahlte Rechnungen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die gegenüber Kreditinstituten bestehenden Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Schuldscheindarlehen und schuldscheinlose Darlehen nebst anteiliger Zinsen zur Finanzierung von Auszahlungen der Förderkredite. Hinzu kommt eine Tagesgeldaufnahme. Die Verbindlichkeiten gegenüber der NRW.BANK betragen 1.512,1 Mio €.

Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um zum Stichtag noch nicht verarbeitete Schuldnerzahlungen.

Treuhandverbindlichkeiten

Die unter Treuhandverbindlichkeiten passivierten Verpflichtungen stellen sich in der Aufgliederung nach Bilanzposten wie folgt dar:

	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
c) andere Verbindlichkeiten	59.652
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	
d) andere Verbindlichkeiten	17.965
Bundestreuhandvermögen	695.606
Treuhandverbindlichkeiten gesamt	773.223

Sonstige Verbindlichkeiten

In diesem Posten werden 44,9 Mio € ausgewiesen, die zur Erfüllung der Verpflichtungen aus § 18 Abs. 3 WBFG vorgesehen sind. Weitere 1,9 Mio € Verbindlichkeiten gegenüber Bewilligungsbehörden und 3,1 Mio € Verbindlichkeiten gegenüber der NRW.BANK sind enthalten.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Ausweis enthält den Rechnungsabgrenzungsposten aus der erfolgsneutralen Umfinanzierung eines Darlehens. Die auf das Berichtsjahr entfallende Auflösung von 8,5 Mio € wurde mit dem gleich hohen Zinsaufwand verrechnet.

Andere Rückstellungen

Der Ausweis enthält Rückstellungen für Vorruhestandsverpflichtungen in Höhe von 10,0 Mio € und für Beihilfeleistungen in Höhe von 14,1 Mio €. In Höhe von 1,5 Mio € besteht eine Rückstellung für Verwaltungs-kostenbeiträge, die an Bewilligungsbehörden für die Durchführung von Bestands- und Besetzungskontrollen zu zahlen sind. Zudem ist in diesem Ausweis eine nach § 20 Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG) zu bildende Bürgschaftssicherungsrückstellung von 0,7 Mio € enthalten. Sie ist in Höhe von 5% auf den Bürgschaftsbestand gebildet.

Gezeichnetes Kapital und Landeswohnungsbauvermögen

Im Ausweis ist unverändert gegenüber dem Vorjahr ein Grundkapital von 51.129.188,12 € enthalten.

Das mit 18.478.476.918,10 € ausgewiesene Landeswohnungsbauvermögen gehört gemäß § 16 WBFG neben dem Grundkapital und den Rücklagen zum Vermögen der Wohnungsbauförderungsanstalt.

Nach § 21 Abs. 4 WBFG ist die Aufnahme von Darlehen nur zulässig, soweit die hierfür zu entrichtenden Zinsen die Zinseinnahmen der Wfa nicht übersteigen, es sei denn, dass sie für den übersteigenden Betrag Haushaltsmittel vom Land erhält. Zuschüsse dürfen nur gewährt werden, soweit die Wfa Haushaltsmittel vom Land erhält. Mit dieser Regelung wird gewährleistet, dass das Landeswohnungsbauvermögen für die Förderung des Wohnungswesens uneingeschränkt erhalten bleibt.

Das gezeichnete Kapital und das Landeswohnungsbauvermögen nahmen im Berichtsjahr folgende Entwicklung:

	T€	T€
Gezeichnetes Kapital		51.129
Landeswohnungsbauvermögen		
Bestand am 1. 1. 2007		18.368.556
– Haushaltsmittelzuweisungen	101.769	
– Zuführung aus dem Jahresüberschuss	7.570	
– Rückeinnahmen und sonstige Zugänge	582	
Gesamtzugänge		109.921
– Zuschussgewährung an Dritte	-	
– Korrekturen	-	
Gesamtabgänge		0
Bestand am 31. 12. 2007		18.478.477
Gezeichnetes Kapital und Landeswohnungsbauvermögen		18.529.606

Andere Verpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen

In diesem Posten werden die gesamten Auszahlungsverpflichtungen der Wfa ausgewiesen.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsaufwendungen

Unter Zinsaufwendungen werden mit 84,1 Mio € Zinsen für aufgenommene Schuldscheindarlehen sowie schuldscheinlose Darlehen ausgewiesen.

Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften

Die Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften enthalten mit 147,4 Mio € Zinserträge und mit 124,7 Mio € laufende Verwaltungskostenbeiträge.

Provisionsaufwendungen

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen zu leistende Verwaltungskostenbeiträge an die örtlichen Bewilligungsbehörden für die Durchführung der Bestands- und Besetzungskontrolle der öffentlich geförderten Wohnungen.

Provisionserträge

Unter den Provisionserträgen werden mit 3,4 Mio € einmalige Verwaltungskostenbeiträge aus dem Darlehensgeschäft sowie Bürgschafts- und sonstige Gebühren in Höhe von 0,5 Mio € ausgewiesen. Darüber hinaus sind im Ausweis Erträge von 2,0 Mio € aus der treuhänderischen Verwaltung von Darlehen enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen mit 1,5 Mio € Erstattungen für Vorjahre aus den Servicevereinbarungen mit der NRW.BANK. Weiterhin sind 1,1 Mio € Ausgleichszahlungen und Geldleistungen aufgrund nicht zweckgerechter Nutzung geförderter Wohnungen und 0,4 Mio € Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Auf 0,2 Mio € belaufen sich die Erträge aus Grundstücken und Gebäuden sowie auf weitere 0,2 Mio € die Erträge aus der Veräußerung von im Hypothekengeschäft übernommenen Objekten. Für die Erbringung von Dienstleistungen erhielt die Wfa 0,2 Mio €.

Verwendung des Jahresüberschusses

Die Wfa hat im Jahr 2007 auf Anforderung des Landes nach § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFG 25.015.553,57 € und nach § 18 Abs. 3 Satz 2 WBFG 22.000.000,00 € vorab aus dem Jahresüberschuss gezahlt. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2007 forderte das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen den Jahresüberschuss 2007 darüber hinaus insoweit an, als er im Jahr 2008 für die Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen benötigt wird. Es werden daher 22.876.905,12 € zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen aus § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFG und 22.000.000,00 € aus § 18 Abs. 3 Satz 2 WBFG vorgesehen. Der danach verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 7.570.145,89 € wird entsprechend den satzungsgemäßen Bestimmungen dem Landeswohnungsbauvermögen zugeführt. Ein Bilanzgewinn ergibt sich nicht.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Das Vermögen der Wfa dient auch als haftendes Eigenkapital der NRW.BANK.

Aufnahme eines Refinanzierungsdarlehens mit Auszahlung im Jahr 2008

Die Wfa hat am 6. März 2007 ein Darlehen in Höhe von 50 Mio € mit Auszahlung am 6. März 2008 aufgenommen. Die Laufzeit des Darlehens beträgt zehn Jahre ab Auszahlungsdatum, der Zinssatz 4,2 %.

Kreditgewährungen an Mitglieder der Gewährträgerversammlung

Mitgliedern der Gewährträgerversammlung wurden zum Bilanzstichtag Kredite in Höhe von insgesamt 0,8 Mio € gewährt. Es handelt sich ausschließlich um Kredite im Sinne des WBFG.

Kreditgewährungen an Mitglieder des Verwaltungsrates

Die an Mitglieder des Verwaltungsrates insgesamt gewährten Kredite betragen zum Bilanzstichtag 0,8 Mio €. Von diesem Betrag entfielen 0,8 Mio € auf Personen, die zugleich Mitglied der Gewährträgerversammlung waren. Es handelt sich ausschließlich um Kredite im Sinne des WBFG.

Kreditgewährungen an Mitglieder des Ausschusses für Wohnungsbauförderung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen

Am Bilanzstichtag wurden von Mitgliedern des Ausschusses für Wohnungsbauförderung insgesamt Kredite in Höhe von 2,2 Mio € geschuldet. Es handelt sich ausschließlich um Kredite im Sinne des WBFG.

Der Geschäftsleitung gewährte Gesamtbezüge

Auf die Angabe der bis zu seinem Ausscheiden am 30. Juni 2007 gezahlten Vergütung des Geschäftsführers der Wfa wird unter Bezug auf die Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Der Vorstand der NRW.BANK erhält von der Wfa keine Bezüge.

Den Mitgliedern des Ausschusses für Wohnungsbauförderung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen gewährte Gesamtbezüge

Den Mitgliedern des Ausschusses für Wohnungsbauförderung wurden insgesamt ausschließlich fixe Bezüge in Höhe von 103 T€ gewährt.

Personalbestand

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Jahresdurchschnitt 351 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – ohne Aushilfen – beschäftigt; davon 199 Mitarbeiterinnen und 152 Mitarbeiter.

Angabe der Mandate gem. § 340a Abs. 4 HGB

Mandate des Vorstands der NRW.BANK

Dr. Ulrich Schröder

InvestitionsBank des Landes Brandenburg
ProHealth AG
Börse Düsseldorf AG
Ströer Out-of-Home Media (ab 15. Februar 2007)

Ernst Gerlach

Georgsmarienhütte GmbH (bis 30. Juni 2007)
InvestitionsBank des Landes Brandenburg
LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH
Mannesmannröhren-Werke AG
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH
(ab 1. Oktober 2007)

Mandate des Geschäftsführers der Wohnungsbauförderungsanstalt

Rainer Hofmann (bis 30. Juni 2007)

Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH
(bis 30. Juni 2007)

Organe der NRW.BANK

Gewährträgerversammlung

Vorsitzende und stellvertretende
Vorsitzende

Christa Thoben

Vorsitzende
Ministerin für Wirtschaft, Mittelstand und Energie
des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Dr. Helmut Linssen, MdL

stellvertretender Vorsitzender
Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Udo Molsberger

stellvertretender Vorsitzender
Landesdirektor
Landschaftsverband Rheinland
Köln

Dr. Wolfgang Kirsch

stellvertretender Vorsitzender
LWL-Direktor
Landschaftsverband Westfalen-Lippe
Münster

Von Gewährträgern entsandte Mitglieder

Dr. Jens Baganz

Staatssekretär
Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie
des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Karsten Beneke

Staatssekretär
Chef der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Günter Kozlowski

Staatssekretär
Ministerium für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Angelika Marienfeld

Staatssekretärin
Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Dr. Alexander Schink

Staatssekretär
Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirt-
schaft und Verbraucherschutz
des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Dr. Michael Stückradt

Staatssekretär
Ministerium für Innovation, Wissenschaft, Forschung
und Technologie des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Andrea Ursula Asch, MdL

Vorsitzende Bündnis 90/Die Grünen
Landschaftsversammlung Rheinland
Köln

Dieter Gebhard

Vorsitzender der SPD-Fraktion
Landschaftsversammlung Westfalen-Lippe
Münster

Verwaltungsrat

Vorsitzende und stellvertretende
Vorsitzende

Christa Thoben

Vorsitzende
Ministerin für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des
Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Dr. Helmut Linssen, MdL

stellvertretender Vorsitzender
Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Udo Molsberger

stellvertretender Vorsitzender
Landesdirektor
Landschaftsverband Rheinland
Köln

Dr. Wolfgang Kirsch

stellvertretender Vorsitzender
LWL-Direktor
Landschaftsverband Westfalen-Lippe
Münster

Von den Gewährträgern
entsandte Mitglieder

Volkmar Klein, MdL

Mitglied der CDU-Fraktion
Landtag Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Hannelore Kraft, MdL

Landesvorsitzende der nordrhein-westfälischen SPD
Düsseldorf

Prof. Dr. Andreas Pinkwart

Minister für Innovation, Wissenschaft, Forschung und
Technologie des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Oliver Wittke

Minister für Bauen und Verkehr des
Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Dr. Jürgen Rolle

Vorsitzender der SPD-Fraktion
Landschaftsversammlung Rheinland
Köln

Roland Trottenburg

Vorsitzender der CDU-Fraktion
Landschaftsversammlung Westfalen-Lippe
Münster

Vertreterinnen und Vertreter der
Belegschaft der Bank

Fred Eicke

Direktor
NRW.BANK
Düsseldorf

Hannelore Heger-Golletz

Prokuristin
NRW.BANK
Münster

Franz-Georg Schröermeyer

Gewerkschaftssekretär im
Fachbereich Bund und Länder
ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft
Bezirk Weser-Ems
Osnabrück

Christiane Stascheit

Gewerkschaftssekretärin
Fachbereich Finanzdienstleistungen
ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft
Landesbezirk Hamburg
Hamburg

Michael Tellmann

Bevollmächtigter
NRW.BANK
Düsseldorf

Ständige Vertreter der Vorsitzenden
und der stellvertretenden Vorsitzenden
des Verwaltungsrates

Dietmar Düring

Leitender Ministerialrat
Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie
des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Gerhard Heiligenberg

Ministerialdirigent
Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Harry Voigtsberger

Erster Landesrat
Landschaftsverband Rheinland
Köln

Dr. Hans-Ulrich Predeick

(bis 31. März 2007)
Erster Landesrat
Landschaftsverband Westfalen-Lippe
Münster

Dr. Fritz Baur

(ab 1. April 2007)
Erster Landesrat
Landschaftsverband Westfalen-Lippe
Münster

Vorstand

Dr. Ulrich Schröder

Vorsitzender

Ernst Gerlach

Klaus Neuhaus

**Ausschuss für Wohnungsbauförderung
der Wohnungsbauförderungsanstalt
Nordrhein-Westfalen**

Vorsitzender

Oliver Wittke

Vorsitzender

Minister für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Mitglieder

Dr. Günter Berg

(bis 31. Dezember 2007)

Ministerialdirigent a. D.
Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Hans Lauf

Ministerialdirigent
Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales
des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Klaus-Dieter Schulz

Ministerialdirigent
Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie
des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Horst Becker, MdL

Lohmar

Dieter Hilser, MdL

Essen

Christof Rasche, MdL

Erwitte

Wolfgang Röken, MdL

Gladbeck

Heinrich Sahren, MdL

Neuss

Bernhard Schemmer, MdL

Reken

Winfried Schittges, MdL

Krefeld

Bernd Schulte, MdL

Lüdenscheid

Gisela Walsken, MdL

Duisburg

Dr. Werner Küpper

Vorsitzender des Landesverbandes
Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
Nordrhein-Westfalen e. V.
Bonn

Burghard Schneider

Staatssekretär a. D.
Verbandsdirektor
Verband der Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Düsseldorf

Folkert Kiepe

Beigeordneter des Städtetages Nordrhein-Westfalen
für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr
Köln

Thomas Hendele

Landrat
Kreis Mettmann
Mettmann

Friedhelm Wolf

Bürgermeister
Stadt Sundern
Sundern

Wolfgang Oberbüscher

Bürgermeister
Gemeinde Engelskirchen
Engelskirchen

Jürgen Becher

stellvertretender Vorsitzender
Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e. V.
Düsseldorf

**Geschäftsführung der
Wohnungsbauförderungsanstalt**

Rainer Hofmann

(bis 30. Juni 2007)

Ernst Gerlach

(kommissarisch, ab 1. Juli 2007)

Aufsicht über die Wohnungsbauförderungsanstalt

Die staatliche Aufsicht über die Wohnungsbauförderungsanstalt führt das für die Aufsicht über die NRW.BANK zuständige Innenministerium des Landes Nordrhein-Westfalen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

Düsseldorf/Münster, den 5. Februar 2008

NRW.BANK

Der Vorstand

Dr. Schröder, Gerlach, Neuhaus

Veröffentlichungen der Wfa zum Wohnungsmarkt

Gesamtergebnisse

der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

- Info - Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen seit 1994 – aktuell: 2007
- Tabellenband - Daten und Zeitreihen zum Info seit 1998 – aktuell: 2006

Detailergebnisse und Sonderthemen

Tagungsdokumentationen

- „Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik“ auf dem NRW.BANK.Ideenschiff am 1. Juni 2006
- „Wohnen in und um Bielefeld“ im Rahmen der NRW.BANK.Wochen am 23. August 2007
- „Wohnen in der Stadtregion Aachen“ im Rahmen der NRW.BANK.Wochen am 5. September 2007
- Der Wohnungsmarkt und Hartz IV
Analysen zum Angebot angemessener Mietwohnungen in Düsseldorf, Duisburg und Essen, 2006/2007
- Wohnungsmärkte in NRW regional analysiert – Befragungsergebnisse 2005
- Mieterbefragung Jahrgänge 1997, 1999, 2001 – zuletzt als Wohnen zur Miete
- Empirische Ergebnisse – Wohnungsmarktbarometer, Wohnungswirtschaftliche Befragung, Mieterbefragung 2003
- Mieten in Nordrhein-Westfalen 2002
- Städte zu Dörfern – Dörfer zu Städten
Positionspapier der Wfa 2001
- Wohnungsmarktbarometer – jährliche Expertenbefragung seit 1997
- Begriffserläuterungen
Fachlexikon Wohnungswesen und Statistik; auch online unter www.wfa-nrw.de

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)

- Dokumentation der Startertagung zum Modellversuch KomWoB
- Endbericht zum Modellversuch KomWoB
- Wohnungsmarktbeobachtung östliches Ruhrgebiet – Endbericht zum Modellversuch 2005 (RegioWoB)

Auf der Website des Initiativkreises kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (www.komwob.de) finden Sie:

- Wohnungsmarktberichte der Städte
- Übersicht und Links
- Dokumentationen der Arbeitsgruppentreffen sowie weitere Materialien

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB)

- Wohnungsmarktbeobachtung östliches Ruhrgebiet – Endbericht zum Modellversuch 2005

Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

- Preisgebundener Wohnungsbestand
jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände seit 1996 – aktuell: 2006
- Tabellenband - Daten und Zeitreihen zum preisgebundenen Wohnungsbestand – aktuell 2006
- Bericht zur Ausgleichszahlung (ehemals Fehlbelegungsabgabe) jährlich 1996 bis 2005
- Soziale Wohnraumförderung (ehemals Geförderter Wohnungsbau)
Förderstatistik des Wohnraum- und Modernisierungsprogramms NRW jährlich seit 1996 – aktuell: 2006

Den aktuellen Stand finden Sie auf unserer Homepage www.wfa-nrw.de. Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online oder per E-Mail, Telefon oder Telefax bestellt werden. Vergriffene Veröffentlichungen können Sie im Internet als PDF-Datei herunterladen.

www.wfa-nrw.de
www.komwob.de
www.wohnungsmarktbeobachtung.de

E-Mail wfa-infocenter@nrwbank.de
Telefon 0211 91741-1154
Telefax 0211 91741-1566
Postadresse Wfa-InfoCenter 101-6653
40188 Düsseldorf

Wfa

Wohnungsbauförderungsanstalt
Nordrhein-Westfalen (Wfa)
Anstalt der NRW.BANK

Düsseldorf

Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf
Telefon 0211 91741-0
Telefax 0211 91741-1800

Münster

Johanniterstraße 3
48145 Münster
Telefon 0251 91741-0
Telefax 0251 91741-2921
www.wfa-nrw.de
wfa@nrwbank.de

Gestaltung

AM | COMMUNICATIONS, Köln

Fotografie

Fotos Titel, Seiten 8, 9, 31: Christoph Kniel
Fotos Seiten 12/13: Mareike Foecking

Produktion und Lithografie

WestTeam Marketing GmbH, Düsseldorf

Druck

Woeste Druck+Verlag GmbH & Co KG, Essen-Kettwig

