

## Geschäftsbericht 2008



# Wfa auf einen Blick

	2008	2007	Veränderung
	in Mio €	in Mio €	in Mio €
Bilanzsumme	21.861	21.769	92
Kreditvolumen	24.271	24.133	138
Förderkredite mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren ohne Treuhandkredite	18.573	18.536	37
Darlehensauszahlungen	867	847	20
Gesamte Tilgungen (inkl. Treuhandmittel)	758	784	- 26
Fremde Gelder	2.344	2.393	- 49
Handelsrechtliches Eigenkapital	18.779	18.602	177
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften	11	13	- 2
Unwiderrufliche Kreditzusagen	1.312	1.281	31
Zinsüberschuss	193	188	5
Provisionsüberschuss	4	4	0
Personalaufwand	- 35	- 30	- 5
Andere Verwaltungsaufwendungen	- 18	- 19	1
Sonstiges betriebliches Ergebnis	3	3	0
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	147	146	1
Risikovorsorge	- 46	- 47	1
Jahresüberschuss	101	99	2
Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFG	- 22	- 48	26
Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 2 WBFG alte Fassung	0	- 44	44
Zuführung an das Landeswohnungsbauvermögen	0	- 7	7
Bilanzgewinn	79	0	79
Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	344	351	- 7

## Förderergebnis

	Wohn- einheiten	2008 Bewilligte Mittel	Wohn- einheiten	2007 Bewilligte Mittel
		in Mio €		in Mio €
<b>Wohnungsneubau</b>				
Mietwohnungen*	4.296	345	4.704	375
Selbst genutztes Wohneigentum	7.721	488	6.978	405
Wohnheime	555	17	708	22
<b>Investive Maßnahmen im Gebäudebestand</b>	<b>4.447</b>	<b>97</b>	<b>2.066</b>	<b>53</b>
davon:				
Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand	1.543	11	787	7
<b>Sonstige Maßnahmen</b>				
Wohneigentumssicherungshilfe	2	0,06	3	0,1

\* inklusive Erwerb von Belegungsbindungen

# Inhalt

2	<b>Vorwort</b>
4	<b>Profil der Wfa</b>
6	<b>Förderung im Wandel</b>
8	<b>Förderbeispiel Aachen</b>
10	<b>50 Jahre Wfa</b>
12	<b>Festveranstaltung 50 Jahre Wfa</b>
16	<b>Förderergebnis</b>
18	<b>Förderbeispiel Hilden</b>
20	<b>Darlehensbearbeitung</b>
24	<b>Insolvenzmanagement</b>
26	<b>Serviceleistungen und andere Aufgaben</b>
30	<b>Geschäftsunterstützung und Personal</b>
32	<b>Tabellen</b>
36	<b>Stellungnahme des Ausschusses für Wohnungsbauförderung</b>
38	<b>Lagebericht 2008</b>
48	<b>Bilanz</b>
50	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>
52	<b>Anhang</b>
66	<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>
67	<b>Organigramm der Wfa</b>
68	<b>Veröffentlichungen der Wfa zum Wohnungsmarkt</b>

# Vorwort

Vordergründig steht das Thema Wohnen nicht auf der Liste der großen Probleme in Nordrhein-Westfalen. Vielfach ist von entspannten Wohnungsmärkten die Rede, wirkliche Schwierigkeiten, die Bevölkerung mit Wohnungen in ausreichender Anzahl und Qualität zu versorgen, gibt es kaum im Land. Wir können darauf vertrauen, dass die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen der weit überwiegenden Mehrzahl der Menschen ihre individuellen Wohnwünsche erfüllen.

Gleichwohl gibt es bei näherem Hinschauen in einzelnen Teilen des Landes unterschiedliche Entwicklungen. Die einzelnen Regionen Nordrhein-Westfalens weisen die ganze Spannweite von schrumpfenden bis hin zu wachsenden Teilmärkten auf. Darauf muss das Land in seiner Förderpolitik künftig differenzierte Antworten bereithalten.

Im Bereich des preiswerten Wohnraums wird die Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte schwieriger. Insbesondere in den Wachstumsregionen besteht weiterhin Bedarf, auch neue Wohnungen für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung zu erstellen. Dafür trägt das Land nach wie vor eine besondere soziale Verantwortung.

Dort, wo die Nachfrage künftig sinken wird, muss der Wohnungsbestand stärker in den Blickpunkt rücken. Die zentrale Aufgabe wird sein, dafür zu sorgen, dass attraktive Wohnstandorte in lebendigen Nachbarschaften erhalten bleiben und auch auf die Anforderungen einer älter werdenden Bewohnerschaft zu reagieren. Gleichzeitig muss der Wohnraum energetisch auf dem

Stand der aktuellen Technik sein. Wenn man sich vergewissert, dass über zwei Drittel der Wohnungen in Nordrhein-Westfalen älter als dreißig Jahre sind, kann man die Größe dieses Vorhabens in etwa abschätzen.

Deshalb wird der sozialen Wohnraumförderung auch weiterhin ein hoher Stellenwert zugemessen. Dem für das Thema zuständigen Ministerium für Bauen und Verkehr stehen mit dem jährlichen Wohnraumförderungsprogramm und den bedarfsgerecht ausgestalteten Förderbestimmungen wirksame zentrale Steuerungsinstrumente zur Verfügung.

Dass die Förderung gleichwohl weitgehend unabhängig vom Landeshaushalt erfolgen kann, geht auf das zentrale Finanzierungsinstrument der Wohnungspolitik, nämlich die Wohnungsbauförderungsanstalt und das von ihr verwaltete Vermögen zurück. So erhält sich das Land den notwendigen Gestaltungsspielraum, um den wachsenden Herausforderungen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels an den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen zu begegnen.

Unter dem Dach der NRW.BANK ist die Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) als enger Kooperationspartner des Ministeriums dafür zuständig, die Wohnraumförderungsprogramme umzusetzen. Auf der Basis von Förderzusagen der Bewilligungsbehörden wickelt sie die Maßnahmen von der Auszahlung bis zur vollständigen Rückzahlung der Darlehen ab. Darüber hinaus unterstützt die Wfa das Ministerium bei den vielfältigen Förderaufgaben und -verfahren.



Künftig muss die Wohnraumförderungs politik stärker als bisher mit Zielen der Stadtentwicklungs politik, des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels und den Anforderungen des Klimaschutzes verzahnt werden. Wir müssen die Förderung von Wohnraum immer stärker im Zusammenhang mit der Umfeldentwicklung des Quartiers, der Stadtteile und des ländlichen Raums begreifen. So brauchen wir etwa mehr seniorengerechte Wohnungen, eingebettet in lebenswerte Standorte mit einem lebendigen Umfeld und einer guten sozialen, kulturellen und Versorgungsinfrastruktur.

Die Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung sind auf die neuen Anforderungen ausgerichtet worden. Neue Förderangebote wurden eingeführt und werden zunehmend nachgefragt. Das überaus erfolgreich abgewickelte Wohnraumförderungspro-

gramm des Jahres 2008 belegt dies eindrücklich. Auch im kommenden Programmjahr wird das Land die soziale Wohnraumförderung konsequent am Bedarf orientieren.

Die Wfa wird sich aktiv daran beteiligen, das Land bei der Umsetzung seiner förderpolitischen Ziele zu unterstützen. Dabei sieht sie sich als kompetenter Partner und Dienstleister für das Ministerium für Bauen und Verkehr.

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 erfüllt die Wfa als organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, nicht rechtsfähige Anstalt den staatlichen Auftrag in der sozialen Wohnraumförderung.

Die Wfa ist in Nordrhein-Westfalen seit fünf Jahrzehnten fest verankert und erhält ihren gesetzlichen Handlungsauftrag durch das Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFVG). Ihre Geschichte beginnt mit der Gründung am 1. April 1958. Die Wfa konnte im Jahr 2008 das 50-jährige Jubiläum ihres Bestehens begehen. Ein weiteres 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 WBFVG vom 18. Dezember 1991 geregelt. Mit der Übertragung der Wfa auf die NRW.BANK am 1. August 2002 blieb der Handlungsauftrag des WBFVGs unverändert.

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 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 Auftrags 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.

### Förderbausteine der Wfa

	Wohneigentum	Mietwohnungen	Wohnheime
Neubau	●	●	● <sup>1</sup>
Kauf neuer Immobilien	●		
Kauf gebrauchter Immobilien	●		
Um- und Ausbau	●	●	● <sup>2</sup>
Schwerbehindertenmaßnahmen	●	●	
Barrierefreiheit	●	●	
Verbesserung der Energieeffizienz	● <sup>3</sup>	● <sup>3</sup>	
Bindungsankauf		● <sup>4</sup>	
Wohneigentumssicherungshilfe	●		
Denkmalgerechte Erneuerung	●		
Brachflächenaufbereitung	●	●	
Wohnungsgenossenschaften		●	

<sup>1</sup> nur Wohnheime für Menschen mit Behinderungen

<sup>2</sup> nur bestehende Altenwohn- und Pflegeheime

<sup>3</sup> nur preisgebundener Wohnungsbestand

<sup>4</sup> nur bestehende Mietwohnungen

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 weiterhin vor großen Herausforderungen. Die soziale Wohnraumförderung als wichtiger Gestaltungsbereich des Landes muss sich künftig in ihrer Förderpolitik auf eine Vielzahl ganz unterschiedlicher Veränderungen einstellen und strategisch ausrichten.

So verändern sich die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen. Auf der einen Seite stehen regionale Wachstumsmärkte mit hohem Preisniveau, in denen Wohnungen insbesondere für einkommensschwache Haushalte fehlen oder die Eigentumsbildung erschwert ist, vor allem für einkommensschwache Haushalte. Auf der anderen Seite gibt es Regionen mit stagnierender oder gar schrumpfender Tendenz, wo es zu Abwanderung und Leerständen kommt. In Folge dessen können Wohnquartiere entstehen, in denen die Anpassung des Wohnungsbestandes in den Fokus gerät.

Hinzu kommen in allen Regionen gleichermaßen Veränderungen bei den qualitativen Anforderungen an das Wohnen, wie etwa die zunehmende Nachfrage nach altengerechten Wohnformen und -qualitäten sowie das Erfordernis eines geringeren Energieverbrauchs aus Klimaschutzgründen. Dies alles benötigt allein schon enorme Anstrengungen, wird aber unter den Bedingungen der Finanzmarktkrise und der erwarteten negativen Folgen für Wirtschaft, Investoren und private Haushalte die Förderpolitik des Landes um so mehr herausfordern.

Die Wohnraumförderungs politik hat schon für das Jahr 2008 ihre Schwerpunkte auf heterogene Bedarfe in den Regionen ausgerichtet und ihre Instrumente ausdifferenziert.

Eine wichtige Perspektive sah die Landesregierung in der Stärkung der Kommunen. Vor Ort besteht oft mehr Klarheit über eine zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung und die dafür nötige Wohnraumversorgung. Folgerichtig stützt das Land die Kommunen bei deren strategischer Ausrichtung und belohnt die Übernahme von mehr Verantwortung – etwa die Entwicklung kommunalpolitisch abgestimmter örtlicher Handlungskonzepte unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft –

durch die Zusage der Finanzierungssicherheit entsprechender, aus Konzepten abgeleiteter Vorhaben auch über mehrere Programmjahre.

Im Klimaschutz hat Nordrhein-Westfalen nach den bereits im September 2007 eingeführten Förderanreizen für Investitionen zur energetischen Sanierung des Sozialwohnungsbestandes auch in der Eigentumsförderung reagiert: Beim Neubau und Ersterwerb von Wohneigentum wird ein Klimabonus für die Einhaltung bestimmter Standards gewährt. Wenn die Objekte eine gute energetische Qualität aufweisen, wird auch beim Erwerb bestehenden Wohnraums in der Eigentumsförderung die höhere Energieeffizienz mit dem Klimabonus gefördert. Diese neue Landesförderung ist eine sinnvolle Ergänzung der Bundesförderung (KfW-Programme) mit dem Ziel, bis zum Jahr 2020 rund 20 Prozent Energie einzusparen und dadurch eine entsprechende CO<sub>2</sub>-Reduktion zu erreichen.

Die Berücksichtigung unterschiedlicher Marktsituationen in den Kommunen spiegelt sich auch in dem im Jahr 2008 erstmals gespreizten Stadtbonus wider. Er wurde in der Eigentumsförderung in einigen Großstädten entlang der Rheinschiene und anderen Wachstumsregionen angehoben.

Mit der deutlichen Anhebung der Grundfördersätze und der Anhebung der Bewilligungsmieten in der sozialen Mietwohnraumförderung hatte das Land bereits im Jahr 2007 angemessen auf Mieten- und Baukostenentwicklung reagiert. Die wohnungswirtschaftlichen Investoren haben diese verbesserte Förderung inzwischen angenommen.

Alles zusammengenommen hat die Weiterentwicklung der Förderinstrumente im Jahr 2008 erfreulicherweise zu einer höheren als der geplanten Inanspruchnahme des Förderprogramms geführt. Das ist eine Bestätigung für den Erfolg der bedarfs- und marktgerechten Förderung im Land Nordrhein-Westfalen mit einem bemerkenswert hohen Niveau. Auch im kommenden Programmjahr ist hinsichtlich erforderlicher konjunktureller Impulse eine ähnlich flexible Ausnutzung des Programmrahmens zu wünschen.

Seit der Vorlage der Untersuchungsergebnisse der Pestel-Studie<sup>1</sup> werden die Erkenntnisse über die Veränderung der Wohnungsnachfrage und die Reaktion des Wohnungsangebotes in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2025 intensiv diskutiert. Das Land hat hieraus bereits erste Konsequenzen für die Förderstrategie gezogen. Aber auch in den nächsten Förderperioden sollen weitergehende Folgerungen für die soziale Wohnraumförderung in die Praxis umgesetzt werden.

So ist zukünftig vorgesehen, die Förderkulisse in Nordrhein-Westfalen noch stärker an unterschiedlichen Kosten und Bedarfssituationen der jeweiligen Wohnungsteilmärkte zu orientieren. Das stärkere Zusammenwirken von Wohnraumförderung und Städtebauförderung soll eine zielgenauere Förderpolitik ebenso unterstützen.

Am 27. Januar hat die nordrhein-westfälische Landesregierung einen Grundsatzbeschluss gefasst, die Wfa vollständig in die NRW.BANK zu integrieren. Auch nach Integration der Wfa in die NRW.BANK soll es nach den Vorstellungen der Landesregierung eine bedarfsgerechte, an den Zielgruppen orientierte und nach regionalen Marktgegebenheiten differenzierende soziale Wohnraumförderung entsprechend der Nachfragesituation geben. Aufgrund des guten Förderergebnisses 2008 hat die Landesregierung darüber hinaus beschlossen, das Wohnraumförderungsprogramm 2009 um 110 Mio € auf nunmehr 950 Mio € anzuheben.

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.

<sup>1</sup> Pestel-Studie: Gutachten zur Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebotes in Nordrhein-Westfalen bis 2025. Das Gutachten wurde im Herbst 2006 im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV NRW) vom Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. erstellt.

# Förderbeispiel Sanierung im Bestand, Aachen

Ausgezeichnetes Wohnen: neues Leben in alten Gemäuern

„Wir denken nicht nur in Steinen“, betont Georg Wilms, kaufmännischer Geschäftsführer der „Schleiff Denkmalentwicklung“. Was er damit meint, wird schnell deutlich: „Uns ist wichtig, dass sich die Strukturen an die Menschen anpassen und nicht umgekehrt.“ Das Erkelenzer Unternehmen saniert Denkmäler, Alt- und Sakralbauten, Immobilien und Ingenieurbauten und schafft damit neue Lebensräume. Diesen ganzheitlichen Ansatz verfolgte das Unternehmen auch bei der Revitalisierung der Aachener Waagenfabrik Widra.

Lebensräume für Menschen schaffen – das ist die Unternehmensphilosophie von Schleiff. Und die stand auch im Mittelpunkt, als sich das Unternehmen der ehemaligen Waagenfabrik Widra in Aachen annahm. Auf dem Gelände der Industriebrache hat Schleiff ein Wohnquartier mit 23 öffentlich geförderten Wohnungen, zwei betreuten Wohngemeinschaften für demenzkranke und pflegebedürftige Menschen sowie zwei Praxisräume erbaut. Erhalten blieb dabei die historische Industriearchitektur: der Ziegelbau aus dem Jahr 1900, die Waagenhalle aus dem Jahr 1936 und ihr Anbau von 1964. Einige Neubauten wurden ergänzt, hinzu kamen Mietergärten, Spielplatz, eine Regenwassernutzungs- und eine Fotovoltaikanlage.

„Wir haben hier zudem Wohngemeinschaften eingerichtet für Menschen, die nicht mehr allein zu Hause leben wollen oder können“, erklärt Georg Wilms. Damit übernimmt das Projekt eine Vorreiterrolle in Nordrhein-Westfalen. Insgesamt 5,3 Mio € investierte Schleiff, davon wurden 1,9 Mio € aus Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen durch die Wfa bereitgestellt. „Wir haben die Darlehen in Anspruch genommen, mit denen die Landesregierung Wohnangebote für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen, die in Wohnquartiere integriert sind, unterstützt“, führt Georg Wilms aus. Die Förderung ist an Bedingungen geknüpft. So muss Wohnraum für Menschen mit geringerem Einkommen bereitgestellt werden, ebenso wie Barrierefreiheit sichergestellt sein muss. Zur Barrierefreiheit gehört zum Beispiel eine bodengleiche Dusche oder ein schwellenloser Zugang zum Balkon. „Besonders im Hinblick auf den demografischen Wandel ist der Kerngedanke unserer Förderung, dass auch ältere Menschen aktiv bleiben. Dazu müssen neue Wohnformen geschaffen werden“, erklärt Jürgen Jankowski. Er ist Förderberater für soziale Wohnraumförderung in der Wfa. „Wir unterstützen Bestrebungen, die der Vereinsamung älterer Menschen entgegenwirken. Mit unserer Förderung wollen wir im Markt den Trend unterstützen.“

Ein Trend, dem die Ideen der Schleiff Denkmalentwicklung entsprechen. Geschäftsführer Georg Wilms setzt dabei auf Individualität: „Das Handwerker Ehepaar frühstückt eben um 5.30 Uhr. Seit Jahrzehnten. Und das soll es auch in der Wohngruppe dürfen. Deshalb haben wir gemeinsam mit der ‚Freien Alten- und Nachbarschaftshilfe Aachen‘ ein Quartier geschaffen, das sich an den individuellen Bedürfnissen der Menschen orientiert und auf ihre persönlichen Notwendigkeiten Rücksicht nimmt.“





Dass die Revitalisierung gelungen ist, bestätigte auch der Wettbewerb „NRW wohnt. Wohnen an ungewöhnlichen Orten“, bei dem das Wohnprojekt 2008 von Landesbauminister Oliver Wittke ausgezeichnet wurde. Die urteilende Jury der nordrhein-westfälischen Architektenkammer lobte die Arbeit von Schleiff in den höchsten Tönen: „Welch intimes Wohnquartier in historischem Kontext ist hier gelungen: Ohne ihre industrielle Vergangenheit zu verleugnen, wurde in einer Industriebrache ein Wohnkonzept der Gegenwart entwickelt. Die mit hoher Gestaltungsqualität, durch Abriss von Teilen, durch Umnutzung und Neubau errichteten Wohnungen atmen Großzügigkeit und Frische.“

„Die Musik spielt im Bestand“, ist Georg Wilms überzeugt. „Die Sanierung der Waagenfabrik ist ein sehr gelungenes Projekt, das den innerstädtischen Wohnungsbau aufwertet.“ Gleichzeitig zeige es, dass sich eine Umorientierung zugunsten des Erhalts und der Sanierung bestehender Objekte lohne.

# 50 Jahre Wfa

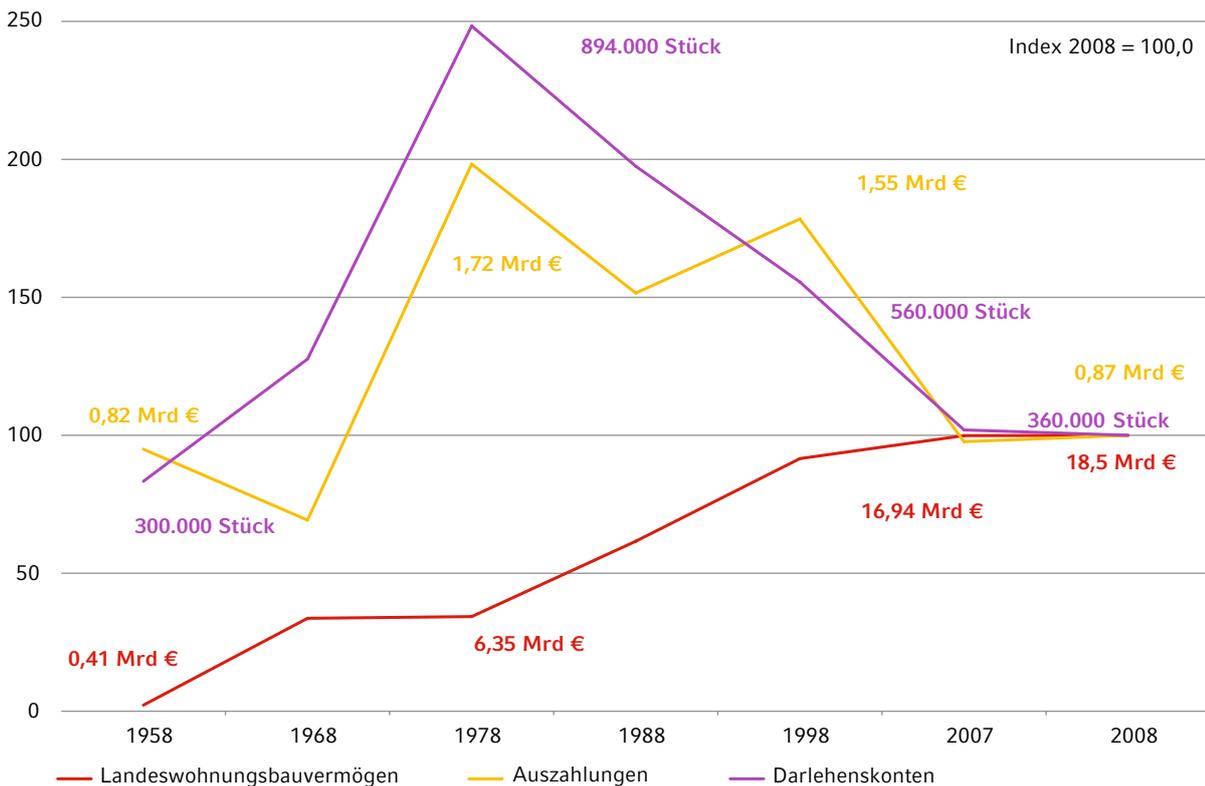
Im Jahr 2008 konnte die Wfa auf die ersten 50 Jahre ihres Bestehens zurückblicken. Mit der Gründung und Geschäftsaufnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen zum 1. April 1958 begann die erfolgreiche Geschichte einer Institution, die seither als Finanzierungsinstrument für das Land in der sozialen Wohnraumförderung eine zentrale Funktion übernommen hat.

Zwar gab es im Laufe der vergangenen 50 Jahre eine Reihe von Änderungen bei der organisatorischen Gestalt der Wfa. So war die Wfa bis 1991 eine Anstalt öffentlichen Rechts mit eigener Rechtspersönlichkeit, wurde 1992 dann aber in die Westdeutsche Landesbank Girozentrale (WestLB) integriert und mit dem Bereich Wohnungsbauförderung der WestLB zusammengeführt. Im Jahr 2002 wiederum wurde die Wfa auf die neu gegründete Landesbank NRW, die heutige NRW.BANK, übertragen. Unbeschadet dieser Veränderungen ist der Aufgabenkreis der Wfa aber im Kern unverändert geblieben.

Im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens, des öffentlich-rechtlichen Bewilligungsverfahrens, das mit der Förderzusage der örtlichen Bewilligungsbehörden endet, übernimmt die Wfa auf der dann folgenden privatrechtlichen Stufe die Aufgabe, die Darlehensverträge abzuschließen und die damit verbundenen Aufgaben der Auszahlung, dinglichen Sicherung und Verwaltung der Darlehen zu erfüllen.

Im Laufe der letzten fünf Jahrzehnte stand die Wfa vor der nicht unbeträchtlichen Aufgabe, eine große Anzahl von Darlehensverträgen und daraus resultierenden Darlehenskonten zu verwalten. Seit 1958 hat die Wfa knapp 66 Mrd € an Fördermitteln, davon rund 56 Mrd € allein an Darlehen, zur Auszahlung gebracht. In der Spitze verwaltete die Wfa Ende der 1970er-Jahre knapp 900.000 Darlehenskonten, wobei das jährliche Auszahlungsvolumen bei rund 1,7 Mrd € lag. Hinzu kommt, dass Förderdarlehen der Wfa langfristige Darlehen mit Laufzeiten von über 50 Jahren sein können, bis die Darlehen vollständig getilgt sind und das Konto gelöscht werden kann.

Entwicklung von Landeswohnungsbauvermögen, Auszahlungen und Darlehenskonten der Wfa



Wfa WoB-NRW 2009

Ergänzend zu diesen quantitativen Herausforderungen kommt hinzu, dass sich die Förderbestimmungen im Laufe der Jahrzehnte ständig verändert haben, um den sich wandelnden Erfordernissen in der Wohnraumförderung gerecht zu werden. Viel Spezialistenwissen ist erforderlich, um den Wissensschatz aus vergangenen Jahrzehnten zu bewahren. Die Anforderungen an das Fachwissen der Wfa-Mitarbeiterschaft beschränken sich nicht nur auf den banktechnischen Bereich, sondern umfassen auch die komplexe Materie weiterer, je nach Jahrgang und Programm unterschiedlicher Förderbedingungen.

Die Betreuung der Darlehensnehmer erfolgt dabei in der Wfa kundenorientiert. Egal ob Unternehmen oder Privatperson, jeder Kunde hat in der Wfa einen festen Ansprechpartner. Eine schnelle und effiziente Erledigung der Arbeitsvorgänge ist aufgrund schlank gestalteter Arbeits- und Entscheidungsabläufe sowie einer modernen IT-Infrastruktur (SAP-gestütztes Bearbeitungsprogramm, elektronische Darlehensakte) inzwischen selbstverständlich. Waren Anfang der 1990er-Jahre noch fast 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Wfa beschäftigt, sind heute rund 340 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit der reinen Darlehensbearbeitung und einer Vielzahl weiterer Aufgaben betraut.

So ist die wirtschaftliche Prüfung der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit von Investoren im Mietwoh-

nungsbereich eine wichtige Aufgabe, die bereits im Bewilligungsverfahren die Behörden kompetent unterstützt, während ein eigenes Insolvenzmanagement die Problemerkreditbearbeitung übernimmt, um die sozialen Bindungen der Wohnungen zu erhalten und mögliche Ausfälle zu minimieren. Darüber hinaus erfüllt die Wfa viele Dienstleistungsfunktionen für das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, für die Bewilligungsbehörden und die unterschiedlichen Kunden der Wfa, seien es Wohnungsunternehmen, andere Finanzinstitute oder Privatkunden. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Wfa sind einem permanenten Wandel unterworfen und müssen stets von der Wfa organisatorisch bewältigt werden.

Die ihr gesetzlich zuerkannte wirtschaftliche und organisatorische Selbstständigkeit hat sich dabei bewährt. Sie war ein Garant dafür, dass die Wfa die ihr übertragene Aufgabe der Verwaltung des Landeswohnungsbauvermögens im Sinne einer Vermögenssorge zur Zufriedenheit des Landes erfüllt hat. Die nebenstehende Grafik zeigt, dass neben der Entwicklung von Auszahlungen und Darlehenskonten gerade auch der Wert des Landeswohnungsbauvermögens eine sehr positive Entwicklung mit einem Anstieg auf heute rund 18,5 Mrd € genommen hat.

## Festveranstaltung 50 Jahre Wfa



Dr. Ulrich Schröder,  
Vorstandsvorsitzender der NRW.BANK

„Wer sich auf seinen Lorbeeren ausruht, trägt sie an der falschen Stelle.“ Frei nach diesem Motto nahm die Wfa am 25. August 2008 eine festliche Veranstaltung zu ihrem Jubiläum zum Anlass, sich mit über 120 Gästen über „Die Perspektiven und die Bedeutung der Wohnraumförderung in der nächsten Dekade“ auszutauschen.

Der Vorstandsvorsitzende der NRW.BANK, Dr. Ulrich Schröder, lobte in seinem Grußwort die Vorbildfunktion der Wfa für die NRW.BANK in zweifacher Hinsicht: Zum einen sei die Wfa bereits seit Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit am 1. April 1958 eine lupenreine Förderbank gewesen, zum anderen habe sie die Entwicklung weg von der Zuschussförderung hin zu einer bankmäßigen Darlehensvergabe in einer revolvingierenden Fondsform entscheidend mitgeprägt.

Den Wandel der Förderpolitik von der Zeit des Wiederaufbaus bis heute thematisierte der Minister für Bauen und Verkehr, Oliver Wittke: „Unsere Wohnraumförderung steht vor großen qualitativen Herausforderungen: Wir müssen bezahlbare, generationengerechte und energieeffiziente Wohnraumangebote voranbringen. Das geht nicht allein durch Neubau, sondern zielt vor allem auf eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, damit diese auch künftig noch nachgefragt werden, ab.“ Die Bedeutung senioren-gerechten Wohnens sowie einer integrierten Stadtentwicklung nehme zu, was verstärkt kommunale Handlungskonzepte erfordere. Dies könne nur gelingen, wenn sich alle wohnungswirtschaftlichen Akteure auf eine gemeinsame Ziellinie verständigten.





Der Vorstandsvorsitzende des Bremer Wohnungsbauunternehmens GEWOBA, Dr. Volker Riebel, wies ebenfalls auf die Bedeutung qualitativer Förderschwerpunkte hin. Diese umfassten neben der Anpassung der Wohnungsbestände an die Erfordernisse des demografischen Wandels und der energetischen Modernisierung auch die Integration sich weiter ausdifferenzierender gesellschaftlicher Gruppen mit pluralistischen Lebensstilen im Rahmen der integrierten Quartier- und Stadtentwicklung. Zur wohnwirtschaftlichen Flankierung des demografischen Wandels bedürfe es, so Dr. Volker Riebel, einer verlässlichen langfristigen Förderung, um den erheblichen Investitionsbedarf zur Schaffung barrierefreier, seniorengerechter Wohnungen in ausreichendem Umfang vor dem Hintergrund stetig sinkender Alterseinkommen mitzufinanzieren. Die Politik sei gefordert, bei der energetischen Modernisierung mehr Anreize für Investitionen zu schaffen, statt mit Gesetzen und Verordnungen zu drohen. Die Förderung sollte sich auf wirtschaftlich vertretbare Standardmaßnahmen konzentrieren und weniger auf

Leuchtturmprojekte. Auch betonte er, dass es zur Etablierung einer Städtebaupolitik, die eine barrierefreie und energieeffiziente „Stadt der kurzen Wege“ realisieren helfe, eines Zusammenwirkens aller Fachdisziplinen der Ressorts Städtebau und Verkehr, Wirtschaft und Arbeit sowie Kultur und Bildung mit der EU-, Bundes- und Landespolitik bedürfe.

Anschließend sprach der Vizepräsident der Europäischen Investitionsbank (EIB), Dr. Matthias Kollatz-Ahnen, über die Finanzierungsfragen der Zukunft in der Wohnraumförderung. „Wir stehen vor einer Wiederbelebung des Ansatzes der revolvingen Fonds, der, obwohl 50 Jahre und älter, allen anderen Infrastrukturinvestitionen, die eigene Einnahmen erwirtschaften, deutlich überlegen ist.“ Die langfristige Finanzierung mit zinsgünstigen Darlehen bewähre sich gerade in Zeiten finanzieller Turbulenzen, während die Schwächen einer kurzfristigen Finanzierung gerade für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten jetzt offenkundig würden. Um weiterhin die niedrigen Ausfallquoten im Fördergeschäft zu halten, stellen die Kundenbeziehung und Kundenbindung einen elementaren Schlüssel zur Risikobegrenzung dar, insbesondere in der sozialen Wohnraumförderung, wo eine große Differenz zwischen verfügbarem Einkommen und der Investitionssumme bei einkommensschwachen Haushalten bestehe. Ein erfolgreicher Klimaschutz bedürfe einer erheblichen Investition in die Nachfrageseite. Selbst bei Ölpreisen unter dem heutigen Niveau lohnten sich 90 Prozent der Energiesparinvestitionen, die nötig seien, um die ehrgeizigen Klimaziele zu erfüllen. Auch in diesem Kontext verwies Dr. Matthias Kollatz-Ahnen erneut auf die Verlagerung von der Subjekt- auf die Objektförderung. Nur wenn in Objekte investiert werde und sich hierdurch eine Energieeinsparung ergebe, könne der Mieter ebenso entlastet und die Wertschöpfungskette im Land erhalten werden. Im europäischen Kontext gewannen die Stadtentwicklung und die Aufwertung von Stadtquartieren zunehmend an Bedeutung vor dem Hintergrund der vielen Plattenbausiedlungen in den neuen Mitgliedstaaten. Abschließend führte er aus, dass die „umgekehrte Hypothek“ einen wesentlichen Ansatz zur Lösung von Generationsfinanzierungen leisten könne.

An der sich anschließenden Podiumsdiskussion unter der Leitung der WDR 2-Moderatorin Steffi Neu mit dem Thema „Wohnraumförderung in der nächsten Dekade“ nahmen neben den beiden Referenten Ernst Gerlach, Vorstandsmitglied der NRW.BANK, Professor Ulrich Coersmeier, Städteplaner und Architekt, sowie Thomas Janta, Abteilungsleiter im Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, teil.

Thomas Janta stellte die zunehmende Bedeutung des demografischen Wandels mit Blick auf das Erfordernis senioren gerechten Wohnens heraus. Vor allem vor dem Hintergrund der Rentenentwicklung und drohender Altersarmut bedeute dies eine große Herausforderung. Professor Ulrich Coersmeier betonte, neben den Anforderungen an barrierefreies Wohnen und ökologische Aufrüstung im Bestand sehe er auch durchaus Chancen im Neubau; der Trend gehe deutlich „zurück“ in die Stadt. Gute Quartiere könnten an Standorten entwickelt werden, die vormals belastete Situationen in der Nähe starker Verkehrsknotenpunkte aufwies. Hier könne man durch vernünftige städtebauliche Strukturen sozial geförderte Wohnungen neu schaffen. Zum Thema Risiko mahnte Ernst Gerlach, das Thema der weiteren Ausdifferenzierung der Einkommen im Blick zu behalten. Ohne eine volkswirtschaftlich notwendige Gegensteuerung könne eine Spirale entstehen, die immer weiter abwärts führe. Die Objektförderung, waren sich Ernst Gerlach und Thomas Janta einig, stelle einen wichtigen Punkt in der künftigen Förderpolitik des Landes dar. Zukünftig, so der Konsens, bedürfe die Förderung einer stärkeren Differenzierung. Es müsse eine Ausgewogenheit zwischen Neubau und Bestandsinvestitionen bestehen.



Oliver Wittke,  
Minister für Bauen und Verkehr



Dr. Matthias Kollatz-Ahnen,  
Vizepräsident der  
Europäischen Zentralbank (EIB)



Dr. Volker Riebel,  
Vorstandsvorsitzender der GEWOBA

Ernst Gerlach verwies auf sehr niedrige Ausfallquoten bei selbst genutztem Wohneigentum, was die hohe Wertvorstellung der Kreditnehmer ausdrückt. Im Mietwohnungsbereich hingegen verschärfe sich die Situation zusehends. Frühere Investoren fühlten sich eher der Sache verpflichtet. Einer möglichen Krise in der sozialen Wohnraumförderung müsse durch das Eingehen auf veränderte Rahmenbedingungen entgegengewirkt werden, zum Beispiel durch den Einsatz anderer Instrumente beziehungsweise einer veränderten Risikosteuerung. Dr. Matthias Kollatz-Ahnen führte ins Feld, die Bundesrepublik liege zwar auf Europaebene ganz gut, was die soziale Wohnraumförderung anbelange, jedoch nähmen gerade die skandinavischen Länder einen Spitzenplatz ein, was die Themen Altersgerechtigkeit und Energie anbelange. Vor diesem Hintergrund lobte er insbesondere das Mehr an Kontinuität in der Förderung. Es bestehe jedoch für Deutschland durchaus die Chance, auf einen Spitzenplatz zu gelangen.

Ernst Gerlach erinnerte daran, dass die förderpolitisch gewollten Ziele durch Beihilferecht konterkariert würden. Hier sei auf europäischer Ebene eine Klärung erforderlich.

Eine stärkere Verzahnung von Städtebau- und Wohnungsbaupolitik, so die einhellige Meinung der Teilnehmer, sei unerlässlich.

## Förderergebnis

Insgesamt wurden aus den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung im Jahr 2008 der Neubau und Erwerb von 12.572 Wohnungen ermöglicht. Dafür konnten 850,38 Mio € bereitgestellt werden. Dazu kommt noch die investive Bestandsförderung mit 4.447 Wohneinheiten (97,23 Mio €). Im Ganzen wurde ein Gesamtvolumen von 947,61 Mio € zugesagt. Mit der Förderung wird ein Investitionsvolumen in der Größenordnung von rund 2,5 Mrd € angestoßen.

Die Zahl der geförderten Mietwohnungen sank im Jahr 2008 um 8,7 Prozent auf 4.296 Einheiten. Dabei reduzierte sich auch das Fördervolumen auf 345,22 Mio € (- 8,1%). Nach den starken Vorzieheffekten der Vorjahre normalisieren sich nun die Bewilligungszahlen. Mit 12,8 Mio € wurde der Um- beziehungsweise Ausbau von 164 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 5,66 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 1.139 Mietwohnungen auf Brachflächen. Außerdem wurden für 18 Wohnungen und mit einem Fördervolumen von 0,95 Mio € wohnungswirtschaftliche und Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen gefördert.

Im Bereich Neubau und Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum wurden 292,1 Mio € für 3.877 Wohnungen zugesagt. Mit 195,14 Mio € konnte der Erwerb von 3.844 Wohnungen im Bestand gefördert werden. Insgesamt wurden im Jahr 2008 im selbst genutzten Wohneigentum 7.721 Wohnungen mit einem Volumen von 487,75 Mio € gefördert. Das sind 10,6 Prozent mehr Wohnungen als noch ein Jahr zuvor. Im Gegensatz zum Neubau und Ersterwerb (+ 4,1%) konnte der Bestandserwerb ein deutliches Plus verbuchen (+ 18,1%). 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 2008 wieder mehr Mittel abgerufen als im Vorjahr. Insgesamt 2.904 Wohneinheiten konnten mit 86,16 Mio € gefördert werden. Mit der Zielsetzung, hohe Wohn- und Pflegequalitäten auch in vorhandenen Altenwohn- und Pflegeheimen zu erreichen, wurde im Jahr 2008 der Umbau von 1.475 Pflegewohnplätzen mit einem Volumen von 71,36 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 CO<sub>2</sub>-Einsparung. In diesem Bereich kann mit 11,97 Mio € Fördervolumen die Energieeffizienz von 1.182 Wohnungen gesteigert werden.

### Förderergebnis

	Wohn- einheiten	2008 Bewilligte Mittel
		Mio €
<b>Wohnraumförderungsprogramm</b>		
Miet- und Genossenschaftswohnungen <sup>1)</sup>	4.296	345,2
Selbst genutztes Wohneigentum	7.721	487,8
davon		
Neubau und Ersterwerb	3.877	292,1
Bestandserwerb	3.844	195,1
Wohnheime	555	17,4
<b>Wohnraumförderungsprogramm insgesamt</b>	<b>12.572</b>	<b>850,4</b>
<b>Investive Maßnahmen im Gebäudebestand</b>	<b>2.904</b>	<b>86,2</b>
<b>Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand</b>	<b>1.543</b>	<b>11,1</b>
<b>Förderprogramme insgesamt</b>	<b>17.019</b>	<b>947,6</b>

<sup>1)</sup> inklusive Erwerb von Belegungsbindungen

Zur Bewältigung der 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 barrierefreien und altengerechten Wohnraums für 4.269 Wohnungen mit einem Volumen von 344,14 Mio € bewilligt. Für Menschen mit Behinderungen wurden 535 neue Wohnheimplätze von guter Wohnqualität an integrierten Standorten gefördert.

Die Förderung baulicher Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand erfolgt bindungsfrei und ist nicht auf Mietwohnungen beschränkt. In 1.543 Wohnungen konnten 11,07 Mio € zur Anpassung der Wohnungsbestände eingesetzt werden.

# Förderbeispiel Energetische Sanierung, Hilden

Gut, sicher und sozial: Wohnen ein Leben lang



Statt des Geruchs von Farbe liegt Grillduft in der Luft. Auf einem Garagenhof wird gefeiert. Der Gemeinnützige Bauverein Hilden eG bedankt sich mit diesem Fest bei seinen Mitgliedern für die Unterstützung in den zurückliegenden Monaten. Zwei Häuser, in der Lortzing- und der benachbarten Haydnstraße, mit insgesamt 32 Wohnungen hat der Verein sanieren lassen. Nun ist es geschafft. „Die Begeisterung und das positive Feedback unserer Mieter ist für uns die Bestätigung unserer Arbeit. Das erfüllt mit Stolz“, ist Lars Dedert, Vorstandsmitglied des Bauvereins, sichtlich zufrieden. Organisiert ist der Bauverein als Genossenschaft. „Unsere Mitglieder leben ihre Mitgliedschaft“, betont Lars Dedert. Er verkörpert in seiner Funktion als Vorstandsmitglied die Idee des Genossenschaftsgedankens und erklärt: „Das Wohnen und Zusammenleben folgt demokratischen Prinzipien. Jedes Mitglied hat eine Stimme und kann damit seine Mitwirkungsrechte wahrnehmen.“

Mit dem Einzug in eine Genossenschaftswohnung erwerben Mitglieder ein Dauernutzungsrecht. Als Mieter bestimmen sie selbst die Länge des Vertragsverhältnisses, Eigenbedarfskündigungen sind ausgeschlossen. „Unser primäres Ziel ist die Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum zu fairen Konditionen“, sagt Lars Dedert. „Zu unseren genossenschaftlichen Dienstleistungen zählt neben der kontinuierlichen Verwaltung des Wohnungsbestandes auch dessen Modernisierung.“ Schließlich soll der Wert der Immobilien genauso erhalten werden wie die Attraktivität der Wohnungen für die Mieter.

Bei den 2008 modernisierten Häusern ging es um die energetische Sanierung der Wohnungen: Die Fassaden, Dächer und Kellerdecken wurden gedämmt. Glasbausteine, die einen enormen Wärmeverlust verursachen, wurden durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt und die Heizungsanlage wurde erneuert. Zusätzlich wurden im Sinne der Attraktivität die Fassaden und Balkone gestrichen, ebenso wurden die Eingänge und die Außenanlagen neu gestaltet. Nun lässt es sich dort nicht nur schöner, sondern auch günstiger wohnen. 900.000 € ließ sich der Bauverein die Modernisierung und Neugestaltung kosten. Aus eigenen Mitteln wurden



davon 484.000 € bereitgestellt. Für den anderen Teil in Höhe von 416.000 € nahm der Bauverein ein zinsgünstiges Darlehen aus Landesmitteln über die Wfa auf. „Der Bauverein konnte bei uns das zinsgünstige Darlehen in Anspruch nehmen, weil es hier um zukunftsfähige Maßnahmen gemäß der Förderrichtlinie ging“, erklärt Richard Müller-Hüwen. „Wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind, werden bis zu 60 Prozent der Kosten als Darlehen gewährt.“ Richard Müller-Hüwen ist bei der Wfa als Berater für Fragen der sozialen Wohnraumförderung tätig. „Zu den Anliegen des Landes zählt ja, dass auch Wohnungen für einkommensschwache Familien bereitgestellt werden. Der Bauverein Hilden hatte hier alle Fördervoraussetzungen erfüllt.“ Die Förderzusage erhielt der Bauverein jedoch nicht direkt von der Wfa. „Das lief alles über den Kreis Mettmann, der dort regional solche Anträge bearbeitet“, erläutert Richard Müller-Hüwen, „bei uns erfolgen die Auszahlung und die Verwaltung der Darlehen.“



# Darlehensbearbeitung

## Darlehensgeschäft

Für Fragen rund um die bankseitige Bearbeitung der Förderdarlehen nach Bewilligung durch die kommunalen Behörden stehen den Bauherren und Erwerbenden 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 aufgrund 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 2008 zahlreiche neue Kunden im selbst genutzten Wohneigentum und Mietwohnungsbereich gewinnen. Allein im Laufe des vergangenen Jahres wurden rund 867 Mio € ausgezahlt.

Der Beratungs- und Betreuungsaufwand ist 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 beispielsweise 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 kann sogar mehr als ein Jahr von der Erfassung der Förderzusagen bis zur vollständigen Auszahlung vergehen.

## Bestandsbetreuung

Ende 2008 verwaltete die Wfa rund 360.000 Konten mit einem Kreditvolumen von 24,3 Mrd €. Dabei können die Darlehenskonten Wohnraum umfassen, dessen 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 zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) bis 2002 und des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) ab 2002 können auf der Basis der in den Darlehensverträgen festgelegten Bedingungen bestimmte Zinsanhebungen vorgenommen werden.

In Mietobjekten, die auf der Grundlage des II. WoBauG 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 2008 eine Erstanhebung der Verzinsung von Förderdarlehen des Förderjahrgangs 1996 vorgenommen. Hierbei 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, sodass über den gesamten Förderzeitraum eine kontinuierliche Bearbeitung der Engagements erfolgen muss.

### **Wirtschaftliche Prüfungen**

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

Die Prüfung der Bonität der Investoren, die im 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 sogenannten 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 geförderten Wohnungsbau. Ziel ist hierbei die Früherkennung von Kreditnehmerrisiken, 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.

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

Im Jahr 2008 flossen insgesamt über 720 Mio € ausgeliehene Darlehen zurück: aus planmäßigen Tilgungen 154 Mio € im Eigentumsbereich und 280 Mio € im Mietwohnungsbereich. Vorzeitig wurden 286 Mio € zurückgezahlt, davon entfielen 158 Mio € auf das selbst genutzte Wohneigentum und 128 Mio € auf Mietwohnungen.

Das günstige Zinsniveau ist ein Grund 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

vergangenen Jahren häufiger zu einem Verkauf geförderter Objekte und damit zu vorzeitigen Rückzahlungen der Förderdarlehen bei.

### **Kreditrisiken im Bereich selbst genutzten Wohneigentums**

Die Betreuung von Kunden mit Zahlungsrückständen nimmt im Rahmen der Aufgabenerledigung der Abteilung Darlehensbearbeitung deutlich zu.

Nur durch intensive persönliche Beratung der 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 des Wohnraums für die betroffenen Haushalte zu tragfähigen Bedingungen. Das Land hat zur Unterstützung von Haushalten 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.

### **Wohneigentumssicherungshilfe**

Das Förderprogramm der Wohneigentumssicherungshilfe (WESH) unterstützt den Erhalt selbst genutzter Immobilien für Haushalte 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 Haushalten 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 Eigentums zu erreichen. Gleichzeitig gelingt die Sicherung der Förderdarlehen der Wfa.

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 2008 wurde in 115 Fällen ein Neuantrag auf Förderung gestellt. Eine Anpassung des Finanzierungskonzepts erfolgte in 10 Fällen, wobei 59.000 € für 2 Sanierungsdarlehen bewilligt wurden. Insgesamt konnte so ein Kreditvolumen von 542.500 € gesichert werden.



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.

Erkennbaren Kreditrisiken begegnet die Wfa durch einen frühzeitigen Einsatz ihrer Instrumente im Rahmen der Intensivbetreuung. Ziel dieser Instrumente ist, eine akute Leistungsstörung kurzfristig zu beseitigen und nachhaltig zu verhindern. Sollten diese Instrumente nicht ausreichen, erfolgt eine Weiterleitung in die Abteilung Insolvenzmanagement, wo in Zusammenarbeit mit dem Kunden und den Vorgläubigern nach Lösungen gesucht wird. Sollte die Sanierung eines Engagements nicht mehr möglich sein, kommt es zur Verwertung der Sicherheiten.

#### **Kreditrisiken im Mietwohnungsbereich**

Im Mietwohnungsbestand sorgen in den vergangenen Jahren unterschiedliche Gründe für erhöhte Kreditrisiken. So beispielsweise 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.

# 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 2008 wieder zu den wichtigen Aufgaben der Abteilung Insolvenzmanagement. Seit dem Jahr 2005 zeichnet sich erfreulicherweise wieder ein steigendes Interesse an notleidenden Objekten aus Sanierungsfällen ab, so dass einige neue Investoren für Objektkäufe gewonnen werden konnten. Erste positive Auswirkungen auf die Bilanz zeigten sich bereits im Jahr 2006 und setzten sich weiter fort.

## Notleidende Mietobjekte und Wohnheime

Mit 260 Fällen im Bestand für 666 Objekte (10.649 Mietwohnungen und Wohnheime) startete die Wfa ins Jahr 2008. Im Laufe des Jahres wurden weitere 69 Engagements mit 3.031 Wohnungen sowie 562 Heimplätzen zur Bearbeitung aufgenommen. Dabei gelang es, 45 Objekte nach Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit in die Darlehensbearbeitung zurückzuführen, in 28 Fällen einen neuen Investor zu finden und in 13 Fällen eine vorzeitige Rückzahlung der Mittel zu erreichen.

Es befinden sich Forderungen in Höhe von 322,1 Mio € in Bearbeitung. Im Ergebnis gelang es, Forderungen in Höhe von 41,5 Mio € durch Belassung und 17,2 Mio € durch Rückzahlung zu sichern.

## Zwangsversteigerungsverfahren bei Mietobjekten

Eine Sanierung der Objekte ist leider nicht immer möglich. Folge ist die Zwangsversteigerung der Wohnungen. Im Jahr 2008 wurden 90 Objekte mit 639 Mietwohnungen versteigert. Dabei kam es zu Forderungsausfällen unter Einschluss der treuhänderisch verwalteten Darlehen und der Bürgschaften in Höhe von 21,4 Mio €. Damit nahm die Höhe der Forderungsausfälle im Vergleich zum Vorjahr um 28 Prozent zu.

## Zwangsversteigerungsverfahren Mietwohnungen

	2008	2007
Eingeleitete Verfahren	157	158
Wohnungen	2.788	1.187
Durchgeführte Verfahren	90	83
Wohnungen	639	794
Aufgehobene Verfahren	112	79
Wohnungen	462	440
Anhängige Verfahren	247	248
Wohnungen	2.059	2.115

Anmerkung: Differenzen zwischen Endbestand 2007 und Endbestand 2008 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 Mietobjekte und Wohnheime

Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl der eingeleiteten Zwangsverwaltungsverfahren um 28 Prozent auf 132, jedoch verdoppelte sich hiermit die Zahl der in Zwangsverwaltung befindlichen Wohnungseinheiten auf 2.586 Wohnungen (Vorjahr: 1.246). Es wurden demgegenüber 163 Verfahren (+ 4%) mit 1.262 Mietwohnungen (- 38%) aufgehoben. Die Anzahl der am Ende des Jahres anhängigen Verfahren ist damit im Vergleich zum Vorjahr mit 291 nahezu unverändert geblieben. Davon betroffen sind nach wie vor 2.648 Wohnungen.

## Zwangsversteigerungsverfahren im selbst genutzten Wohneigentum

Auch im selbst genutzten Wohneigentum waren im Jahr 2008 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 130 Fällen zu.

## Zwangsversteigerungsverfahren selbst genutztes Wohneigentum

	2008	2007
Eingeleitete Verfahren	600	516
Durchgeführte Verfahren	243	255
Aufgehobene Verfahren	345	256
Anhängige Verfahren	678	678

Die sogenannte Zuteilungsquote ist im Jahr 2008 in geringem Maße angestiegen. Die Zuteilungsquote ist der Wert, der bei Zwangsversteigerungen an Forderungen für die Wfa realisiert wird. Nach wie vor sind bei den Verwertungsobjekten häufig mangelhaft ausgeführte Eigenleistungen oder noch nicht abgeschlossene Restarbeiten sowie die Aufgabe der Objekte durch die Bewohner kurz nach dem Einzug festzustellen. Sie führen zu einem überproportionalen Wertverlust der Immobilie, der für die Eigentümer mit hohen Restschulden einhergeht.

Die Zahl der neu eingeleiteten Zwangsversteigerungen im selbst genutzten Wohneigentum lag mit 600 Fällen um 14 Prozent über dem Vorjahresniveau. Gleichzeitig ist die Zahl der durchgeführten Verfahren um 5 Prozent auf 243 zurückgegangen, während die Zahl der aufgehobenen Verfahren um 35 Prozent anstieg (345). Durch Verkauf, Umfinanzierung oder Vereinbarung einer Ratenzahlung gelang es der Wfa, in einigen Fällen eine drohende Zwangsversteigerung zu verhindern und so ein eingeleitetes Verfahren wieder aufzuheben.

Die Forderungsausfälle in den Zwangsversteigerungsverfahren gingen unter Einschluss der treuhänderisch verwalteten Darlehen und der Bürgschaften leicht auf 8,6 Mio € (- 7,5%) zurück.



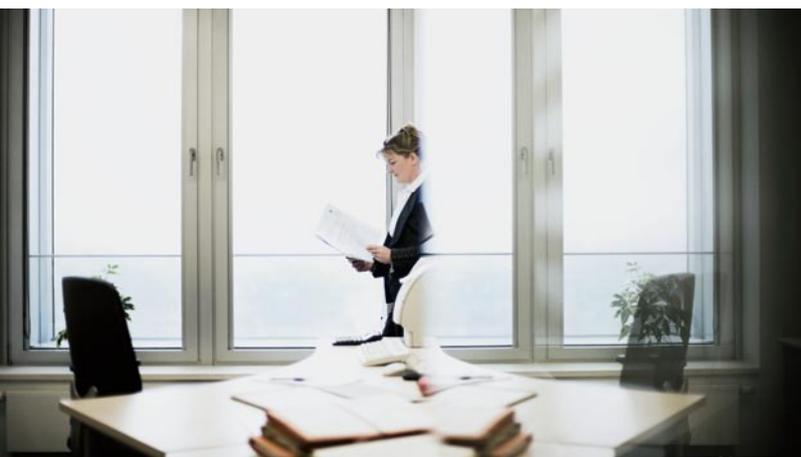
### Angesteigerte Objekte

Um eine zu günstige Veräußerung der Objekte bei Gerichtsterminen zu verhindern und um für die Darlehensnehmer eine möglichst hohe Entschuldung zu erreichen, bietet die Wfa bei Versteigerungen mit. Von den insgesamt 243 im Jahresverlauf zwangsversteigerten Objekten steigerte die Wfa 10 selbst an.

Im Jahr 2008 konnten 23 der angesteigerten Objekte wieder verkauft werden. Insgesamt wurden durch diese Verkäufe Buchgewinne in Höhe von 239.200 € sowie Buchverluste in Höhe von 114.000 € erzielt. Ende 2008 wurden noch 42 Eigenheime und Eigentumswohnungen im Eigentum der Wfa gehalten.

### Ausfallbearbeitung

Ungedeckt gebliebene Forderungen der Wfa aus Notverkäufen und Zwangsversteigerungen von Immobilien zu realisieren, ist Aufgabe des Referats Ausfallbearbeitung. Die Fallzahlen sind im Jahr 2008 leicht zurückgegangen und erreichten 6.555. Hier machten sich die Ausbuchungen von „uneinbringlichen“ Fällen in einer Sonderaktion bemerkbar. Durch die intensive Bearbeitung ausstehender, bereits abgeschriebener Forderungen konnte die Wfa 2008 einen Betrag von 3,5 Mio € vereinnahmen (+ 25%). Nach Abzug der Resterlöse aus abgeschlossenen Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren, der vorgelegten Zwangsvollstreckungskosten sowie der Personal- und Sachkosten belaufen sich die Nettoerträge auf 851.480,87 € (+ 111%).



# Serviceleistungen und andere Aufgaben

Durch Serviceleistungen und andere Aufgaben 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

Die Beratung von Investoren, Betreuern und Beauftragten sowie Privatkunden nahm auch im Geschäftsjahr 2008 einen breiten Raum der Serviceleistungen ein.

Die Wfa hat in den vergangenen Jahren aufgrund der steigenden Nachfrage nach Informationen zur Wohnraumförderung ihren Internetauftritt weiter optimiert und barrierefrei umgestaltet. Der große Informationsbedarf über Fördermöglichkeiten, den Verfahrensregelungen und den Zuständigkeiten wird auch an den Besucherzahlen des Wohnraumportals deutlich.

Die durchschnittliche Besucherzahl lag in den letzten zwölf Monaten bei mehr als 600 pro Tag. Dies ist auch auf die Möglichkeit einer realistischen Prüfung der Förderchancen für den Kunden via Internet zurückzuführen.

Der Schwerpunkt der telefonischen und persönlichen Beratungstätigkeit lag 2008 bei den Förderprodukten für Bestandsimmobilien. Die Information über das Förderprogramm zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz im Sozialwohnungsbestand wurde durch zwei Investorenveranstaltungen anlässlich der NRW.BANK.Wochen verbreitert.

Immer mehr in den Fokus der Förderung kommen differenzierte Wohnangebote im Bestand, die den aktuellen Wohnbedürfnissen insbesondere auch von älteren und pflegebedürftigen Menschen entsprechen.

Die Beratung von Heimträgern über die Fördermöglichkeiten baulicher Maßnahmen zur Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen stand im Mittelpunkt einer Vielzahl von Beratungsgesprächen.

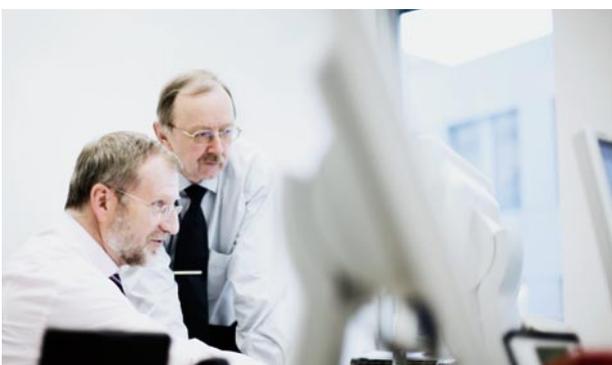
Darüber hinaus haben Referenten der Wfa gemeinsam mit Förderberatern der NRW.BANK in diversen Einzelvorträgen Vertreter der Kreditwirtschaft über die Fördermöglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung in Kenntnis gesetzt.

### Wohnungsmarktbeobachtung

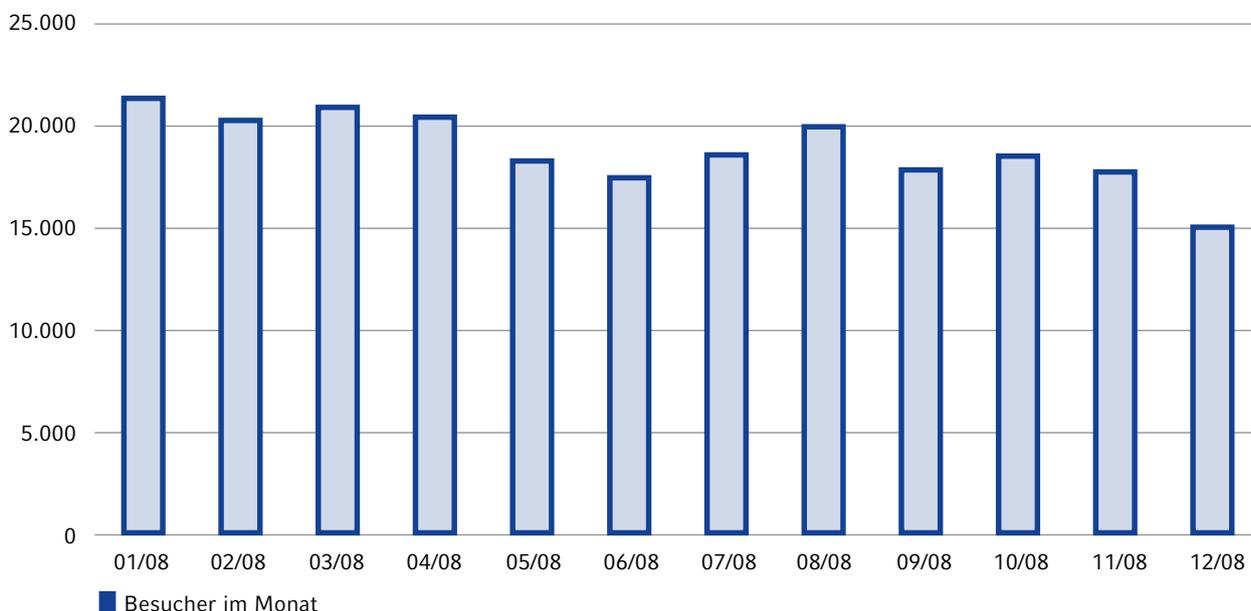
Seit Anfang der 1990er-Jahre betreibt die Wfa Wohnungsmarktbeobachtung. In den ersten Jahren erfolgte die Marktbeobachtung ausschließlich auf Landesebene. Heute hat sie sich auch auf kommunaler und regionaler Ebene etabliert. Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist die Information der Akteure über die Entwicklung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten. Die Ergebnisse der Marktbeobachtung bilden eine wichtige Grundlage für die Zusammenarbeit der Akteure aus Wohnraumversorgung, Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft.

Insbesondere auf der kommunalen und der regionalen Ebene hat es sich als zielführend erwiesen, den Akteuren keine fertige Analyse der Wohnungsmärkte durch die Wfa zur Verfügung zu stellen. Vielmehr werden die kommunalen und regionalen Marktbeobachter angeleitet, selbstständig die lokalen Wohnungsmärkte zu beschreiben. Dazu stellt die Wfa Daten aus der amtlichen Statistik sowie Kommunalprofile mit Entwicklungsindikatoren bereit.

Die Wohnungsmarktbeobachtung versteht sich als Frühwarnsystem. Sie ermöglicht mit einer qualitativen Analyse vergangener und aktueller Trends eine Einschätzung der künftigen Entwicklungen. Die Wohnungsmarktberichte der Kommunen und Regionen sind keine Leitfäden oder Handlungsprogramme, aber auch keine ausschließlich deskriptiven Berichte. Vielmehr haben



## Wohnraumportal im Internet



sie „Aufforderungscharakter“, das heißt, sie stellen wichtige Handlungsfelder auf den lokalen Wohnungsmärkten dar und stoßen Diskussionen an. Adressaten sind nicht nur Verwaltung und Politik, sondern alle Akteure aus Bau-, Wohnungs- und Kreditwirtschaft sowie Interessenvertreter.

Die Beratung und Unterstützung von rund 30 Kommunen, die eine eigene Wohnungsmarktbeobachtung betreiben, zählt zu den zentralen Bausteinen der Wohnungsmarktbeobachtung. Zudem haben sich vier regionale Projekte zusammengefunden. Die Wfa leistet hier vor allem fachliche und organisatorische Unterstützung. 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.

Die jährliche Wfa-Veröffentlichung der Ergebnisse als Wohnungsmarktbericht für Nordrhein-Westfalen sorgt dafür, dass das Thema Wohnen in Politik und Verwaltung auch in krisenfreien Zeiten im Gespräch bleibt. Zudem erstellen etwa 20 nordrhein-westfälische Kommunen regelmäßig einen kommunalen Wohnungsmarktbericht.

### Veröffentlichungen der Wfa zur Wohnraumförderung und Wohnungsmarktbeobachtung 2008

- Soziale Wohnraumförderung 2008
- Preisgebundener Wohnungsbestand 2007
- Wohnungsmarkt NRW aktuell 2008; Quartalsberichte zu Entwicklungen in den Bereichen Wohnungsbau, Wohnungswesen und Wohnungspolitik
- Info 2008 – Wohnungsmarktbericht für Nordrhein-Westfalen; Schwerpunktthema: Wohnungsmärkte im ländlichen Raum
- Wfa-Befragungsergebnisse 2008

### 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 Richtlinien 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 2008 wurden von den Bezirksregierungen 431 Zuwendungsbescheide mit 273 Mio € erteilt. Insgesamt zahlte die

Wfa aus laufenden und früheren Programmen bei 1.911 Vorgängen 194,2 Mio € aus. Unter Berücksichtigung der Rückflüsse von 16,3 Mio € ergibt sich ein Auszahlungsvolumen von 177,9 Mio €.

Hinzu kommt, dass die Wfa im Jahr 2008 das Land Nordrhein-Westfalen im Themenfeld Städtebauförderung durch Zahlungen aus ihrem Jahresüberschuss für Zwecke des Grundstücksfonds unterstützt hat. Auch hat die Wfa das Land beim Thema „Wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften“ mit der Durchführung des dritten Werkstattgesprächs aktiv begleitet.

#### 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 der Inanspruchnahme von Darlehen des Bundes zur Förderung des Wohnungsbaus und der Modernisierung (Finanzhilfen) zu leisten hat. Diese gesetzlich verankerten Zahlungen erfolgten auch 2008 unmittelbar gegenüber dem Bund.

#### Andere Aufgaben

##### 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 Darlehensvertrags 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.

#### Nutzungskontrolle von Wohnheimen

	Anzahl/Fälle
Wohnheimbestand	2.066
Heimplätze	124.156
Im Jahr 2008 überprüfte Objekte	736
Besichtigte Objekte	467

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 528 Bewilligungen überprüft. In 19 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 483.000 € zugeführt.

#### Nutzungskontrolle von Wohnheimen

Die Überprüfung von Wohnheimen hinsichtlich ihrer ordnungsgemäßen Nutzung zählt ebenfalls zu den Aufgaben der Wfa. Aktuell werden rund 2.070 Wohnheime mit mehr als 124.000 Heimplätzen für unterschiedliche Bewohnergruppen im Bestand geführt. Im Wesentlichen sind 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 praktisch für alle Bestandsobjekte umgesetzt. Anhand der ausgewerteten Daten können die Heimträger zielgerichtet betreut und über Fördermöglichkeiten bereits im Vorfeld geplanter Maßnahmen beraten werden.

In Fällen, in denen keine ordnungsgemäße Nutzung vorliegt, können darlehensrechtliche Maßnahmen eingeleitet werden. Im Jahr 2008 kam dies in 50 Fällen vor. Die Wfa konnte als Folge Forderungen in Höhe von 138.500 € durch Höherverzinsung und 4,0 Mio € durch (Teil-)Kündigung von Darlehen realisieren.



An freiwilligen Rückzahlungen gingen 16,3 Mio € ein. Sie resultieren aus Umfinanzierungen, Verrechnungen im Zusammenhang mit neuen Fördertatbeständen und in 34 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“**

Durch das Landespflegegesetz sind Betreiber von Pflegeeinrichtungen gehalten, bis zum Jahr 2018 ihre Heime an vorgegebene Pflegestandards anzupassen. Das Ministerium für Bauen und Verkehr unterstützt dabei Investitionen von Heimträgern, die sich zu einer Modernisierung ihrer Pflegeeinrichtung bei gleichzeitiger Schaffung neuer Wohnqualitäten entschließen. Bei den recht aufwändigen und komplexen Planungs- und Abstimmungsprozessen unterstützt die Wfa sowohl die Heimbetreiber als auch die zuständigen Bewilligungsbehörden. Bei rund 50 Beratungsgesprächen präsentierte die Mehrzahl der Träger sehr ansprechende Pflegekonzepte, die auch in einem hohen Maß auf die Verbesserung der Wohnwertqualität für die Bewohner ausgerichtet waren. Diesen Trägern konnten die jeweils individuell für ihr Vorhaben in Betracht kommenden Förderbausteine aufgezeigt und Antragstellungen über die Bewilligungsbehörden angeregt werden.

#### **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 2008 auf 676 Mio €. Einnahmenüberschüsse werden an die Bundeskasse abgeführt. Aufgrund der bis zur Einstellung der Förderung eingegangenen Verpflichtungen wurden noch Aufwendungsdarlehen in Höhe von rund 63.000 € ausgezahlt, wobei zum 31. Dezember 2008 noch Auszahlungsverpflichtungen in Höhe von rund 74.000 € bestanden.



Aufgrund eines Erlasses des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wurden bei den Maßnahmen des selbst genutzten Wohneigentums des Bewilligungsjahres 1996 und bei noch nicht betroffenen Förderungen aus Vorjahren die Zinsen für die öffentlichen Baudarlehen in 38 Fällen mit einem Darlehensvolumen von 1,39 Mio € auf 6 Prozent angehoben. Wie bisher auch besteht entsprechend der Regelungen im Land Nordrhein-Westfalen die Möglichkeit, die Zinsen einkommensabhängig für 3 Jahre zu senken. Ferner erfolgten vertraglich festgelegte Zinsanhebungen auf 6 Prozent bei den Aufwendungsdarlehen für Maßnahmen des selbst genutzten Wohneigentums in 122 Fällen mit einem Darlehensvolumen in Höhe von 1,77 Mio €.

Bei den Baudarlehen für Mietwohnungen wurden vertragliche Zinsen in 14 Fällen mit einem Darlehensvolumen von 2,18 Mio € geltend gemacht. Hierbei finden Kappungs- beziehungsweise Mietobergrenzen Berücksichtigung. Bei den Aufwendungsdarlehen für Mietwohnungen wird aufgrund einer Entscheidung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung bis zum 30. Dezember 2010 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 in 7 Fällen mit einem Darlehensvolumen von 2,6 Mio € eine Zinsanhebung auf 4 Prozent.

Im Rahmen der weiteren Aufgaben der Bundestreuhandstelle wurden bei 6.800 Wohnungen die Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Zweckbindung sowie der Bauzustand durch einen eigenen Außendienst überprüft. Hierbei ergaben sich bei 7 Prozent der überprüften Wohnungen Beanstandungen.

Im Berichtsjahr gab es 3 Ausfälle aus Zwangsversteigerungen in Höhe von rund 57.900 €. Demgegenüber konnten Einnahmen auf abgeschriebene Forderungen von rund 67.800 € verzeichnet werden.

# Geschäftsunterstützung und Personal

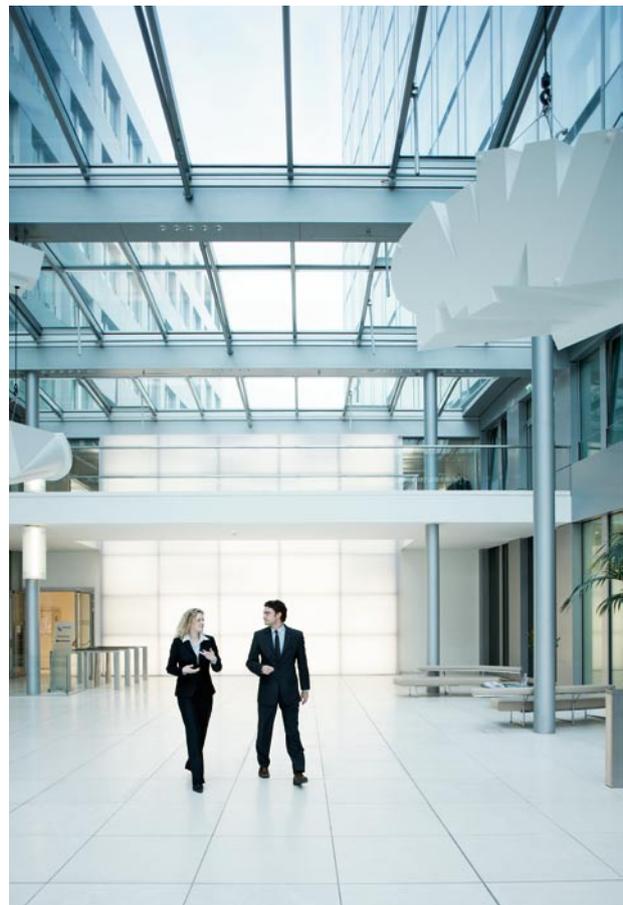
## Informationstechnologien

Die Umsetzung des strategischen Ziels „Abbau der Großrechnernutzung“ führt für die Wfa im Bereich der Erstellung der Korrespondenz zur Notwendigkeit, die sogenannten Massenschreiben langfristig nicht mehr über den Großrechner zu erstellen. Diesem Ziel ist die Wfa im Jahr 2008 ein großes Stück näher gekommen. Fast sämtliche Zinsänderungsschreiben werden nunmehr im eigenen Haus über das SAP-System erstellt.

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

Auch im Jahr 2008 wurden Funktionen im Zuge der Regelweiterentwicklung angepasst und optimiert. Insbesondere zur Unterstützung der Rückstandsbearbeitung erfolgten Änderungen der Funktionsbausteine zur Steigerung der Arbeitsproduktivität.

Auszahlungen werden künftig mit einer Checklistenfunktionalität unterstützt. Eine Überprüfung der Auszahlungsunterlagen wurde mithilfe dieser Funktion vereinfacht und übersichtlicher gestaltet. Darüber hinaus wurde die Anbindung dieser Funktion an die Korrespondenz umgesetzt.



## Organisation und Personal

Im Jahr 2008 wurden die Prozesse der Intensivbetreuung von Kunden unter Risikogesichtspunkten weiter verfeinert. Im Sinne eines Workflows wurden die technischen Voraussetzungen der Informationserhebung, -erfassung und -weiterleitung in die Problemerkreditbearbeitung geschaffen.

Im März 2008 startete die Wfa darauf aufbauend mit einem Projekt zur Optimierung der Arbeitsabläufe in der Abteilung Insolvenzmanagement. Ziel des Projekts ist es nicht nur, die Arbeitsprozesse zu optimieren, sondern auch die notwendige technische Unterstützung zu konzipieren und sicherzustellen. In einem ersten Schritt hat das Projektteam in enger Zusammenarbeit mit dem Fachbereich die aktuellen Prozesse erhoben. Anschließend wurde in einem zweiten Schritt das aktuelle Zeit- und Mengengerüst ermittelt. Parallel hierzu hat die Fachabteilung die Strategie im Insolvenzmanagement neu definiert. Auf der Grundlage dieser Strategie wurden die neuen Sollprozesse modelliert. Die zukünftigen Arbeitsprozesse ermöglichen es der Fachabteilung, risikoorientierte Aspekte noch stärker zu beachten. Durch ein neu entwickeltes Informationssystem werden die Führungskräfte in die Lage versetzt, die Arbeitsprozesse individueller zu steuern. Das neue IT-System wurde auf der Basis der Sollprozesse konzipiert und wird voraussichtlich im Jahr 2009 realisiert.

Das im Jahr 2007 gestartete NRW.BANK-Projekt zur Optimierung der Personalbedarfsrechnungen wurde im Jahr 2008 abgeschlossen. Alle Tätigkeiten der Wfa wurden erhoben und in die neue Personalbedarfsrechnung überführt. Mengen werden zukünftig stärker aus den vorhandenen Datenbeständen ermittelt und automatisiert der Personalbedarfsrechnung zugefügt. Neben der Berechnung des Personalbedarfs sind zukünftig Planungsrechnungen von der Abteilungs- bis

zur Teamebene möglich. Mit der neuen Personalbedarfsrechnung und ihrer technischen Unterstützung sind zukünftig Aktualisierungen leichter und basierend auf einheitlichen, abgestimmten Methoden möglich.

Die Mitarbeiterzahl zum Jahresende ist mit 331 (ohne Mitarbeiter in Elternzeit) fast unverändert. Die Stammbelogschaft wurde zum Jahresende durch 4 Aushilfen unterstützt. 11 beziehungsweise 9 Beschäftigte feierten ihr 25- beziehungsweise 35-jähriges Jubiläum. Das 40-jährige Jubiläum begingen 6 Beschäftigte. Das Durchschnittsalter ist auf 46,3 Jahre gestiegen. Auf die Motivation und Zufriedenheit ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter legt die Wfa großen Wert. Das Angebot an 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 4 auf insgesamt 94 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angestiegen.

Zum 1. September 2008 ist mit Burkhard Dallosch ein neuer Geschäftsführer für die Wfa bestellt worden. Nach dem altersbedingten Ausscheiden des ehemaligen Geschäftsführers Rainer Hofmann und einer Übergangszeit, in der das Vorstandsmitglied der NRW.BANK, Ernst Gerlach, die Wfa-Geschäfte kommissarisch geführt hatte, trat Burkhard Dallosch auf Vorschlag des Wohnungsbauministers die Nachfolge an.

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

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren hohen Einsatz und die besonderen Leistungen im Jahr 2008.

# Tabellen

## Förderergebnis 2008 – Mietwohnungen

	Vermietete Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Insgesamt	Darlehen in 1.000 €
<b>15-jährige Bindung – allgemein</b>				
– Einkommensgruppe A				
unmittelbare Belegung	71	659	730	78.511
Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien	–	77	77	x
– Einkommensgruppe B	2	186	188	x
<b>20-jährige Bindung – allgemein</b>				
– Einkommensgruppe A				
unmittelbare Belegung	105	2.618	2.723	265.518
Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien	–	443	443	x
– Einkommensgruppe B	–	108	108	x
<b>Mietwohnungen insgesamt</b>	<b>178</b>	<b>4.091</b>	<b>4.269</b>	<b>344.029</b>
davon:				
Einkommensgruppe A	176	3.797	3.973	x
darunter:				
unmittelbare Belegung	176	3.797	3.973	x
Einkommensgruppe B	2	294	296	x

## Förderergebnis 2008 – Selbst genutztes Wohneigentum

	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Insgesamt	Darlehen in 1.000 €
<b>Neubau</b>				
Modell A	2.749	376	3.125	256.993
Modell B	681	71	752	35.104
<b>Erwerb bestehenden Wohnraums</b>				
Modell A	2.307	773	3.080	172.571
Modell B	596	168	764	22.571
<b>Insgesamt</b>	<b>6.333</b>	<b>1.388</b>	<b>7.721</b>	<b>487.239</b>
davon:				
Neubau	3.430	447	3.877	292.097
Bestandserwerb	2.903	941	3.844	195.142

## Förderergebnis 2008 – Investive Maßnahmen im Gebäudebestand

	Eigenheime	Eigentums- wohnungen	Miet- wohnungen	Plätze in Wohnheimen	Insgesamt	Darlehen in 1.000 €
Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus in hochverdichteten Siedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre	x	x	247	x	247	2.829
Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energie- effizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand	66	9	1.107	x	1.182	11.973
Anpassung bestehender Altenwohn- und Pflegeheime	x	x	x	1.475	1.475	71.356
Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren	167	37	1.334	x	1.538	10.918
Denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohn- eigentum in Werks- und Genossenschaftssiedlungen und in historischen Stadt- und Ortskernen	3	2	–	x	5	151
<b>Insgesamt</b>	<b>236</b>	<b>48</b>	<b>2.688</b>	<b>1.475</b>	<b>4.447</b>	<b>97.228</b>
<b>Darlehen in 1.000 €</b>	<b>3.528</b>	<b>557</b>	<b>21.787</b>	<b>71.356</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

## Förderergebnis 2008 – Wohnheime

	Wohnheim- plätze	Darlehen in 1.000 €
Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen	535	15.981
Pflegewohnplätze in Wohnheimen	20	1.422
Investive Maßnahmen im Gebäudebestand:		
Anpassung Altenwohn- und Pflegeheime	1.475	71.356
<b>Insgesamt</b>	<b>2.030</b>	<b>88.759</b>

## Förderergebnis – Weitere Fördermaßnahmen

	Eigenheime	Eigentums- wohnungen	Miet- wohnungen	Sonstige	Darlehen in 1.000 €
Behindertengerechter Umbau	x	x	x	[40]	563
Gründung von Genossenschaften	x	x	x	x	347
Erwerb von Belegungsbindungen	x	x	27	–	737
Wohneigentumssicherungshilfe <sup>1)</sup>	[2]	–	x	x	59
<b>Alle Programme</b>	<b>[2]</b>	<b>–</b>	<b>27</b>	<b>[40]</b>	<b>1.706</b>

<sup>1)</sup> Die Wohnungszahlen umfassen nur die mit Mitteleinsatz sanierten Objekte.

Die Angaben in [ ] werden nur nachrichtlich aufgeführt und sind nicht in der Summe enthalten.

## Förderergebnis 2008 – Bewilligungsbehörden

Behörde	Wohnungsneubau		Insgesamt	Heimplätze	Investive Maßnahmen im Gebäudebestand <sup>2)</sup>	Erwerb bestehenden Wohnraums
	Miet- wohnungen <sup>1)</sup>	Selbst genutztes Wohneigentum				
Aachen	81	32	113	–	–	15
Kreis Aachen	6	38	44	–	7	42
Bielefeld	199	124	323	–	26	138
Bochum	–	48	48	–	60	25
Bundesstadt Bonn	97	75	172	–	64	52
Kreis Borken	93	152	245	24	114	143
Bottrop	34	23	57	–	1	16
Kreis Coesfeld	84	64	148	16	9	59
Dortmund	84	105	189	90	978	72
Kreis Düren	29	43	72	–	6	38
Landeshauptstadt Düsseldorf	230	22	252	49	35	53
Duisburg	101	75	176	68	163	48
Ennepe-Ruhr-Kreis	42	53	95	–	90	44
Essen	29	42	71	20	464	59
Kreis Euskirchen	8	55	63	–	–	68
Gelsenkirchen	137	18	155	–	34	30
Kreis Gütersloh	148	150	298	–	9	98
Hagen	14	60	74	–	22	25
Hamm	98	74	172	24	153	63
Kreis Heinsberg	75	32	107	18	2	43
Kreis Herford	22	104	126	–	6	75
Herne	7	12	19	–	8	17
Hochsauerlandkreis	10	53	63	48	8	73
Kreis Höxter	28	34	62	–	97	30
Kreis Kleve	168	60	228	–	3	60
Köln	471	219	690	–	4	155
Krefeld	41	26	67	–	32	47
Leverkusen	39	23	62	–	21	13
Kreis Lippe	54	133	187	24	65	126
Märkischer Kreis	92	85	177	–	18	167
Kreis Mettmann	36	40	76	–	176	107
Kreis Minden-Lübbecke	100	65	165	15	69	97
Mönchengladbach	54	52	106	–	437	68
Mülheim an der Ruhr	6	27	33	–	80	18
Münster	143	119	262	42	10	60
Oberbergischer Kreis	36	67	103	–	28	80
Oberhausen	15	37	52	12	31	53
Kreis Olpe	5	47	52	–	18	37
Kreis Paderborn	57	131	188	–	59	94
Kreis Recklinghausen	173	153	326	–	162	132

## Förderergebnis 2008 – Bewilligungsbehörden

Behörde	Wohnungsneubau		Insgesamt	Heimplätze	Investive Maßnahmen im Gebäudebestand <sup>2)</sup>	Erwerb bestehenden Wohnraums
	Miet- wohnungen <sup>1)</sup>	Selbst genutztes Wohneigentum				
Remscheid	28	11	39	–	139	14
Rhein-Erft-Kreis	–	73	73	32	–	61
Rheinisch-Bergischer Kreis	57	27	84	–	113	39
Rhein-Kreis Neuss	63	85	148	–	62	80
Rhein-Sieg-Kreis	71	138	209	–	115	155
Kreis Siegen-Wittgenstein	9	37	46	–	107	53
Kreis Soest	51	111	162	–	15	97
Solingen	28	46	74	–	11	20
Kreis Steinfurt	349	203	552	36	108	184
Kreis Unna	123	96	219	–	38	147
Kreis Viersen	158	54	212	–	23	76
Kreis Warendorf	95	115	210	37	1	162
Kreis Wesel	100	71	171	–	113	65
Wohnungsbauförderungsanstalt NW	6	x	6	x	x	x
Wuppertal	12	38	50	–	33	51
<b>Nordrhein-Westfalen insgesamt</b>	<b>4.296</b>	<b>3.877</b>	<b>8.173</b>	<b>555</b>	<b>4.447</b>	<b>3.844</b>
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	– 8,7	4,1	– 3,0	– 21,6	115,2	18,1

<sup>1)</sup> Inklusive Mietwohnungen, die im Zuge von Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen entstanden sind

<sup>2)</sup> 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 4 Sitzungen des Ausschusses für Wohnungsbauförderung und 2 Sitzungen des aus seiner Mitte gebildeten Unterausschusses stattgefunden.

Den Jahresabschluss 2008 und den Lagebericht der Wohnungsbauförderungsanstalt hat die Warth & Klein Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH 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 WBFVG den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Wfa zum 31.12. 2008, den Lagebericht und den Geschäftsbericht 2008 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. 3. 2009

Der Vorsitzende des Ausschusses für Wohnungsbauförderung

Lutz Liengkämper



Wingenderstraße

22-22a

# Lagebericht 2008

## der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen Anstalt der NRW.BANK

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

### A. 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 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 Monitoringsystem ist die Wfa in der Lage, vielfältige Analysen und Informationen über die komplexen Vorgänge auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten bereitzustellen. Eine spezielle Beratungsstelle der Wfa unterstützt Städte und Gemeinden beim Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung auf kommunaler und regionaler (Wohnungsmarktregion östliches Ruhrgebiet) Ebene.

Im Jahr 2008 wurde das WBFG in Bezug auf die Verwendung des Jahresüberschusses der Wfa geändert. Nach dem neuen Satz 4 des § 18 Abs. 3 WBFG (5. ÄndG WBFG v. 22.4.2008) können für die Haushaltsjahre 2009, 2010 und 2011 auf Anforderung des Ministeriums für Bauen und Verkehr jeweils Mittel insgesamt bis zu 60 Mio €, höchstens jedoch in Höhe des Jahresüberschusses für das abgelaufene Wirtschaftsjahr an den Landeshaushalt abgeführt werden. Die Ausschüttungsverpflichtung nach Satz 1 des § 18 Abs. 3 WBFG blieb unverändert. Der voraussichtliche Inhalt des für 2009 vorgesehenen sechsten Änderungsgesetzes zur Änderung des WBFG ist im Prognosebericht erläutert.

Die soziale Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen leistete auch im Jahr 2008 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 17.019 Wohneinheiten gefördert. Dafür wurden 948 Mio € zugesagt.

In den kommenden Jahren werden sich die preisgebundenen Wohnungsbestände weiter deutlich reduzieren, wodurch die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit öffentlich geförderten Mietwohnungen in einigen Regionen wieder schwieriger wird. Dieser Entwicklung konnte auch mit der Förderung von 4.296 Mietwohnungen und einem Volumen von 345 Mio € im Jahr 2008 nicht ausreichend entgegengewirkt werden. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 8,7% weniger Mietwohnungen gefördert. Dieses niedrigere Förderergebnis resultiert aus den sich normalisierenden Bewilligungszahlen nach den starken Vorzieheffekten der Vorjahre und ist nicht unbedingt auf die derzeitige Entwicklung der Finanzmärkte zurückzuführen. Die Folgen dieser Entwicklung werden sich für den Mietwohnungsbau, aufgrund der vergleichsweise langfristigen Investitionsstrategien der Wohnungsunternehmen, frühestens im kommenden Jahr zeigen.

Auch im Jahr 2008 entfiel der größte Teil der Förderung wieder auf selbst genutztes Wohneigentum. Hier konnten 488 Mio € eingesetzt werden. Mit 292 Mio € wurde der Neubau oder Ersterwerb von 3.877 Wohnungen im selbst genutzten Wohneigentum bewilligt. In 3.844 Fällen wurde der Erwerb bestehenden Wohnraums mit einem Volumen von 196 Mio € gefördert. Im Gegensatz zur, im Vergleich zum Vorjahr, wieder leicht positiven Entwicklung von Neubau oder Ersterwerb (+ 4,1%) konnte der Bestandserwerb erneut ein deutliches Plus verzeichnen (+ 18,1%). Das Gesamtförderergebnis des selbst genutzten Wohneigentums erreichte 7.721 Einheiten und überschreitet das Ergebnis des Vorjahres um 10,6%. Gründe hierfür sind vor allem die Erhöhung der Förderdarlehen und die Normalisierung der Bewilligungen nach den Vorzieheffekten im Jahr 2006 aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung zum 1. Januar 2007. 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 und Erhöhung der Mehrwertsteuer wird deutlich, dass weiterhin ein großer Bedarf in diesem Segment besteht und belegt zudem das wachsende Interesse der Haushalte an Bestandsimmobilien. Dieses Ergebnis bestärkt zum einen die Bestrebungen, im Sinne der langfristigen Nachhaltigkeit den Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung einzugrenzen. Zum anderen wird der Anspruch bestärkt, dass soziale Wohnraumförderung

in Regionen, in denen die Nachfrage nach Eigentum durch Bestandsimmobilien gedeckt werden könnte, keine Überangebote im Neubau begünstigen sollte.

Für investive Maßnahmen im Gebäudebestand wurden im Jahr 2008 wieder mehr Mittel abgerufen als im Vorjahr. Insgesamt 2.904 Wohneinheiten konnten mit 86 Mio € gefördert werden. Mit der Zielsetzung, hohe Wohn- und Pflegequalitäten auch in vorhandenen Altenwohn- und Pflegeheimen zu erreichen, wurde 2008 der Umbau von 1.475 Pflegewohnplätzen mit einem Volumen von 71 Mio € gefördert. Mit dem seit Herbst 2007 gültigen Fördertatbestand der Verbesserung der Energieeffizienz und der damit einhergehenden Senkung der Nebenkosten im Sozialwohnungsbestand sowie einer verstärkten CO<sub>2</sub>-Einsparung konnte mit 12 Mio € Fördervolumen die Energieeffizienz von 1.182 preisgebundenen Wohnungen gesteigert werden. Im Jahr 2008 konnten mit 3 Mio € 247 Mietwohnungen in Großsiedlungen gefördert werden.

Mit den Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in Wohnungen konnten 11 Mio € zur Anpassung von 1.543 Wohnungen bewilligt werden. Damit haben sich die Förderzahlen nahezu verdoppelt. Die Förderung erfolgt bindungsfrei und ist nicht ausschließlich auf Mietwohnungen beschränkt.

Für Menschen mit Behinderung wurden 555 Wohnheimplätze mit 17 Mio € gefördert.

Regionale und sektorale Unterschiede zwischen den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten verfestigten sich im vergangenen Jahr weiter. Die Intensität der Anspannung auf den lokalen Wohnungsmärkten der Ballungsräume unterscheidet sich nach wie vor stark. Und auch in Räumen, denen bislang eine einheitliche Wohnungsmarktentwicklung unterstellt wurde – den ländlichen Räumen – zeigen sich räumliche Muster von ent- und angespannten lokalen Wohnungsmärkten. Förderkredite wurden im Berichtsjahr in Höhe von 867 Mio € ausgezahlt. Die Auszahlungen sind damit im Vergleich zum Vorjahr leicht um 20 Mio € gestiegen. Die bestehenden Auszahlungsverpflichtungen erhöhten sich um 31 Mio € auf 1.312 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 Cashflow wird im Kapitel „Finanzlage“ erläutert.

Die Wfa beschäftigt zum Jahresende 331 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dreizehn Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter befinden sich in Elternzeit, sodass sich der gesamte Personalbestand auf 344 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beläuft. Zusätzlich haben zum Jahresende vier Aushilfen die Stammbesellschaft unterstützt. Auch im Jahresdurchschnitt wurden 344 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Personalbestand damit um acht Personen gefallen. Die Anzahl der bei der Wfa beschäftigten Teilzeitkräfte ist um 7 auf insgesamt 97 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit gestiegen.

## **B. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

### **1. Ertragslage**

Das Zins- und Provisionsergebnis ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um 4,8 Mio € auf 197,1 Mio € gestiegen. Dieser Anstieg geht nahezu ausschließlich auf den Zinsüberschuss zurück. Die Zinserträge erhöhten sich leicht um 0,9 Mio €, der Zinsaufwand ging um 3,9 Mio € zurück. Der Zinsaufwand verringerte sich, da die für Refinanzierungszwecke erforderlichen Darlehensneuaufnahmen niedriger verzinslich waren als die fällig gewordenen Darlehen.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen haben sich um 4,2 Mio € auf 52,9 Mio € erhöht. Der Personalaufwand ist um 5,6 Mio € gestiegen. Hier wirkt sich aus, dass im Vorjahr die Zuführungen zu den Rückstellungen für Altersversorgung, Vorruhestand und Beihilfen infolge gesetzlicher Änderungen (u.a. der „Rente mit 67“) besonders niedrig waren. Im Jahr 2008 sind die Zuführungsbeträge wieder zu den Regelbeträgen zurückgekehrt. So betragen die Aufwendungen für Altersversorgung nach 6,0 Mio € im Vorjahr im Jahr 2008 10,8 Mio €.

Das Risikovorsorge- und Bewertungsergebnis im Kreditgeschäft einschließlich der Dotierung der Vorsorgereserve für allgemeine Bankrisiken nach § 340 f Handelsgesetzbuch (HGB) verbesserte sich um 0,7 Mio € und beträgt 46,6 Mio €. Den akuten Risiken der Wfa wurde durch Einzelwertberichtigungen ausreichend Rechnung getragen. Zur Abdeckung latenter Risiken bestehen gegenüber dem Vorjahr betragsmäßig höhere Pauschalwertberichtigungen und Vorsorge-reserven.

Die Wfa erzielte einen Jahresüberschuss von 100,6 Mio €, der damit um 1,1 Mio € höher ist als im Vorjahr.

Zur Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFG wurden 21,4 Mio € vorgesehen. Für die Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 4 WBFG liegt die im Gesetz vorgesehene Anforderung des Ministeriums für Bauen und Verkehr noch nicht vor. Aus diesem Grund wird der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 79,2 Mio € als Bilanzgewinn ausgewiesen. Dies trägt auch dem Umstand Rechnung, dass die Landesregierung einen Gesetzentwurf zur Änderung des WBFG (sechstes Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes – 6. ÄndG-WBFG) in den Landtag Nordrhein-Westfalen eingebracht hat. Inhalt des Gesetzentwurfes ist, mit der Änderung des § 18 Abs. 3 WBFG aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2008 der Wfa auch Mittel über die bisherige Begrenzung von höchstens 60 Mio € hinaus an den Landeshaushalt abführen zu können. Das Gesetzgebungsverfahren ist zurzeit noch nicht abgeschlossen. Über die Verwendung des Bilanzgewinns der Wfa wird satzungsgemäß die Gewährträgerversammlung auf Vorschlag des Verwaltungsrates entscheiden.

## 2. 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 über den Bereich Kapitalmärkte der NRW.BANK.

Die primären Finanzierungsquellen der Wfa sind zum einen das Eigenkapital (inklusive des Landeswohnungsbauvermögens und des Bilanzgewinns) in Höhe von 18.779 Mio € sowie zum anderen am Kapitalmarkt aufgenommene langfristige Darlehen in Höhe von 1.940 Mio €.

Somit werden durch Eigenkapital (inklusive Landeswohnungsbauvermögen) 86% und durch die am Kapitalmarkt aufgenommenen langfristigen Darlehen 9% der Bilanzsumme finanziert.

Das Vermögen der Wfa ist nach § 16 Abs. 2 WBFVG, 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.

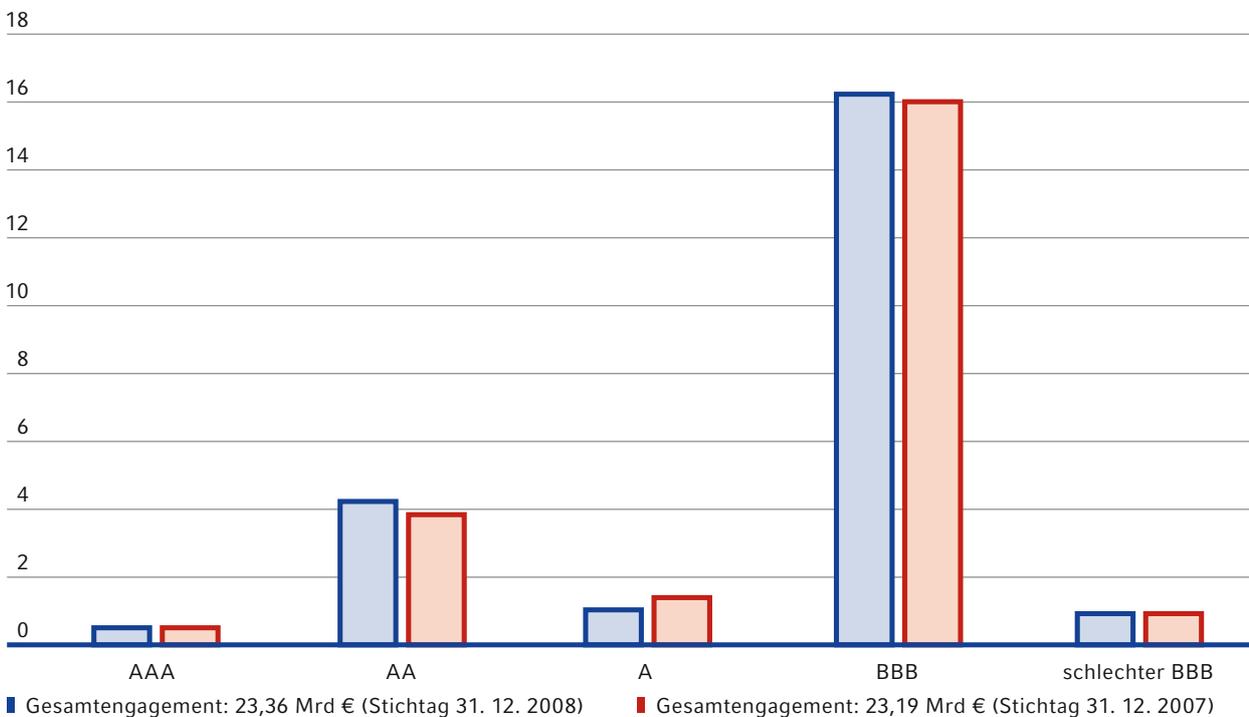
Die am Kapitalmarkt aufgenommenen Darlehen der Wfa werden Kreditinstituten geschuldet. Innerhalb von drei Monaten sind insgesamt 50 Mio € fällig, eine Laufzeit von mehr als drei Monaten bis zu einem Jahr haben 25 Mio €, von mehr als einem Jahr bis fünf Jahren haben 665 Mio € und von mehr als fünf Jahren haben 1.200 Mio €. Der Durchschnittszinssatz aller verzinslichen Darlehen zum Bilanzstichtag sank im Berichtsjahr um 0,1 Prozentpunkte auf 4,1%.

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 2009 gesichert. Aufgrund des Liquiditätszuflusses durch den Zins- und Tilgungstermin zum 31. Dezember 2008 verfügte die Wfa zum Ende der Berichtsperiode über liquide Mittel in Höhe von 50 Mio €.

Im Rahmen der Cashflow-Betrachtung ergibt sich folgendes Bild: Die wesentlichen Zuflüsse an liquiden Mitteln im Berichtsjahr waren Tilgungseinnahmen in Höhe von 721 Mio € sowie Zinseinnahmen und Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von 279 Mio €. Hinzu kamen Zuweisungen des Landes aus Landes- und Bundesmitteln in Höhe von 97 Mio €. Aus der Aufnahme neuer Refinanzierungsdarlehen flossen der Wfa 600 Mio € zu. Dem standen Abflüsse an liquiden Mitteln für Darlehensauszahlungen in Höhe von 867 Mio €, für Zinszahlungen in Höhe von 79 Mio € und Personal- und Sachausgaben in Höhe von 48 Mio € gegenüber. Tilgungsausgaben für Refinanzierungsdarlehen entstanden in Höhe von 779 Mio €. Aufgrund gesetzlicher Vorschriften erfolgte eine Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von 45 Mio €. Als Saldo aller Zu- und Abflüsse ergab sich ein Rückgang der liquiden Mittel in Höhe von 121 Mio €. Die Finanzierung der Neuausleihungen sowie der Abbau der Refinanzierungsdarlehen erfolgte damit zum größten Teil aus Tilgungsrückflüssen, Haushaltsmittelzuweisungen sowie den liquiden Mitteln.

### Gesamtengagement nach Ratingklassen in Mrd €



### 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat leicht zugenommen und beträgt 21.861 Mio €. Die Forderungen an Kunden sind um 120 Mio € auf 20.915 Mio € gestiegen. Die Darlehensauszahlungen erreichten 867 Mio € und lagen damit um 20 Mio € über dem Vorjahreswert. Sie überstiegen die Darlehensrückzahlungen um 103 Mio €. In den Rückzahlungen enthalten sind 434 Mio € planmäßige und 286 Mio € außerplanmäßige Tilgungen sowie 44 Mio € sonstige Abgänge (z. B. Kapitalnachlässe). Bei den planmäßigen Tilgungen setzte sich der Trend jährlich ansteigender Werte fort. Seit 2001 sind die planmäßigen Tilgungen kontinuierlich von 343 Mio € auf jetzt 434 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 201 Mio € ausgewiesen. Wie im Vorjahr war das Treuhandvermögen rückläufig und verminderte sich um 35 Mio € auf 738 Mio €.

### C. Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2008 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

### D. Risikobericht

#### 1. Allgemeines

Aufgrund ihres gesetzlichen Förderauftrags 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.

## 2. Organisation des Risikomanagements

Die Wfa ist in das Risikomanagement und die Risikostrategie der NRW.BANK integriert. Die NRW.BANK unterliegt 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 Vorstands 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 überarbeitet. Diese werden im Risikoausschuss und im 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.

Hinsichtlich der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) ist die Wfa ein Marktfolge-Bereich der NRW.BANK. Die Aufgabe des Risiko-Controllings wird innerhalb der Wfa zentral von der Organisationseinheit Bereichsdienste (Referat Bereichssteuerung) wahrgenommen. Innerhalb der Wfa erfolgt die Risikoüberwachung/Risikosteuerung durch die Geschäftsführung und dezentral in den jeweils zuständigen Fachbereichen in Abstimmung mit der Geschäftsführung.

Den steigenden Anforderungen an die Risikoüberwachung begegnet die Wfa durch den Ausbau und die systematische Weiterentwicklung des internen Risikomanagementsystems. Für eine geschäfts- und aufgabenspezifische Risikosteuerung hat die Wfa im vierten Quartal 2008, ergänzend zu den Betrachtungen auf Gesamtbankebene, für sich eine Risikotragfähigkeitsrechnung entwickelt und eingesetzt. Im Rahmen dieser Risikotragfähigkeitsrechnung wird, ausgehend vom Netto-Vermögenswert der Wfa, durch Abzug der verschiedenen Risikoäquivalente die freie Risikodeckungsmasse der Wfa errechnet.

Ergänzend zum Risikoreporting auf Gesamtbankebene erfolgt die Risikokommunikation innerhalb der Wfa durch eine vierzehntägige, monatliche und jährliche Berichterstattung. Darin werden alle für die Geschäftsentwicklung der Wfa relevanten Risiken erfasst.

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

## 3. Adressenausfallrisiko

Das Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes oder entgangenen Gewinns 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 Verwaltungsaktes. Rechtsgrundlage dieses Verfahrens sind die §§ 2 ff. 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. Die zunächst in der Regel nachrangige grundpfandrechtliche Besicherung der Wfa-Darlehen ist gesetzlich vorgegeben.

Das Gesamtengagement der Wfa beträgt 23,4 Mrd € (Vorjahr: 23,2 Mrd €).

Zentrales Instrument zur Steuerung des Adressenausfallrisikos in der NRW.BANK ist die interne Ratingeinstufung der Engagements. Im Jahr 2008 wurde für Unternehmenskredite die bisherige bankweite, interne Ratingskala zu einer stärker differenzierten 24-stufigen Ratingskala ausgebaut. Das Portfolio der Wfa ist zu 96% von Investment Grade-Qualität (Ratingklassen AAA bis BBB). Sub Investment Grade-Engagements werden nur dann eingegangen, wenn der Förderauftrag dies erfordert.

Parallel dazu 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. Im Zusammenhang mit dem differenzierten Ausbau der Ratingskala in 2008 wurde eine Überleitung der Wfa-internen Risikoklassen in die neuen Ratingklassen vorgenommen.

Für die Problemklassen werden die drei Risikokategorien „eingeschränkte Bonität“, „erhöhte latente Risiken“ und „Engagements mit (drohender) Insolvenz des Kreditnehmers“ unterschieden. Rund 2,7% des Kreditvolumens (einschließlich Auszahlungsverpflichtungen) ist den zwei Risikokategorien „eingeschränkte Bonität“ und „erhöhte latente Risiken“ zugeordnet. In der dritten Kategorie „Engagements mit (drohender) Insolvenz des Kreditnehmers“ befinden sich rund 1,7% des Kreditvolumens.

Für die Sicherung einer guten Ratingqualität ihres Portfolios setzt die NRW.BANK adäquate Steuerungsinstrumente ein. Im Rahmen des ökonomischen Kapitalkonzeptes der Gesamtbank errechnet die NRW.BANK auf Portfolioebene auf der Basis eines Credit Value at Risk (VaR) bei einer Haltedauer von einem Jahr und einem Konfidenzniveau von 99,98% das ökonomische Kapital für die Wfa.

Das ökonomische Kapital für Adressenausfallrisiken der Wfa betrug zum Bilanzstichtag 2.114 Mio €.

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

#### 4. Risikovorsorge

Das Risikovorsorgeergebnis im Kreditgeschäft beläuft sich im Geschäftsjahr 2008 auf 46,6 Mio €. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 47,3 Mio € ist dies ein leichter Rückgang. Für gefährdete Kreditengagements in Höhe von 586 Mio € (Vorjahr: 539 Mio €) bestehen Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen in Höhe von 228 Mio € (Vorjahr: 258 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. 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.

#### 5. Marktpreisrisiko

Das Marktpreisrisiko ist der potenzielle 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 die Ertragslage 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 29. September 2008 durch Haushaltsmittel des Landes ausgeglichen. Alle Darlehen werden in der Währung Euro geschuldet. Währungsrisiken bestehen daher nicht. Die Wfa übernimmt keine Aktien- und Rohwarenrisiken.

#### 6. Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko umfasst insbesondere 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 4 bis 10 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.

#### 7. 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.

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

Für Notfälle existieren entsprechende Planungen und Verfahrensregelungen.

Zur Reduzierung von Rechtsrisiken nutzt die Wfa standardisierte Verträge. Abweichungen von diesen Standardverträgen müssen von der Abteilung Recht in Abstimmung mit der Organisationseinheit Grundsatzfragen der Wfa freigegeben werden. Die Wfa ist zurzeit an keinen bedeutenden Gerichtsverfahren beteiligt.

## 8. Strategisches Risiko

Das strategische Risiko fasst alle Risiken zusammen, die sich negativ auf das Geschäftsmodell der Wfa auswirken können (und nicht bereits durch die vorgenannten Risikoarten erfasst sind). Dazu zählen z. B. Reputationsrisiken und strukturelle Risiken.

Die Entwicklungen, aus denen strategische Risiken erwachsen können, stehen unter besonderer Beobachtung und werden kontinuierlich analysiert. Hierzu gehört insbesondere die Überprüfung der internen und externen Prämissen, die der Strategie der Wfa zugrunde liegen.

Aufgrund ihres gesetzlichen Förderauftrags, basierend auf der Haftung des Landes Nordrhein-Westfalen gemäß §§ 19 und 21 WBFG, sind die strategischen Risiken der Wfa überschaubar.

## 9. Gesamtrisikobetrachtung

Durch das oben dargestellte Steuerungskonzept und die Integration der Wfa in die daraus resultierenden Steuerungsinstrumente ist die NRW.BANK in der Lage, negative Entwicklungen in der Risikostruktur zu erkennen und im Rahmen der Möglichkeiten zu steuern. Durch die Integration in die Steuerungsinstrumente der Gesamtbank wird auch die Wfa frühzeitig über etwaige negative Entwicklungen informiert.

## E. 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 anspannenden wirtschaftlichen Situation vieler Privathaushalte könnte sich in einigen Regionen des Landes die Versorgung einkommensschwacher Haushalte zukünftig wieder erschweren.

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. Welcher Einfluss sich auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen und privaten Investoren in Mietwohnungen durch die derzeitige Situation auf den Kapitalmärkten ergibt, wird sich erst in den kommenden Jahren zeigen, wenn die Unternehmen ihre langfristigen Investitions- und Bestandsentwicklungsstrategien neu aufstellen.

Für das selbst genutzte Wohneigentum bleibt abzuwarten, wie sich die Investitionsneigung der Privathaushalte entwickelt, insbesondere dann, wenn die Verunsicherung hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation der Privathaushalte weiter zunimmt. Auch ob die Haushalte weiter Standorte mit vergleichsweise niedrigen Baulandpreisen im ländlichen Raum bevorzugen, um bei knappen Finanzierungsspielräumen Kosten zu reduzieren, bleibt abzuwarten.

Die Wfa erwartet für 2009 ein auf dem Niveau des Förderergebnisses 2008 liegendes Wohnraumförderungsprogramm. Dies bedeutet, dass der Förderdarlehensbestand im Vergleich zum Vorjahr ansteigen wird.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat einen Gesetzentwurf zur Änderung des WBFG (sechstes Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes – 6. ÄndG-WBFG) in den Landtag Nordrhein-Westfalen eingebracht. Das Gesetzgebungsverfahren ist zurzeit noch nicht abgeschlossen. Inhalt des Gesetzentwurfes ist es, mit der Änderung des § 18 Abs. 3 WBFG aus dem verbleibenden Jahresüberschuss der Wfa auch Mittel über die bisherige Begrenzung von höchstens 60 Mio € hinaus an den Landeshaushalt abführen zu können. Darüber hinaus soll diese Abführungsregel um ein Jahr bis zum Jahr 2012 verlängert werden.

Ende Januar 2009 hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen beschlossen, einen Gesetzentwurf auszuarbeiten, durch den die Wfa als organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, nicht rechtsfähige Anstalt der NRW.BANK aufgelöst und in die NRW.BANK eingegliedert wird. Die NRW.BANK soll die Aufgaben der Wfa zukünftig unmittelbar selbst erfüllen. Die konkrete Ausgestaltung der Integration bleibt dem gesetzgeberischen Verfahren vorbehalten.

Die seit Mitte des Jahres 2007 schwelende Finanzmarktkrise hat sich zu einer Krise der Gesamtwirtschaft ausgeweitet. Für 2009 wird mit einer sinkenden Wirtschaftsleistung und einer steigenden Arbeitslosenquote gerechnet. Bisher ist die Wfa von dieser Entwicklung nur wenig berührt worden. Die Ausfallquote für Darlehen im Jahr 2008 ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Die Risikoaufwendungen des Jahres 2008 liegen sogar leicht unter denen des Vorjahres. Angesichts der negativen Wirtschaftsentwicklung ist jedoch zu erwarten, dass die Ausfallquote zeitverzögert ansteigen wird. Die Wfa erwartet auf Basis ihrer derzeitigen Planungen jedoch, dass für 2009 von einer unverändert stabilen Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage ausgegangen werden kann.

Düsseldorf/Münster, den 27. Januar 2009

Der Vorstand

Binkowska      Gerlach      Neuhaus      Stölting

# Bilanz

der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen  
Anstalt der NRW.BANK  
zum 31. 12. 2008

## Aktivseite

			31. 12. 2008	31. 12. 2007
	€	€	€	T€
<b>1. Forderungen an Kreditinstitute</b>				
a) Hypothekendarlehen		835.251,73		849
b) Kommunalkredite		1.535.633,34		1.589
c) andere Forderungen		199.126.063,99		189.716
darunter:				
täglich fällig	199.126.063,99			(189.715)
gegen Beleihung von Wertpapieren	-,-			(0)
			<b>201.496.949,06</b>	192.154
<b>2. Forderungen an Kunden</b>				
a) Hypothekendarlehen		19.745.122.778,80		19.627.481
b) Kommunalkredite		1.116.595.986,30		1.120.997
c) andere Forderungen		53.637.828,96		46.805
darunter:				
gegen Beleihung von Wertpapieren	-,-			(0)
			<b>20.915.356.594,06</b>	20.795.283
<b>3. Anleihen und Schuldverschreibungen von anderen Emittenten</b>			<b>849.281,38</b>	849
darunter:				
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	849.281,38			(849)
<b>4. Treuhandvermögen</b>			<b>737.900.981,33</b>	773.223
darunter: Treuhandkredite	737.900.981,33			(773.223)
<b>5. Sachanlagen</b>			<b>288.018,73</b>	2
<b>6. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>4.988.051,64</b>	7.292
<b>7. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		-,-		0
b) andere		6.899,21		4
			<b>6.899,21</b>	4
<b>Summe der Aktiva</b>			<b>21.860.886.775,41</b>	21.768.807

## Passivseite

			31. 12. 2008	31. 12. 2007
	€	€	€	T€
<b>1. Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			<b>2.126.719.872,05</b>	2.158.335
darunter:				
täglich fällig	143.017.178,67			(95.042)
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe und öffentliche Namenspfandbriefe	-,-			(0)
	-,-			(0)
<b>2. Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			<b>7.222.087,66</b>	1.592
darunter:				
täglich fällig	5.956.697,32			(385)
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe und öffentliche Namenspfandbriefe	-,-			(0)
	-,-			(0)
<b>3. Treuhandverbindlichkeiten</b>			<b>737.900.981,33</b>	773.223
darunter: Treuhandkredite	737.900.981,33			(773.223)
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>			<b>24.813.890,46</b>	50.347
<b>5. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		-,-		3.591
b) andere		1.956,38		0
			<b>1.956,38</b>	3.591
<b>6. Rückstellungen</b>				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		152.075.052,34		147.665
b) Steuerrückstellungen		-,-		0
c) andere Rückstellungen		32.682.960,11		31.853
			<b>184.758.012,45</b>	179.518
<b>7. Eigenkapital</b>				
a) gezeichnetes Kapital und Landes- wohnungsbauvermögen		18.627.674.464,19		18.529.606
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			67.482
		72.595.116,00		72.595
d) Bilanzgewinn		79.200.394,89		0
			<b>18.779.469.975,08</b>	18.602.201
<b>Summe der Passiva</b>			<b>21.860.886.775,41</b>	21.768.807
<b>1. Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen</b>			<b>11.035.826,72</b>	13.022
<b>2. Andere Verpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen</b>			<b>1.311.840.261,37</b>	1.281.079

# Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen

Anstalt der NRW.BANK

für die Zeit vom 1. 1. 2008 bis 31. 12. 2008

## Aufwendungen

			2008	2007
	€	€	€	T€
<b>1. Zinsaufwendungen</b>			<b>80.204.518,30</b>	84.141
<b>2. Provisionsaufwendungen</b>			<b>1.507.796,22</b>	1.578
<b>3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	19.949.142,05			20.503
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	15.405.100,50			9.305
darunter: für Altersversorgung	10.767.331,70 €			(6.013)
		35.354.242,55		29.808
b) andere Verwaltungsaufwendungen		17.504.430,84		18.914
			<b>52.858.673,39</b>	48.722
<b>4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>			<b>3.872,13</b>	4
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			<b>611.621,25</b>	459
<b>6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>			<b>46.602.243,00</b>	47.323
<b>7. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 5 ausgewiesen</b>			<b>18.714,66</b>	16
<b>8. Jahresüberschuss</b>			<b>100.618.313,11</b>	99.463
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>282.425.752,06</b>	281.706
<b>1. Jahresüberschuss</b>			<b>100.618.313,11</b>	99.463
<b>2. Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFG</b>			<b>- 21.417.918,22</b>	- 47.893
<b>3. Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 2 WBFG alte Fassung</b>			<b>-,-</b>	- 44.000
<b>4. Zuführung an das Landeswohnungsbauvermögen</b>			<b>-,-</b>	- 7.570
<b>5. Bilanzgewinn</b>			<b>79.200.394,89</b>	0



# Anhang zum 31. Dezember 2008

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 2008 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.

Erhaltene Zins- und Tilgungsleistungen aus dem Leistungstermin zum 31. Dezember 2008, die zum Bilanzstichtag noch nicht den einzelnen Darlehenskonten zugeordnet waren, wurden im Berichtsjahr erstmals von den Forderungen an Kunden abgesetzt. In den Vorjahren waren diese in den Verbindlichkeiten gegenüber Kunden enthalten. Die Vorjahreszahlen in Bilanz und Anhang wurden angepasst.

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 23,2 Mio €.

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

Einzelwertberichtigungen wurden bisher für Engagements mit einem Ursprungskapital ab 750 T€ individuell für jeden Einzelfall berechnet. Für Engagements mit einem geringeren Ursprungskapital wurden die Einzelwertberichtigungen pauschal ermittelt. Im Berichtsjahr wurde dies insoweit verändert, als sich die Grenze zwischen pauschaler und individueller Berechnung jetzt auf das Restkapital und nicht mehr auf das Ursprungskapital bezieht. Die Umstellung betraf 10 Engagements mit einem Restkapital unter 750 T€, deren Einzelwertberichtigungen von insgesamt 4,3 Mio € in den Vorjahren individuell berechnet worden waren. Diese Einzelwertberichtigungen wurden aufgelöst und für die Engagements wurde im Berichtsjahr in Höhe von 0,7 Mio € eine pauschale Einzelwertberichtigung gebildet.

Die Wertberichtigung auf rückständige Leistungen für Engagements über 750 T€, die in Vorjahren auch in der pauschalierten Einzelwertberichtigung für rückständige Leistungen enthalten war, wird nunmehr ausschließlich im Rahmen der Einzelbetrachtung berücksichtigt. Hieraus resultierte eine Reduzierung der pauschalierten Einzelwertberichtigung für rückständige Leistungen in Höhe von 9,3 Mio €.

Im Berichtsjahr wurden die Prozessschritte und Zuständigkeiten der Normalkreditbearbeitung, Intensivbetreuung und Problemkreditbearbeitung überarbeitet. Durch enger gefasste Kriterien wurde sichergestellt, dass bei sich abzeichnender Ausfallgefahr eine noch schnellere Überleitung in die Problemkreditbearbeitung erfolgt. Damit sind alle neuen einzelwertberichtigten Engagements der Kategorie Problemkreditbearbeitung zugeordnet. Die für intensivbetreute Engagements bereits bestehenden Einzelwertberichtigungen von insgesamt 44 Mio € wurden beibehalten.

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 der Vermögensgegenstände. Geringwertige Anlagegegenstände werden über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Bewertung der im Hypothekengeschäft übernommenen Grundstücke und Gebäude erfolgte nach den für Umlaufvermögen geltenden Vorschriften. Ein Objekt wurde, da es länger als 5 Jahre im Bestand ist, im Geschäftsjahr in die Sachanlagen umgegliedert.

Der aus der Umschuldung eines zinslosen Darlehens resultierende Kapitalnachlass wurde bisher unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und entsprechend dem Ablauf des zugrunde liegenden, neuen Darlehens aufwandsmindernd aufgelöst. Das zugrunde liegende Darlehen wurde 2008 vorzeitig abgelöst, der Rechnungsabgrenzungsposten wurde entsprechend vollständig aufgelöst.

Wie in den Vorjahren 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 Rechnungszinsfuß beträgt unverändert zum Vorjahr 4,8%.

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 zum Vorjahr 4,8%. Als Grundlage wurde der Durchschnittsbetrag der Beihilfezahlungen der letzten 3 Jahre herangezogen. Im Vorjahr wurde der Durchschnittsbetrag der letzten 8 Jahre als Berechnungsgrundlage verwandt. Aus der Veränderung der Berechnungsgrundlage resultiert ein zusätzlicher Aufwand in Höhe von 1,2 Mio €.

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

Dem Ausweis der Bürgschaftsverpflichtungen liegen die 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€
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>				
a) Hypothekendarlehen	0	14	70	751
	(0)	(14)	(66)	(769)
b) Kommunalkredite	10	44	149	1.333
	(11)	(43)	(164)	(1.372)
c) Andere Forderungen	199.126	0	0	0
	(189.715)	(0)	(0)	(0)
	<b>199.136</b>	<b>58</b>	<b>219</b>	<b>2.084</b>
	(189.726)	(57)	(230)	(2.141)
<b>Forderungen an Kunden</b>				
a) Hypothekendarlehen	165.444	347.289	1.703.250	17.529.140
	(125.534)	(339.570)	(1.671.857)	(17.490.520)
b) Kommunalkredite	4.614	21.509	92.382	998.091
	(1.640)	(22.523)	(91.144)	(1.005.690)
c) Andere Forderungen	632	1.505	7.910	43.591
	(387)	(1.558)	(7.411)	(37.449)
	<b>170.690</b>	<b>370.303</b>	<b>1.803.542</b>	<b>18.570.822</b>
	(127.561)	(363.651)	(1.770.412)	(18.533.659)
<b>Anleihen und Schuldverschreibungen von anderen Emittenten</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>831</b>	<b>0</b>
	(18)	(0)	(0)	(831)
<b>Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>236.720</b>	<b>25.000</b>	<b>665.000</b>	<b>1.200.000</b>
	(238.825)	(361.324)	(708.186)	(850.000)
<b>Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>	<b>6.217</b>	<b>80</b>	<b>383</b>	<b>542</b>
	(509)	(77)	(357)	(649)

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 103 Mio € erhöht. Den Zugängen in Höhe von insgesamt 867 Mio € stehen Abgänge in Höhe von 764 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€
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>		
a) Hypothekendarlehen	92	
b) Kommunalkredite	0	
c) Andere Forderungen	13.053	13.145
<b>Forderungen an Kunden</b>		
a) Hypothekendarlehen	704.040	
b) Kommunalkredite	13.792	
c) Andere Forderungen	6.924	724.756
<b>Treuhandvermögen gesamt</b>		<b>737.901</b>

## Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

	Anschaffungs- und Herstel- lungskosten	Zugang	Abgang	Bruttowerte 31. 12. 2008	Kumulierte Abschrei- bung	Abschrei- bung lfd. Jahr	Buchwert 31. 12. 2008
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstücke und Gebäude	0	292	0	292	- 7	- 3	285
Betriebs- und Geschäftsausstattung	63	2	- 24	41	- 38	- 1	3
	<b>63</b>	<b>294</b>	<b>- 24</b>	<b>333</b>	<b>- 45</b>	<b>- 4</b>	<b>288</b>

### Sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden mit 4,6 Mio € im Hypothekengeschäft zur Vermeidung von Kreditverlusten übernommene Grundstücke und Gebäude ausgewiesen. Im Berichtsjahr veränderte sich der Bestand um 10 Zugänge und 23 Abgänge. Ein

Objekt wird in den Sachanlagen gezeigt. Somit werden am 31. Dezember 2008 41 Objekte unter den sonstigen Vermögensgegenständen und ein Objekt in den Sachanlagen ausgewiesen. Die Forderungen an Erwerber rettungshalber erworbener Grundstücke und Gebäude betragen 0,4 Mio €.

### Aktive 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. Die Verbindlichkeiten gegenüber der NRW.BANK betragen 2.097 Mio €.

### Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus dem Treuhandgeschäft gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen und um Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Bundesrepublik Deutschland.

### Treuhandverbindlichkeiten

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

	T€
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.905
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	21.613
Bundestreuhandvermögen	667.383
<b>Treuhandverbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>773.901</b>

### Sonstige Verbindlichkeiten

In diesem Posten werden 21,4 Mio € ausgewiesen, die zur Erfüllung der Verpflichtungen aus § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFG vorgesehen sind. Weitere 1,9 Mio € Verbindlichkeiten gegenüber Bewilligungsbehörden und 1,0 Mio € Verbindlichkeiten gegenüber der NRW.BANK sind enthalten.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der in den Vorjahren hier ausgewiesene Rechnungsabgrenzungsposten aus der erfolgsneutralen Umfinanzierung eines Darlehens wurde im Berichtsjahr in Höhe von 3,6 Mio € vollständig aufgelöst, da das zugrunde liegende Darlehen vorzeitig abgelöst wurde. Der in diesem Jahr ausgewiesene Rechnungsabgrenzungsposten betrifft ausschließlich erhaltene Mieten und Nebenkosten für Rettungserwerbe.

### Andere Rückstellungen

Der Ausweis enthält Rückstellungen für Vorruhestandsverpflichtungen in Höhe von 8,7 Mio € und für Beihilfeleistungen in Höhe von 16,0 Mio €. In Höhe von 1,4 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 0,6 Mio € enthalten. Sie ist in Höhe von 5% auf die Bürgschaftsverpflichtungen gebildet.

### Gezeichnetes Kapital und Landeswohnungsbauvermögen

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

Das mit 18.576.545.276,07 € 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€
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		<b>51.129</b>
<b>Landeswohnungsbauvermögen</b>		
<b>Bestand am 1. 1. 2008</b>		<b>18.478.477</b>
– Haushaltsmittelzuweisungen	97.072	
– Zuführung aus dem Jahresüberschuss	–	
– Rückeinnahmen und sonstige Zugänge	996	
<b>Gesamtzugänge</b>		<b>98.068</b>
– Zuschussgewährung an Dritte	–	
– Korrekturen	–	
<b>Gesamtabgänge</b>		<b>0</b>
<b>Bestand am 31. 12. 2008</b>		<b>18.576.545</b>
<b>Gezeichnetes Kapital und Landeswohnungsbauvermögen</b>		<b>18.627.674</b>

#### Andere Verpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen

In diesem Posten werden die gesamten Auszahlungsverpflichtungen der Wfa ausgewiesen.

#### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

##### Zinsaufwendungen

Unter den Zinsaufwendungen werden mit 80,2 Mio € Zinsen für aufgenommene Darlehen sowie Tagesgeldaufnahmen ausgewiesen.

##### Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften

Die Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften enthalten mit 146,8 Mio € Zinserträge und mit 126,2 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 3,6 Mio € einmalige Verwaltungskostenbeiträge aus dem Darlehensgeschäft sowie Bürgschafts- und sonstige Gebühren in Höhe von 0,3 Mio € ausgewiesen. Darüber hinaus sind im Ausweis Erträge von 1,9 Mio € aus der treuhänderischen Verwaltung von Darlehen enthalten.

##### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen mit 1,3 Mio € Erstattungen für Vorjahre aus den Servicevereinbarungen mit der NRW.BANK. Weiterhin sind 1,2 Mio € Ausgleichszahlungen und Geldleistungen aufgrund nicht zweckgerechter Nutzung geförderter Wohnungen und 0,3 Mio € Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Auf 0,1 Mio € belaufen sich die Erträge aus Grundstücken und Gebäuden sowie auf 0,2 Mio € die Erträge aus der Veräußerung von im Hypothekengeschäft übernommenen Objekten. Für die Erbringung von Dienstleistungen erhielt die Wfa 0,4 Mio €.

## Verwendung des Jahresüberschusses

### Verwendung des Jahresüberschusses

Gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFG wurden 21,4 Mio € zur Ausschüttung vorgesehen. Für die Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 4 WBFG liegt die im Gesetz vorgesehene Anforderung des Ministeriums für Bauen und Verkehr noch nicht vor. Aus diesem Grund wird der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 79,2 Mio € als Bilanzgewinn ausgewiesen. Dies trägt auch dem Umstand Rechnung, dass die Landesregierung einen Gesetzentwurf zur Änderung des WBFG (Sechstes Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes – 6. ÄndG-WBFG) in den Landtag Nordrhein-Westfalen eingebracht hat. Inhalt des Gesetzentwurfes ist, mit der Änderung des § 18 Abs. 3 WBFG aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2008 der Wfa auch Mittel über die bisherige Begrenzung von höchstens 60 Mio € hinaus an den Landeshaushalt abführen zu können. Das Gesetzgebungsverfahren ist zurzeit noch nicht abgeschlossen. Über die Verwendung des Bilanzgewinns der Wfa wird satzungsgemäß die Gewährträgerversammlung auf Vorschlag des Verwaltungsrates entscheiden.

## Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse

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

### 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 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 89 T€ gewährt.

### Personalbestand

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Jahresdurchschnitt 344 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – ohne Aushilfen – beschäftigt; davon 199 Mitarbeiterinnen und 145 Mitarbeiter.

## Angabe der Mandate gemäß § 340 a Abs. 4 HGB

### Mandate des Vorstands der NRW.BANK

#### **Dr. Ulrich Schröder (bis 31. 8. 2008)**

Börse Düsseldorf (bis 31. 8. 2008)  
InvestitionsBank des Landes Brandenburg  
(bis 31. 8. 2008)  
ProHealth AG  
Ströer Out-of-Home Media (bis 30. 9. 2008)

#### **Dietmar P. Binkowska (ab 1. 9. 2008)**

Börse Düsseldorf (ab 30. 9. 2008)  
Deka (Swiss) Privatbank AG  
Galeria Kaufhof GmbH (ab 16. 4. 2008)  
InvestitionsBank des Landes Brandenburg  
(ab 1. 9. 2008)  
Landesbank Berlin AG (bis 21. 11. 2008)  
Landesbank Berlin Holding AG (bis 21. 11. 2008)  
neue leben Holding AG  
neue leben Lebensversicherung AG  
neue leben Unfallversicherung AG  
SCHUFA Holding AG  
Ströer Out-of-Home Media (ab 13. 10. 2008)  
VEMAG Verlags- und Medien AG (ab 16. 6. 2008)

#### **Ernst Gerlach**

InvestitionsBank des Landes Brandenburg  
LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH  
(bis 29. 8. 2008)  
Mannesmannröhren-Werke AG  
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH  
(bis 29. 8. 2008)

### Mandate des Geschäftsführers der Wohnungsbauförderungsanstalt

#### **Ernst Gerlach (kommissarischer Geschäftsführer bis 31. 8. 2008)**

InvestitionsBank des Landes Brandenburg  
LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH  
(bis 29. 8. 2008)  
Mannesmannröhren-Werke AG  
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH  
(bis 29. 8. 2008)

## Organe der NRW.BANK

### Gewährträgersversammlung

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

(bis 31. 5. 2008)

Landesdirektor  
Landschaftsverband Rheinland  
Köln

#### **Harry K. Voigtsberger**

Stellvertretender Vorsitzender

(ab 1. 6. 2008)

LVR-Direktor  
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,  
Landwirtschaft 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  
Gelsenkirchen

## **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

(bis 31. 5. 2008)

Landesdirektor  
Landschaftsverband Rheinland  
Köln

### **Harry K. Voigtsberger**

Stellvertretender Vorsitzender

(ab 1. 6. 2008)

LVR-Direktor  
Landschaftsverband Rheinland  
Köln

### **Dr. Wolfgang Kirsch**

Stellvertretender Vorsitzender

LWL-Direktor  
Landschaftsverband Westfalen-Lippe  
Münster

## **Von den Gewährträgern entsandte Mitglieder**

### **Volkmar Klein, MdL**

Landtag Nordrhein-Westfalen  
Mitglied der CDU-Fraktion NRW  
Düsseldorf

### **Hannelore Kraft, MdL**

Landtag Nordrhein-Westfalen  
Vorsitzende der SPD-Fraktion NRW  
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  
Bottrop

**Vertreterinnen und Vertreter der Belegschaft  
der Bank**

**Iris Aichinger**

(ab 1. 7. 2008)

NRW.BANK

Düsseldorf

**Martin Bösenberg**

(ab 1. 7. 2008)

Bevollmächtigter

NRW.BANK

Münster

**Fred Eicke**

(bis 30. 6. 2008)

Direktor

NRW.BANK

Düsseldorf

**Hannelore Heger-Golletz**

Prokuristin

NRW.BANK

Münster

**Frank Lill**

(ab 1. 7. 2008)

NRW.BANK

Düsseldorf

**Franz-Georg Schröermeyer**

(bis 30. 6. 2008)

Gewerkschaftssekretär

im Fachbereich Bund und Länder

ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft

Bezirk Weser-Ems

Osnabrück

**Christiane Stascheit**

(bis 30. 6. 2008)

Gewerkschaftssekretärin

im Fachbereich Finanzdienstleistungen

ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft

Landesbezirk Hamburg

Hamburg

**Michael Tellmann**

Prokurist

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 K. Voigtsberger**

(bis 31. 5. 2008)  
Erster Landesrat  
Landschaftsverband Rheinland  
Köln

**Renate Hötte**

(ab 1. 6. 2008)  
Erste Landesrätin  
Landschaftsverband Rheinland  
Köln

**Dr. Fritz Baur**

Erster Landesrat  
Landschaftsverband Westfalen-Lippe  
Münster

**Vorstand**

**Dr. Ulrich Schröder (Vorsitzender)**

(bis 31. 8. 2008)

**Dietmar P. Binkowska (Vorsitzender)**

(ab 1. 9. 2008)

**Ernst Gerlach**

**Klaus Neuhaus**

**Michael Stöltzing (Stellvertretendes Mitglied)**

(ab 1. 1. 2009)

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

**Vorsitzender**

**Oliver Wittke**

Vorsitzender  
Minister für Bauen und Verkehr des Landes  
Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf

**Mitglieder**

**Hans Lauf**

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

**Dr. Gert Leis**

(ab 1. 1. 2008)  
Ministerialdirigent  
Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf

**Klaus-Dieter Schulz**

(bis 29. 2. 2008)  
Ministerialdirigent a.D.  
Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf

**Dr. Michael Henze**

(ab 1. 9. 2008)  
Leitender Ministerialrat  
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 Sahnen, MdL**

Neuss

**Bernhard Schemmer, MdL**

Reken

**Winfried Schittges, MdL**

Krefeld

**Bernd Schulte, MdL**

Lüdenscheid

**Gisela Walsken, MdL**

Duisburg

**Dr. Werner Küpper**

(bis 30. 4. 2008)

Vorsitzender des Landesverbandes

Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Nordrhein-Westfalen e.V.

Bonn

**Ingo Apel**

(ab 1. 5. 2008)

Vizepräsident

Haus & Grund Nordrhein-Westfalen e.V.

**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**

### **Ernst Gerlach**

(kommissarisch, bis 31. 8. 2008)

### **Burkhard Dallosch**

(ab 1. 9. 2008)

## **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 27. Januar 2009

NRW.BANK

## **Der Vorstand**

Binkowska      Gerlach      Neuhaus      Stölting

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Anstalt der NRW.BANK –, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 01. 01. bis 31. 12. 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach § 21 Abs. 5 Wohnungsbauförderungsgesetz, den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung der NRW.BANK liegen in der Verantwortung des Vorstands der NRW.BANK. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Wohnungsbauförderungsanstalt sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung

der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands der NRW.BANK sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Anstalt der NRW.BANK –, Düsseldorf, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung der NRW.BANK und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbauförderungsanstalt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Wohnungsbauförderungsanstalt und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

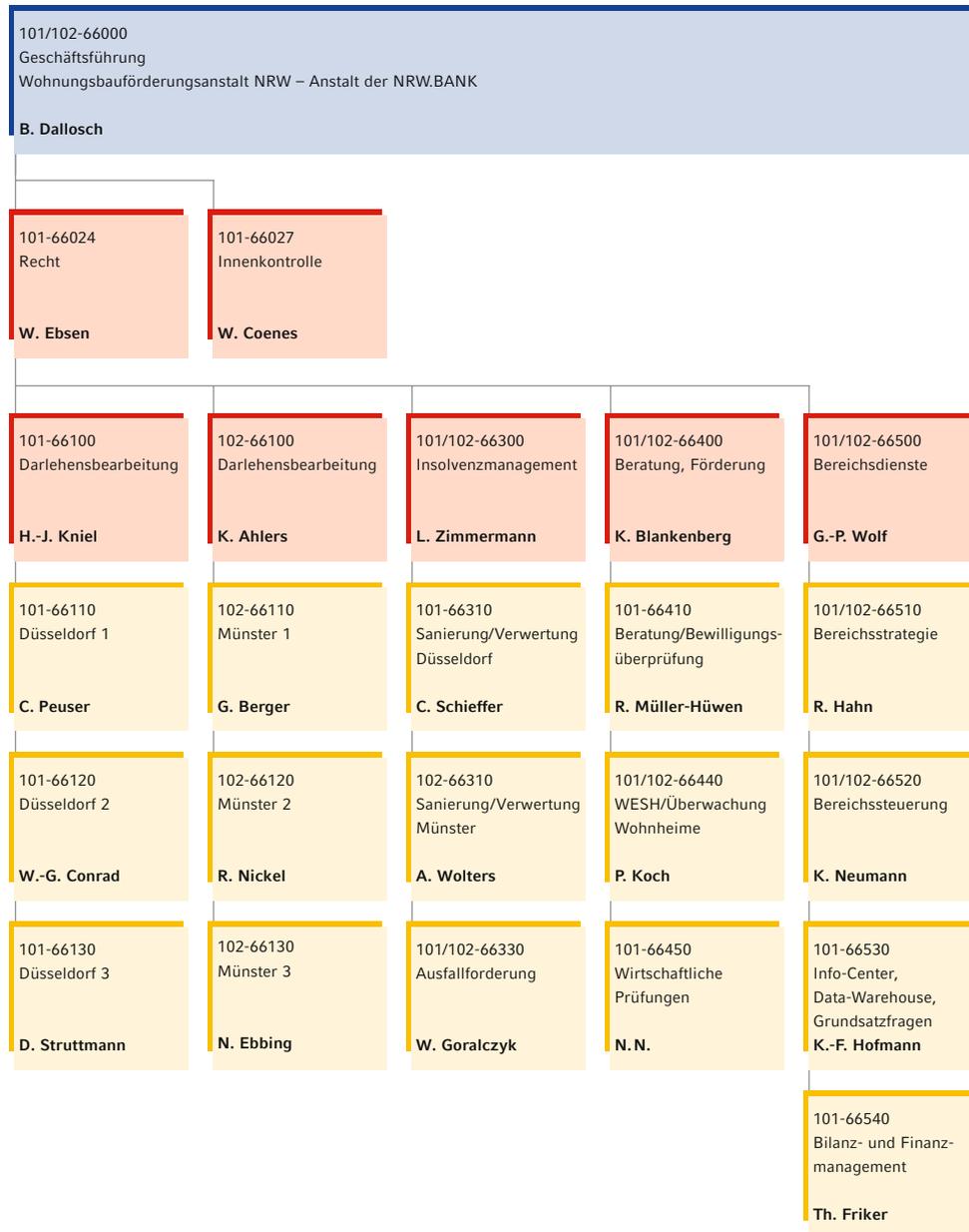
Düsseldorf, den 6. Februar 2009

Warth & Klein GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Flintrop  
Wirtschaftsprüfer

Holzheimer  
Wirtschaftsprüfer

# Organigramm der Wfa



# Veröffentlichungen der Wfa zum Wohnungsmarkt

## Gesamtergebnisse der

### Wohnungsmarktbeobachtung NRW

- Info – Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen seit 1994 – aktuell: 2008
- Tabellenband – Daten und Zeitreihen zum Info seit 1998 – aktuell: 2006
- Wohnungsmarkt NRW aktuell – Quartalsbericht seit 2008 – aktuell 1.Quartal 2009

## 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
- „Hartz IV und der Wohnungsmarkt“ im Rahmen des Ersten Dortmunder wohnungspolitischen Kolloquiums am 16. April 2008

### 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 2008

### Mieten in Nordrhein-Westfalen

2002

### Städte zu Dörfern – Dörfer zu Städten

Positionspapier der Wfa 2001

## Kommunale und regionale

### Wohnungsmarktbeobachtung

#### Dokumentation der Startertagung

zum Modellversuch KomWoB

#### Endbericht

zum Modellversuch KomWoB

#### Wohnungsmarktbeobachtung östliches Ruhrgebiet

Endbericht zum Modellversuch 2005

#### Regionale Wohnungsmarktbeobachtung:

##### Wohnen in der Städteregion Ruhr

Erster regionaler Wohnungsmarktbericht – 2009

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

#### Wohnungsmarktberichte der Städte

Übersicht und Links

#### Dokumentationen der Arbeitsgruppentreffen

sowie weitere Materialien

## Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

### Preisgebundener Wohnungsbestand

Jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände seit 1996 – aktuell: 2007

### Tabellenband

Daten und Zeitreihen zum preisgebundenen Wohnungsbestand – aktuell 2007

### 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](http://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](http://www.wfa-nrw.de)

[www.komwob.de](http://www.komwob.de)

[www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

[wfa-infocenter@nrwbank.de](mailto: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](http://www.wfa-nrw.de)  
[wfa@nrwbank.de](mailto:wfa@nrwbank.de)

## **Fotografie**

Christoph Kniel: Umschlag; Seiten 4, 5, 20, 23, 25, 26, 29, 30, 37  
Yavuz Arslan: Seiten 8, 9, 18, 19  
Sebastian Mölleken: Seiten 12, 13, 15

## **Gestaltung, Produktion und Lithografie**

WestTeam Marketing GmbH, Düsseldorf

## **Druck**

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

