

Wfa Geschäftsbericht 2009



Wfa auf einen Blick

	2009	2008	Veränderung
	in Mio €	in Mio €	in Mio €
Bilanzsumme	22.030	21.861	169
Kreditvolumen	24.520	24.271	249
Förderkredite mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren ohne Treuhandkredite	18.710	18.573	137
Darlehensauszahlungen	1.031	867	164
Gesamte Tilgungen (inkl. Treuhandmittel)	790	758	32
Fremde Gelder	2.372	2.344	28
Handelsrechtliches Eigenkapital	18.953	18.779	174
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften	9	11	- 2
Unwiderrufliche Kreditzusagen	1.364	1.312	52
Zinsüberschuss	185	193	- 8
Provisionsüberschuss	5	4	1
Personalaufwand	- 24	- 35	11
Andere Verwaltungsaufwendungen	- 17	- 18	1
Sonstiges betriebliches Ergebnis	3	3	0
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	152	147	5
Risikovorsorge	- 57	- 46	- 11
Jahresüberschuss	95	101	- 6
Gewinnvortrag	68	0	68
Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFG	- 20	- 22	2
Zuführung an das Landeswohnungsbauvermögen	- 143	0	- 143
Bilanzgewinn	0	79	- 79
Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	343	344	- 1

Förderergebnis

	2009		2008	
	Wohn- einheiten	Bewilligte Mittel	Wohn- einheiten	Bewilligte Mittel
	in Mio €		in Mio €	
Wohnungsneubau	14.346	1.084	12.572	850
Mietwohnungen*	5.645	492	4.296	345
Selbst genutztes Wohneigentum	7.872	564	7.721	488
Wohnheime	829	28	555	17
Investive Maßnahmen im Gebäudebestand	2.675	57	4.447	97
davon:				
Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand	739	7	1.543	11
Sonstige Maßnahmen				
Wohneigentumssicherungshilfe	4	0,10	2	0,06

* inklusive Erwerb von Belegungsbindungen

Inhalt

2	Vorwort
4	Förderbeispiel: Umstrukturierung im Bestand, Duisburg
6	Darlehensbearbeitung
8	Förderbeispiel: grenzenloser Brückenschlag, Bocholt
10	Insolvenzmanagement
11	Serviceleistungen und andere Aufgaben
13	Förderbeispiel: Neubau von Mietwohnungen, Düsseldorf
14	Geschäftsunterstützung und Personal
15	Zusammenarbeit mit der Entwicklungsbank des Europarates (CEB)
16	Tabellen
20	Lagebericht 2009
28	Bilanz
30	Gewinn- und Verlustrechnung
32	Anhang
44	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
45	Organigramm der Wfa
46	Veröffentlichungen der NRW.BANK zum Wohnungsmarkt

Vorwort

Wohnen ist wichtig

Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen von Menschen. Deshalb sieht sich das Land Nordrhein-Westfalen in der besonderen sozialen Verantwortung, gerade für diejenigen ein Zuhause zu schaffen, die sich am Wohnungsmarkt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Gleichzeitig erfüllt die soziale Wohnraumförderung aber auch weitere wichtige Zielsetzungen. Im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel verfolgt sie auch das Ziel, zukunfts- und altersgerechten Wohnraum möglichst barrierefrei bereitzustellen. Ebenso sollen Wohnungen und Häuser nach Maßgabe neuester Energie-(spar-)technik erstellt bzw. modernisiert werden und so einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Schließlich geht es im Kontext der Stadtentwicklung auch darum, durch die Wohnraumförderung stabile Wohnquartiere in lebendigen Stadtteilen zu erhalten.

Die soziale Wohnraumförderung ist in Nordrhein-Westfalen ein Erfolgsmodell. Auch das abgelaufene Jahr 2009 war ein starker Förderjahrgang. Wieder konnten rund 17.000 Wohneinheiten mit Mitteln der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen gefördert werden. Darunter wurde vielen Haushalten ermöglicht, den Traum von den „eigenen vier Wänden“ zu verwirklichen. In der Mietwohnraumförderung ist es insbesondere gelungen, 70 Prozent der Wohnungen in den beiden höchsten Bedarfskategorien zu fördern, also dort, wo auf angespannten Wohnungsmärkten die Versorgung gerade im preiswerten Segment erschwert ist. Insgesamt ein Beleg für die hohe Zielgenauigkeit der Förderung.

In Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise hat der soziale Wohnungsbau damit auch positive Signale für die Konjunktur und insbesondere für die heimische Bauwirtschaft gesetzt. Dies alles im Übrigen gegen den Trend des allgemeinen Wohnungsbaus, der eher von zurückgehenden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen gekennzeichnet ist.

Ein Markenzeichen, das seit nunmehr 52 Jahren als Synonym für erfolgreiche Wohnraumförderung steht, ist die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Anstalt der NRW.BANK. Sie hat in den vergangenen Jahrzehnten im System der sozialen Wohnraumförderung alle banktechnischen Fragen rund um die Abwicklung der Wohnraumförderungsprogramme und die Verwaltung der Förderdarlehen bearbeitet. Sie hat zudem sehr erfolgreich das Landeswohnungsbauvermögen bewahrt und vermehrt, sodass Ende 2009 ein Landeswohnungsbauvermögen in Höhe von knapp 19 Mrd Euro zu Buche steht.

Mit dem Ablauf des Jahres 2009 wurde die Wfa nach Inkrafttreten des „Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.BANK und zur Änderung anderer Gesetze“ aufgelöst und mit ihrem Vermögen und ihren gesetzlichen Aufgaben in die NRW.BANK überführt: Ein erfolgreiches Kapitel der sozialen Wohnraumförderung geht mit der Auflösung der Wfa zu Ende, zugleich wird aber mit der Integration der Wfa in die NRW.BANK ein neues Förderkapitel aufgeschlagen.



Mit der gesetzlichen Neuordnung ist kein Bruch in der Förderpolitik verbunden. Vielmehr wird die Wfa als künftiger Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK in die Strukturen der NRW.BANK eingegliedert. Für die vielen Kunden, die Bewilligungsbehörden und die übrigen Kooperationspartner ergibt sich faktisch nur eine Namensänderung.

Außerdem verfolgt das Land Nordrhein-Westfalen weiterhin das Ziel einer bedarfsgerechten Förderung, sodass die soziale Wohnraumförderung auch zukünftig ein sehr bedeutendes Förderfeld der NRW.BANK bleiben wird. Mit der Neuordnung der sozialen Wohnraumförderung hat das Land den Instrumentenkoffer der Förderung modernisiert und erweitert. Damit ist die soziale Wohnraumförderung zukunftsfest geworden und kann den sich wandelnden Anforderungen der sich

Lutz Lienenkämper
Minister für Bauen und Verkehr des
Landes Nordrhein-Westfalen



weiter unterschiedlich entwickelnden Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen noch besser gerecht werden. Mit der Vollintegration der Wfa in die NRW.BANK ist zudem die zentrale Förderplattform des Landes gestärkt und gerade in Zeiten der Finanzkrise auf ein noch stabileres Fundament gestellt worden.

Damit sind alle Voraussetzungen geschaffen, dass die NRW.BANK als Kompetenzzentrum des Landes in der sozialen Wohnraumförderung zur Umsetzung der Förderziele des Landes ihren Beitrag leisten wird. In enger Kooperation und Partnerschaft mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr wird die NRW.BANK ihre Rolle als kompetenter Dienstleister des Landes auch künftig erfüllen. Ganz dem Wohl der Menschen in Nordrhein-Westfalen verpflichtet, denn: Wohnen bleibt wichtig.

Ernst Gerlach
Vorstandsmitglied der NRW.BANK

Förderbeispiel: Umstrukturierung im Bestand, Duisburg

Umbau, Modernisierung und soziale Belebung

In Duisburg-Neumühl passte das Grevener Wohnungsbaunternehmen „Sahle Wohnen“ einen Teil seiner Bestände durch umfangreiche Baumaßnahmen an die Erfordernisse des demografischen Wandels und des Klimaschutzes an. Ziel war es, die hoch verdichtete Wohnanlage mit 370 Wohnungen aus den 1960er-Jahren umzustrukturieren und damit zu revitalisieren. Die Erneuerungsstrategie wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Amt für Soziales und Wohnen der Stadt Duisburg entwickelt.

„In den 1960er-Jahren war Wohnraum knapp. Man baute dicht und hoch. Eine typische Bauweise dieser Zeit“, erklärt Uwe Sahle, Geschäftsführer von „Sahle Wohnen“. Die Großwohnsiedlung an der Otto-Hahn- und der Max-Planck-Straße wurde 1962 eines der größten Sanierungsvorhaben der Bundesrepublik, direkt nach Schließung der dortigen Zeche Neumühl. Einst standen die Hochhäuser für Wohnkomfort und Großzügigkeit: saubere Zentralheizungen statt schmutziger Kohleheizungen, große Fenster und Balkone, Tiefgarage und schöne Aussichten inklusive.

Abriss, Umbau und Sanierung

Doch Anfang des neuen Jahrtausends umwehten Verfall und Vernachlässigung die Siedlung. Mangelnde Baupflege, konstruktive Mängel, veränderte energetische Standards, aber auch demografische und sozioökonomische Entwicklungen setzten der einst so gefeierten Architektur erheblich zu.

Im Jahr 2007 setzte „Sahle Wohnen“ den ersten Spatenstich zur umfangreichen Modernisierung an; insgesamt 14 Mio €, elf davon finanziert mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, sollten investiert werden. „Eine vom Förderumfang bedeutende Baumaßnahme“, sagt Reinhard Lohmann, Teamleiter in der Wfa und direkter Ansprechpartner für alle Belange der Sahle-Gruppe, „ein Projekt in dieser Größenordnung ist sicherlich eine nicht alltägliche Herausforderung. Um die zinsgünstigen Kredite zu erhalten, hatte ‚Sahle Wohnen‘ die Einhaltung der förderpolitischen Vorgaben zu gewährleisten, so z. B. die Barrierefreiheit der Hauszugänge und die Schaffung von barrierefreien Wohnungen; Heiz- und Energiebedarf waren deutlich zu senken.“ Aber auch die Auflockerung der Bebauung und die Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes sind zentrale Qualitätsziele beim Umbau solcher Wohnanlagen. Deshalb gingen hier Abriss sowie Umbau und Modernisierung Hand in Hand: Im Herbst 2008 wurden drei achtgeschossige Häuser komplett abgerissen. Bei den übrigen Häusern wurden Dächer und Fassaden gedämmt, farbiger Putz statt grauer Platten aufgebracht, neue Fenster und Wohnungstüren eingebaut, Nachtspeicheröfen gegen Gas-Zentralheizungen ausgetauscht. Der Energieverbrauch sank um ein Drittel.





Traditionellen Wohnstandort mit zukunftsfähigen Wohnqualitäten aufwerten

Das Wohnungsangebot wurde zudem an die demografische Entwicklung im Stadtteil angepasst: an die sinkende Einwohnerzahl, die Veränderung der Bevölkerungsstruktur, mit mehr Singles, mehr Ein-Eltern-Familien und mehr Senioren. Gerade die älteren Mieter freuen sich in sieben verbliebenen Wohnhäusern nun über Aufzüge. Jetzt sind 80 Prozent der Wohnungen komplett barrierefrei erreichbar. Außerdem wurden 4-Zimmer-Wohnungen in kostengünstige Single-Wohnungen aufgeteilt. Entstanden ist eine Wohnanlage mit Wohnungen für jeden Lebensabschnitt.

Anstelle der einstigen Achtgeschosser feiert dieser Tage ein 500 Quadratmeter großes Generationenhaus seine Fertigstellung: ein Nachbarschaftstreff mit Freizeit- und Gemeinschaftsraum, Kinder- und Jugendbetreuung, einer Pflegestation mit 20 Plätzen und dem ambulanten Pflegedienst Parea, einer Sahle-Tochter. Der kümmert sich im Wohnviertel schon jetzt rund um

die Uhr um Betreuung und Pflege bedürftiger Mieter. „Mit unserem Begegnungszentrum fördern wir die Kommunikation innerhalb der Siedlung, geben den Menschen ein Gefühl der Sicherheit und tun vor allem etwas gegen die Vereinsamung der Menschen“, sagt Uwe Sahle.

Die Investitionen für das Generationenhaus beliefen sich auf 2,3 Mio € und wurden mit rund 1,8 Mio € aus der sozialen Wohnraumförderung unterstützt. Reinhard Lohmann sagt: „Nicht nur der Wohnwert und die Lebensqualität sind in der Siedlung gestiegen. Das Besondere ist außerdem das Servicekonzept speziell für ältere Mieter, das ihnen erlaubt, im vertrauten Wohnumfeld mit einem speziellen Pflegedienst und einer Betreuung zu bleiben.“



Darlehensbearbeitung

Darlehensgeschäft

Für Fragen rund um die bankseitige Bearbeitung der Förderdarlehen nach Bewilligung durch die kommunalen Behörden stehen den Bauherren und Erwerberrn die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Darlehensbearbeitung der Wfa 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.

Neugeschäft

Aufgrund des guten Förderergebnisses konnte die Wfa auch im Jahr 2009 zahlreiche neue Kunden im selbst genutzten Wohneigentum und Mietwohnungsbereich gewinnen. Allein im Laufe des vergangenen Jahres wurden rund 1.031 Mio € ausgezahlt. In der Anfangsphase ist eine intensive Begleitung und Unterstützung durch die Wfa notwendig, um die Voraussetzungen zur Auszahlung der Darlehen zu schaffen.

Bestandsbetreuung

Ende 2009 verwaltete die Wfa rund 348.000 Konten mit einem Kreditvolumen von 24,5 Mrd €. Dabei können die Darlehenskonto Wohnraum umfassen, dessen Förderung schon über 50 Jahre zurückliegt. Deshalb beziehen sich die Anforderungen an das Fachwissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht nur auf den banktechnischen Bereich, sondern auch auf die komplexe Materie der sich je nach Jahrgang und Programm ganz verschieden darstellenden Förderbedingungen.

Aufgrund der unterschiedlichen Zins- und Tilgungskonditionen der gesetzlichen Grundlagen des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) bis 2002 und des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) ab 2002 können auf der Basis der in den Darlehensverträgen festgelegten Bedingungen bestimmte Zinsanhebungen vorgenommen werden. Im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums ist im Jahr 2009 ein weiterer Förderjahrgang (1997) in die Verzinsung einbezogen worden. Im Mietwohnungsbau sind Zinsanhebungen weiterhin bis zum 31. Dezember 2010 ausgesetzt. Ab dem 1. Januar 2010 werden Zinsanhebungen beim selbst genutzten Wohneigentum auf der Grundlage der abgeschlossenen Darlehensverträge unter Berücksichtigung der Regelungen des am 1. Januar 2010 in Kraft getretenen Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) durchgeführt. Die erforderliche Zustimmung des Ministers gilt gemäß § 31 WFNG NRW als erteilt.

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 2009 flossen insgesamt über 756 Mio € ausgeliehene Darlehen zurück: aus planmäßigen Tilgungen 163 Mio € im Eigentumsbereich und 280 Mio € im Mietwohnungsbereich. Vorzeitig wurden 313 Mio € zurückgezahlt, davon entfielen 194 Mio € auf das selbst genutzte Wohneigentum und 119 Mio € auf Mietwohnungen.

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 an der Entscheidung über eine Vergabe neuer Kreditmittel beteiligt.

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.

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.

Kreditrisiken im Mietwohnungsbereich

Im Mietwohnungsbestand sorgen in den letzten Jahren unterschiedliche Gründe für erhöhte Kreditrisiken. So bei wohnungswirtschaftlichen Investoren, die sich durch die Fokussierung auf andere Geschäftsfelder nicht mehr um die Bestandserhaltung kümmern. Wohnungsbestände, die nicht mehr den aktuellen Marktbedürfnissen angepasst werden, sind vor dem Hintergrund teilweise entspannter Wohnungsmärkte kaum mehr vermietbar. 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.

Wohneigentumssicherungshilfe

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

Im Jahr 2009 wurde in 120 Fällen ein Neuantrag auf Förderung gestellt. Eine Anpassung des Finanzierungskonzepts erfolgte in 19 Fällen, wobei 132.000 € für 4 Sanierungsdarlehen bewilligt wurden. Insgesamt konnte so ein Kreditvolumen von 1.288.000 € 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.

Förderbeispiel: grenzenloser Brückenschlag, Bocholt

Auf einer Glasbrücke finden niederländische und deutsche Senioren zusammen



Eine gläserne Brücke verbindet

Wer mit dem Auto den Heelweg der Gemeinde Dinxperlo befährt, befindet sich in den Niederlanden. Wer aber auf dem Bürgersteig derselben Straße spaziert, der beschreitet deutschen Boden, nämlich den Hellweg im münsterländischen Bocholt-Suderwick. Auf deutscher Seite befindet sich das Büldenhaus des Evangelischen Johanneswerks mit zwölf Wohneinheiten des betreuten Wohnens und einer Wohngemeinschaft für ältere Menschen. Auf der niederländischen Seite befindet sich der Appartement-Komplex des Dr. Jenny Woon-Zorgcentrums. Seit Frühjahr 2009 sind beide über einen gläsernen Brückentrakt verbunden. „Ein Trick“, erklärt Andreas Theisen, „denn da sich Teile des Wohnzimmers auf der Brücke nun in Deutschland und in den Niederlanden befinden, bleiben alle Senioren Einwohner ihres Herkunftslandes und haben damit auch weiterhin Anspruch auf die ihnen zustehenden sozialen Leistungen.“ Das 3,8 Mio € teure „Europa-project Dinxperlo-Suderwick“ unterstützt Menschen im Alter, mit chronischen Erkrankungen oder mit Behinderungen.

Das Konzept ist einmalig in Europa

Es entstand etwas, das bisher einmalig in Europa ist: das erste grenzüberschreitende Wohn- und Pflegehaus, die Wohn-Sorge-Zone Dinxperlo-Suderwick. Das Suderwicker Wohn- und Pflegehaus umfasst zwölf Wohneinheiten des betreuten Wohnens und eine Wohngemeinschaft für ältere Menschen. Sein sozialer Lebensmittelpunkt – das Wohnzimmer – befindet sich auf der Brücke über der Grenze – gemeinsam mit der Taverne des Dinxperloer Altenwohncentrums. Neben anderen Institutionen förderte die Wfa das Projekt mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung – kofinanziert aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).

Mit der Wohn-Sorge-Zone für die Selbstbestimmung

„Tante Gertrude aus Suderwick“, erzählt der Koordinator des „Europaprojects“ Andreas Theisen, „hat das Projekt eigentlich angestoßen. Sie wollte ins niederländische Altenheim einziehen. Das war zwar nur auf der anderen Straßenseite – aber eben im Ausland.“ Das Problem: Sie hätte dafür ihre Rechte im deutschen Gesundheitssystem aufgeben müssen. Heute teilt sich das Bielefelder Johanneswerk die Versorgung und



Pflege der Bewohner mit dem niederländischen Pflegedienst Careaz Dr. Jenny. Das Betreuungskonzept in der grenzüberschreitenden „Wohn-Sorge-Zone“ sorgt für ein hohes Maß an Selbstbestimmung für die Bewohner – selbst wenn sie Pflege und Betreuung benötigen. Außerdem ist damit für Suderwicker Bürger eine wohnortnahe Versorgung im Alter sichergestellt, die sonst erst im rund zehn Kilometer entfernten Bocholt möglich gewesen wäre. Im Bültenhaus wurde zusätzlich ein Informationsbüro für Bürger beider Staaten eingerichtet, das über das Leben im Alter berät.

Vorreiterrolle in der grenzüberschreitenden Planung

Grenzüberschreitende Erfahrungen in Bau und Planung des mit dem „Robert Jungk Preis“ ausgezeichneten Projekts machte Projektkoordinator Theisen allerdings auch auf vielen anderen Ebenen: „Ob Ausschreibungen, Baurecht, Brandschutz oder Statik – wir mussten stets Rechtslagen und Vorschriften beider Länder beachten.“ Klaus Ahlers, Abteilungsleiter in der Wfa, ergänzt: „Die Realisierung des Projekts war nicht immer einfach. Aber jetzt gilt es als Vorreiter – auch im Hinblick auf den Abbau bürokratischer Hürden.“



Insolvenzmanagement

Die weiterhin angespannte wirtschaftliche Lage im Geschäftsjahr wirkte sich auch auf die Entwicklung in der Problemerkreditbearbeitung aus. Eine wichtige Aufgabe war wiederum die Vermittlung notleidender Objekte an solvente Investoren zur Rettung der Forderungen und zum Erhalt der Wohnungsbindung.

Notleidende Mietobjekte und Wohnheime

Mit 239 Fällen im Bestand für 599 Objekte (11.183 Mietwohnungen) und 562 Heimplätzen startete die Wfa ins Jahr 2009. Im Laufe des Jahres wurden weitere 70 Engagements mit 1.207 Wohnungen sowie 54 Heimplätze zur Bearbeitung aufgenommen. Dabei gelang es, 34 Objekte nach Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit in die Darlehensbearbeitung zurückzuführen, in 43 Fällen einen neuen Investor zu finden und in 13 Fällen eine vorzeitige Rückzahlung der Mittel zu erreichen. Es befinden sich Forderungen in Höhe von 301,19 Mio € in Bearbeitung. Im Ergebnis gelang es, Forderungen in Höhe von 40,7 Mio € durch Belassung und 15 Mio € durch Rückzahlung zu sichern.

Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren bei Mietobjekten

Die Anzahl der durchgeführten Zwangsversteigerungen hat im Vergleich zum Vorjahr abgenommen. Ursächlich hierfür ist unter anderem, dass zur Rettung von Forderungen und Wohnungsbindungen alternative Verwertungsstrategien priorisiert werden. Im Jahr 2009 wurden 64 Objekte mit 1.355 Wohnungen versteigert. Dabei kam es zu Forderungsausfällen unter Einschluss der treuhänderisch verwalteten Darlehen und der Bürgschaften in Höhe von 29,9 Mio €. Die Anzahl der am Ende des Jahres anhängigen Zwangsverwaltungsverfahren hat im Vergleich zum Vorjahr mit 236 abgenommen. Davon betroffen sind 2.740 Wohnungen.

Zwangsversteigerungsverfahren im selbst genutzten Wohneigentum

Auch im selbst genutzten Wohneigentum waren im Jahr 2009 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 158 Fällen zu; hierbei kam es zu Forderungsausfällen in Höhe von 4,4 Mio €. Im Jahr 2009 wurden 348 Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt. Die Zuschläge erfolgen unverändert zu niedrigen Geboten. Dadurch sinkt der auf die Wfa entfallende Rückzahlungsbetrag der ausgelegten Darlehen. Die von der Wfa ermittelte Zuteilungsquote (Anteil der Zwangsversteigerungserlöse an der Gesamtforderung) ist mit 20,5 Prozent leicht rückläufig. Bei den Darlehensnehmern verbleiben so nach wie vor hohe Restverbindlichkeiten. Die Forderungsausfälle in den Zwangsversteigerungsverfahren stiegen unter Einschluss der treuhänderisch verwalteten Darlehen und der Bürgschaften auf 13,4 Mio € an.

Angesteigerte Objekte

Um einen Zuschlag für Objekte zu einem zu niedrigen Gebot bei Versteigerungsterminen zu verhindern und um für die Darlehensnehmer eine möglichst hohe Entschuldung zu erreichen, bietet die Wfa in Ausnahmen bei Versteigerungen mit. Die angesteigerten Objekte werden in den Eigenbestand genommen. Wie bereits im Vorjahr wurden auch im Jahr 2009 nur moderat Objekte angesteigert (10). Die Verkaufsaktivitäten im Jahr 2009 führten mit 24 Verkäufen zu einer Verringerung des Eigenbestandes auf 28 Objekte.

Ausfallbearbeitung

Derzeit werden 250 Mio € offene Forderungen der Wfa nach Notverkäufen und Zwangsversteigerungen von Immobilien verfolgt. Die Schuldneranzahl ist im Jahr 2009 leicht gestiegen und beläuft sich nun auf 6.951. Durch die intensive Bearbeitung dieser bereits abgeschriebenen Forderungen konnte die Wfa im Jahr 2009 einen Betrag von 2,3 Mio € vereinnahmen; im Gegensatz zum Vorjahr ist dieser Betrag um die Restzahlungen aus Zwangsverwaltungen bereinigt worden.

Serviceleistungen und andere Aufgaben

Die Wfa hat die Landesregierung auch im Geschäftsjahr 2009 durch die Übernahme von Serviceaufgaben bei der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele in der sozialen Wohnraumförderung unterstützt.

Serviceleistungen für Kunden

Die Information von Investoren und Privatkunden über Fördermöglichkeiten und Verfahrensfragen nahm im Jahr 2009 einen breiten Raum der Serviceleistungen ein.

Dabei rückt die Informationssuche der Interessierten über moderne Medien immer stärker in den Vordergrund. Neben der zunehmenden Bedeutung des Internets erfreuen sich die herkömmlichen Informationsquellen wie das persönliche Gespräch und Broschüren nach wie vor großer Beliebtheit.

Der Schwerpunkt der telefonischen Beratungstätigkeit lag im Jahr 2009 wieder bei der Information über die Förderungsmöglichkeiten zur Schaffung von Eigentumsmaßnahmen. Daneben ist die Förderung der Anpassung von Bestandsimmobilien im Fokus der Investoren. Heimträger lassen sich ebenso über die Fördermöglichkeiten für Altenwohn- und Pflegeheime beraten wie Eigentümer eines selbst genutzten Hauses über den Einbau einer bodengleichen Dusche.

Zusätzlich haben Referenten der Wfa gemeinsam mit Förderberatern der NRW.BANK in diversen Einzelvorträgen Vertreter der Kreditwirtschaft über die Fördermöglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung informiert.

Beobachtung des Wohnungsmarktes

Seit Anfang der 1990er-Jahre betreibt die Wfa Wohnungsmarktbeobachtung. Ziel 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. Die Wohnungsmarktbeobachtung versteht sich dabei als Frühwarnsystem. Sie ermöglicht mit einer qualitativen Analyse vergangener und aktueller Trends eine Einschätzung der künftigen Entwicklungen. Die Untersuchung wohnungsmarktrelevanter aktueller Themen und eigene Wohnungsmarktanalysen bilden den Rahmen der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung. Die Ergebnisse der Wfa-eigenen Erhebungen

und Analysen werden den Wohnungsmarktakteuren als Grundlage zur weitergehenden Wohnungsmarktbeobachtung und als Anstoß zur Diskussion, zumeist in Form von Broschüren, zur Verfügung gestellt.

Auch Beratung und Unterstützung von Kommunen bei der Einrichtung von kommunalen und regionalen Systemen zur Beobachtung des Wohnungsmarktes zählen zu den zentralen Bausteinen. Dabei leistet die Wfa vor allem fachliche und organisatorische Unterstützung und leitet die kommunalen und regionalen Wohnungsmarktbeobachter an, selbstständig die lokalen Wohnungsmärkte zu beschreiben.

Serviceleistungen für das Ministerium für Bauen und Verkehr

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

Städtebauförderung

Die Auszahlung der Mittel aus den Förderprogrammen der Städtebauförderung ergänzt die Serviceleistungen der Wfa für das Land Nordrhein-Westfalen. Im Jahr 2009 wurden von den Bezirksregierungen 447 Zuwendungsbescheide mit 321 Mio € erteilt. Insgesamt zahlte die Wfa aus laufenden und früheren Programmen bei 2.097 Vorgängen 209,1 Mio € aus. Unter Berücksichtigung der Rückflüsse von 20,1 Mio € ergibt sich ein Auszahlungsvolumen von 189 Mio €.

Bundesschuldendienst

Seit dem Jahr 2006 hat der Landesgesetzgeber (gemäß § 18 Abs. 3 WBFG) der Wfa aufgegeben, aus ihrem Jahresüberschuss die Zinszahlungen für den Bundesschuldendienst zu entrichten. Hierbei handelt es sich um fällig werdende Zinsbeträge, die das Land aufgrund von Inanspruchnahme von Darlehen des Bundes zur Förderung des Wohnungsbaus und der Modernisierung (Finanzhilfen) zu leisten hat. Diese gesetzlich verankerten Zahlungen erfolgten auch im Jahr 2009 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 zweckentfremdet 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.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 605 Bewilligungen überprüft. In 24 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 493.000 € zugeführt.

Nutzungskontrolle von Wohnheimen

Die Überprüfung von Wohnheimen hinsichtlich ihrer ordnungsgemäßen Nutzung zählt ebenfalls zu den Aufgaben der Wfa. Aktuell werden rund 2.050 Wohnheime mit 121.000 Heimplätzen für unterschiedliche Bewohnergruppen im Bestand geführt. Im Wesentlichen sind eine ordnungsgemäße Nutzung sowie ein guter baulicher und allgemeiner Zustand zu konstatieren.

In Fällen, in denen keine ordnungsgemäße Nutzung vorliegt, können darlehensrechtliche Maßnahmen eingeleitet werden. Im Jahr 2009 kam dies in 60 Fällen vor. Die Wfa konnte als Folge Forderungen in Höhe von 159.000 € durch Höherverzinsung und 3,1 Mio € durch (Teil-)Kündigung von Darlehen realisieren.

Nutzungskontrolle von Wohnheimen

	Anzahl/ Fälle
Wohnheimbestand	2.042
Heimplätze	120.928
Im Jahr 2009 überprüfte Objekte	703
Besichtigte Objekte	551

An freiwilligen Rückzahlungen gingen 23,4 Mio € ein. Sie resultieren aus Umfinanzierungen, Verrechnungen im Zusammenhang mit neuen Fördertatbeständen und Vereinbarungen mit Trägern, deren Wohnheime den heutigen Bedürfnissen oder der Nachfrage am Wohnungsmarkt nicht mehr entsprechen.

Bundestreuhandstelle

Die Wfa verwaltet treuhänderisch das Bundestreuhandvermögen. Das Vermögen belief sich am 31. Dezember 2009 auf 651 Mio €. Einnahmenüberschüsse werden an die Bundeskasse abgeführt.

In insgesamt 101 Fällen der Eigentumsförderung mit einem Volumen von 2 Mio € wurden erstmalig Zinsen erhoben.

Bei den Baudarlehen für Mietwohnungen wurden vertragliche Zinsen in 10 Fällen mit einem Darlehensvolumen von 2,23 Mio € geltend gemacht. Hierbei finden Kappungs- bzw. Mietobergrenzen Berücksichtigung.

Darüber hinaus erfolgten bei 4 Modernisierungsdarlehen für Mietwohnungen Zinsanhebungen mit einem Darlehensvolumen von 1,43 Mio €.

Im Rahmen der weiteren Aufgaben der Bundestreuhandstelle wurden bei rund 5.700 Wohnungen die Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Zweckbindung sowie der Bauzustand durch einen eigenen Außendienst überprüft. Hierbei ergaben sich bei 5,5 Prozent der überprüften Wohnungen Beanstandungen.

Im Berichtsjahr gab es Forderungsausfälle in Höhe von rund 111.200 €. Dem gegenüber konnten Einnahmen auf abgeschriebene Forderungen von rund 50.800 € verzeichnet werden.

Förderbeispiel: Neubau von Mietwohnungen, Düsseldorf

Rückbau, Neubau und gebauter Klimaschutz

Damals, in den 1960er-Jahren, nach dem modernsten Stand der Technik errichtet, war die Siedlung an der Lüderitzstraße in Düsseldorf-Garath in die Jahre gekommen, die Abnutzungen unübersehbar. Nach 40 Jahren waren Rückbau, Umbau, Modernisierung und Neubau angesagt – mit Unterstützung der Wfa durch die Mittel der sozialen Wohnraumförderung.

Die ersten Mieter sind schon eingezogen

Im Mai 2009 war es so weit, die Bauarbeiten für die Düsseldorfer Solarsiedlung Garath/Nordwest waren weitgehend abgeschlossen. Werkwohnungen der Ruhrgas AG aus den 1960er-Jahren wichen Neubauten mit großen Fenstern und farbigen Wohnboxen, die sich um einen begrünten Innenhof gruppieren.



Eine Verbindung zwischen zwei Stadtteilen

Schon optisch schafft die neue Bebauung einen harmonischen Übergang zwischen Garath, einem sozial schwierigen Stadtteil, und dem angrenzenden Urdenbach. „Auch die Mieterstruktur ist im Wandel“, erzählt Thomas Hummelsbeck. Er ist zusammen mit Manfred Franck Geschäftsführer der Düsseldorfer Rheinwohnungsbau GmbH, die das Projekt initiiert hat. „In den zwei ersten Bauabschnitten entstehen hier 114 neue Wohnungen.“ Rund 30 Prozent der Wohnungen werden öffentlich gefördert. Voraussetzung dafür sind Barrierefreiheit und dass sozial schwächere Menschen hier ein Zuhause finden können. „Ein Hauptanliegen unserer Förderung ist, dass Menschen – im Hinblick auf den demografischen Wandel – auch im Alter die Möglichkeit haben, selbstständig zu leben, ihre Besorgungen zu machen und am sozialen Leben teilzunehmen“, so Martina Lüdeke, Förderberaterin der Wfa. In Garath ist dies verwirklicht: 90 Prozent der neuen Wohnungen sind barrierefrei und das nahe gelegene Pfarrgebäude hat die Rheinwohnungsbau als Begegnungszentrum für die Siedlungsbewohner eingerichtet. „Es ist wie im Paradies“, hat mir eine ältere Mieterin mal gesagt“, berichtet Thomas Hummelsbeck.

Sonnige Zeiten

Zudem ist das neue Quartier in Garath „gebauter Klimaschutz“: Alle Häuser erfüllen den Niedrig-Energiehaus-Standard, 40 Prozent des Warmwassers werden durch Solarkollektoren erzeugt und Photovoltaikanlagen produzieren Strom. Deshalb zählt das insgesamt circa 35 Mio € teure Quartier zu den „50 Solarsiedlungen in NRW“, einem Projekt der Landesregierung, das dem solaren Bauen Impulse verleihen will.

Geschäftsunterstützung und Personal

Informationstechnologien

Auch im Jahr 2009 wurde das Darlehenssystem der Wfa (WfaIDAS) im Zuge der Regelweiterentwicklung angepasst und optimiert. Ein Schwerpunkt lag auf Funktionen, die die Rückstandsverfolgung und Intensivbetreuung der Kunden unterstützen. Parallel erfolgten die Realisierung und der Test der Erweiterungen zur Unterstützung der Problemkreditbearbeitung, die im Jahr 2010 produktiv gesetzt werden.

Organisation und Personal

Nachdem im Jahr 2008 Prozesse und Strategie der Problemkreditbearbeitung überarbeitet wurden, setzte im März 2009 ein Folgeprojekt auf. Es hat die Optimierung der Arbeitsabläufe bei der Bearbeitung ausgefallener Forderungen zum Ziel. Auf der Basis der Analyse und Optimierung der Prozesse wird eine neue technische Unterstützung konzipiert werden.

Im Jahr 2009 wurden mit der im Jahr 2008 konzipierten Personalbedarfsrechnung die Personalbedarfserhebung und -planung durchgeführt. Mengen wurden aus den vorhandenen Datenbeständen ermittelt und automatisiert der Personalbedarfsrechnung zugefügt. Dies ermöglicht im stark Mengen getriebenen Geschäft, monatlich die Veränderungen im Personalbedarf festzustellen.

Die Mitarbeiterzahl zum Jahresende ist auf 325 (ohne Mitarbeiter in Elternzeit) gesunken. Die Stammebelegschaft wurde zum Jahresende durch 2 Aushilfen unterstützt. 8 bzw. 9 Beschäftigte feierten ihr 25- bzw. 35-jähriges Jubiläum. Das 40-jährige Jubiläum begingen 10 Beschäftigte. Das Durchschnittsalter ist leicht auf 46,9 Jahre gestiegen. Auf die Motivation und Zufriedenheit ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter legt die Wfa großen Wert. Das Angebot von unterschiedlichen Teilzeitmodellen nimmt Rücksicht auf die Lebenssituationen und leistet einen Beitrag zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Insgesamt 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nutzen die Möglichkeit einer Teilzeitbeschäftigung.

Zum 1. April 2009 wurde Frau Margret Hirthammer als Nachfolgerin von Herrn Burkhard Dallosch als neue Geschäftsführerin der Wfa bestellt.

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 2009.

Zusammenarbeit mit der Entwicklungsbank des Europarates (CEB)

Die CEB (Council of Europe Development Bank, Paris) finanziert als Förderbank des Europarates schwerpunktmäßig Projekte in den Bereichen Ausbildung, berufliche Bildung, Gesundheit, Beschäftigung in kleinen und mittelständischen Unternehmen, benachteiligte städtische Gebiete, ländliche Entwicklung und soziales Wohnungswesen. Die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen im Mietwohnungsbau fällt demnach unter die förderfähigen Maßnahmen der CEB.

Im Geschäftsjahr 2009 wurde daher eine Zusammenarbeit mit der CEB angebahnt. Nach grundsätzlicher

Genehmigung durch den Verwaltungsrat der CEB im Januar 2009 wurden im Laufe des Jahres die vertraglichen Details für eine Finanzierung von Maßnahmen in der Mietwohnraumförderung erarbeitet, die von der Wfa mit Darlehen gefördert wurden.

Zur Finanzierung des Wohnraumförderungsprogramms 2009 des Landes Nordrhein-Westfalen in Höhe von 1,14 Mrd € kann die NRW.BANK zinsgünstige Darlehen der CEB in Höhe von insgesamt 110 Mio € in Anspruch nehmen. Damit können Darlehen, die im Jahr 2009 bewilligt wurden, von der Bank des Europarates mitfinanziert sein.



Tabellen

Förderergebnis 2009 – Mietwohnungen

	Vermietete Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Insgesamt	Darlehen in 1.000 €
15-jährige Bindung – allgemein				
– Einkommensgruppe A				
unmittelbare Belegung	23	776	799	83.374
Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien	–	45	45	x
– Einkommensgruppe B	–	110	110	x
20-jährige Bindung – allgemein				
– Einkommensgruppe A				
unmittelbare Belegung	52	3.919	3.971	407.287
Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien	–	486	486	x
mittelbare Belegung	–	56	56	x
– Einkommensgruppe B	–	141	141	x
Mietwohnungen insgesamt	75	5.533	5.608	490.661
davon:				
Einkommensgruppe A	75	5.282	5.357	x
darunter:				
unmittelbare Belegung	75	5.226	5.301	x
Einkommensgruppe B	–	251	251	x

Förderergebnis 2009 – Selbst genutztes Wohneigentum

	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Insgesamt	Darlehen in 1.000 €
Neubau				
Modell A	2.868	397	3.265	301.893
Modell B	632	92	724	43.243
Erwerb bestehenden Wohnraums				
Modell A	2.497	687	3.184	192.208
Modell B	547	152	699	26.135
Insgesamt	6.544	1.328	7.872	563.479
davon:				
Neubau	3.500	489	3.989	345.136
Bestandserwerb	3.044	839	3.883	218.343

Förderergebnis 2009 – 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	–	x	–	–
Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energie- effizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand	78	7	1.022	x	1.107	13.304
Anpassung bestehender Altenwohn- und Pflegeheime	x	x	x	829	829	11.263
Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren	199	56	467	x	722	6.798
Denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohn- eigentum in Werks- und Genossenschaftssiedlungen und in historischen Stadt- und Ortskernen	15	2	x	x	17	423
Insgesamt	292	65	1.489	829	2.675	31.788
Darlehen in 1.000 €	4.300	726	15.500	11.263	x	x

Förderergebnis 2009 – Wohnheime

	Wohnheim- plätze	Darlehen in 1.000 €
Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen	829	27.665
Investive Maßnahmen im Gebäudebestand:		
Anpassung Altenwohn- und Pflegeheime	829	11.263
Insgesamt	1.658	38.928

Förderergebnis – Weitere Fördermaßnahmen

	Eigenheime	Eigentums- wohnungen	Miet- wohnungen	Sonstige	Darlehen in 1.000 €
Behindertengerechter Umbau	x	x	x	[42]	574
Erwerb von Belegungsbindungen	x	x	37	–	1.153
Wohneigentumssicherungshilfe ¹⁾	[4]	–	x	x	132
Alle Programme	[4]	–	37	[42]	1.859

¹⁾ Die Wohnungszahlen umfassen nur die mit Mitteleinsatz sanierten Objekte.

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

Förderergebnis 2009 – Bewilligungsbehörden

Behörde	Wohnungsneubau		Insgesamt	Heimplätze	Investive Maßnahmen im Gebäudebestand ²⁾	Erwerb bestehenden Wohnraums
	Miet- wohnungen ¹⁾	Selbst genutztes Wohneigentum				
Region Aachen	143	76	219	–	23	55
Bielefeld	279	164	443	–	2	114
Bochum	111	40	151	–	5	27
Bundesstadt Bonn	128	87	215	–	5	64
Kreis Borken	99	177	276	44	156	166
Bottrop	77	30	107	–	–	20
Kreis Coesfeld	60	72	132	10	21	62
Dortmund	203	117	320	32	693	77
Kreis Düren	36	33	69	–	78	27
Landeshauptstadt Düsseldorf	117	21	138	24	120	44
Duisburg	93	55	148	24	7	36
Ennepe-Ruhr-Kreis	43	60	103	–	20	44
Essen	99	46	145	24	11	55
Kreis Euskirchen	54	47	101	–	–	52
Gelsenkirchen	79	16	95	–	194	18
Kreis Gütersloh	151	145	296	–	2	162
Hagen	17	62	79	–	1	19
Hamm	91	76	167	20	–	66
Kreis Heinsberg	179	29	208	48	2	37
Kreis Herford	59	106	165	–	5	79
Herne	18	15	33	–	10	19
Hochsauerlandkreis	–	50	50	89	179	102
Kreis Höxter	–	38	38	–	50	40
Kreis Kleve	120	61	181	–	–	50
Köln	897	238	1.135	96	48	140
Krefeld	4	35	39	–	4	46
Leverkusen	–	34	34	–	48	19
Kreis Lippe	29	124	153	40	1	134
Märkischer Kreis	81	76	157	24	41	193
Kreis Mettmann	105	54	159	7	5	130
Kreis Minden-Lübbecke	–	71	71	–	–	79
Mönchengladbach	57	51	108	–	32	69
Mülheim an der Ruhr	6	16	22	–	58	23
Münster	470	147	617	20	82	64
Oberbergischer Kreis	33	59	92	–	14	91
Oberhausen	88	30	118	–	7	50
Kreis Olpe	34	53	87	–	18	58
Kreis Paderborn	45	137	182	–	15	73
Kreis Recklinghausen	239	141	380	25	161	99
Remscheid	88	9	97	–	–	17

Förderergebnis 2009 – Bewilligungsbehörden

Behörde	Wohnungsneubau		Insgesamt	Heimplätze	Investive Maßnahmen im Gebäudebestand ²⁾	Erwerb bestehenden Wohnraums
	Miet- wohnungen ¹⁾	Selbst genutztes Wohneigentum				
Rhein-Erft-Kreis	40	59	99	52	57	65
Rheinisch-Bergischer Kreis	36	50	86	46	124	37
Rhein-Kreis Neuss	161	80	241	32	33	97
Rhein-Sieg-Kreis	182	164	346	8	7	161
Kreis Siegen-Wittgenstein	41	32	73	36	18	46
Kreis Soest	44	88	132	74	54	87
Solingen	12	43	55	-	-	19
Kreis Steinfurt	187	221	408	30	40	176
Kreis Unna	157	104	261	-	86	130
Kreis Viersen	112	65	177	-	11	97
Kreis Warendorf	76	111	187	-	77	152
Kreis Wesel	42	40	82	24	13	48
Wohnungsbauförderungsanstalt NW	37	x	37	x	x	x
Wuppertal	86	34	120	-	37	48
Nordrhein-Westfalen insgesamt	5.645	3.989	9.634	829	2.675	3.883
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	20,0	7,1	14,3	17,1	29,5	19,3

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

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

Lagebericht 2009

der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen
Anstalt der NRW.BANK

A. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Am 2. Dezember 2009 hat der Landtag von Nordrhein-Westfalen das „Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.BANK und zur Änderung anderer Gesetze“ verabschiedet. In Artikel 1 dieses Gesetzes wird mit dem „Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen“ (WFNG NRW) die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen neu geregelt. Das Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG) tritt zum 1. Januar 2010 außer Kraft. In Artikel 2 wird mit dem „Gesetz zur Auflösung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen“ (Wfa-Auflösungsgesetz) die Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) mit Wirkung zum 1. Januar 2010 aufgelöst. Das Vermögen der Wfa verbleibt bei der NRW.BANK und die NRW.BANK übernimmt alle Aufgaben und Geschäfte der Wfa. Die NRW.BANK tritt in alle Rechte und Pflichten der Wfa ein. Die Wfa wird vollständig in die NRW.BANK integriert, der Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK übernimmt die Aufgaben der Wfa.

Die Wfa war ein wesentliches Finanzierungsinstrument der Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen. Rechtsgrundlage der Wfa war das WBFG.

Die Wfa war eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, nicht rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts der NRW.BANK zur Förderung des Wohnungswesens. Die Wfa wurde vom Vorstand der NRW.BANK vertreten. Die NRW.BANK ist ein Kreditinstitut in Rechtsform der Anstalt öffentlichen Rechts. Ihre satzungsgemäßen Organe sind die Gewährträgerversammlung, der Verwaltungsrat und der Vorstand. Der Vorstand bestimmte 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 waren, überwachte die Geschäftsführung. In gleicher Zusammensetzung wird es zukünftig in der NRW.BANK einen Beirat für Wohnraumförderung geben. Die staatliche Aufsicht über die Wfa nahm das Innenministerium im Einvernehmen mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr wahr.

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

Die soziale Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen leistete auch im Jahr 2009 einen wesentlichen Beitrag, um Haushalte mit Kindern sowie einkommensschwache Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Insgesamt wurden aus dem Wohnraumförderungsprogramm sowie aus den Programmen für investive Maßnahmen in den Gebäudebestand und zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand 17.021 Wohneinheiten gefördert. Dafür wurden 1.141 Mio € zugesagt.

Nach den eher verhaltenen Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen im Jahr 2008 stieg die Zahl der geförderten Mietwohnungen im Jahr 2009 um 31 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Mit einem Volumen von 491 Mio € wurden im Jahr 2009 5.608 barrierefreie Mietwohnungen gefördert. Zwar konnte auch dieses sehr gute Förderergebnis die Zahl der Wohnungen, die im Jahr 2009 aus der Preis- und Belegungsbindung fielen, nicht kompensieren, es minderte jedoch den Rückgang. Der Grund für diese nun wieder zunehmenden Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen liegt unter anderem in den im Jahr 2008 eingeführten Verbesserungen der Förderkonditionen. Diese kamen

im Folgejahr in den eher langfristig angelegten Investitionsstrategien der Wohnungsunternehmen zum Tragen. In der regionalen Verteilung der geförderten Mietwohnungen wird deutlich, dass insbesondere in den seit Jahren als angespannt geltenden Wohnungsmärkten entlang der Rheinschiene sowie in den Regionen Aachen und Münster neue Mietwohnungen entstehen werden.

Auch im Jahr 2009 entfiel der größte Teil der Förderung auf selbst genutztes Wohneigentum. Hier konnten 564 Mio € eingesetzt werden. Mit 345 Mio € wurde der Neubau oder Ersterwerb von 3.989 Wohnungen im selbst genutzten Wohneigentum bewilligt. In 3.883 Fällen wurde der Erwerb bestehenden Wohnraums mit einem Volumen von 218 Mio € gefördert. Im Gegensatz zur Entwicklung der Mietwohnungsbauförderung hält sich die Zahl der geförderten selbst genutzten Immobilien im Jahr 2009 etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Das Gesamtförderergebnis des selbst genutzten Wohneigentums erreichte 7.872 Einheiten und überschreitet das Ergebnis des Vorjahres um lediglich 2 Prozent. Gründe für diese Stagnation sind insbesondere in der derzeit von Privathaushalten als unsicher empfundenen wirtschaftlichen Lage zu suchen. Mit Blick auf die angespannte Arbeitsmarktlage und die wirtschaftliche Entwicklung scheuten Privathaushalte die langfristige Investition in selbst genutztes Wohneigentum. Die weiterhin stabile Nachfrage nach Bestandsimmobilien bestärkt einerseits die Bestrebungen, im Sinne der langfristigen Nachhaltigkeit den Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung einzugrenzen. Und andererseits den Anspruch, dass soziale Wohnraumförderung in Regionen, in denen die Nachfrage nach Eigentum durch Bestandsimmobilien gedeckt werden kann, keine Überangebote im Neubau begünstigt. In bestehenden Gebäuden wurden 435 Wohnungen mit 4 Mio € neu geschaffen.

Mit der Zielsetzung, hohe Wohn- und Pflegequalitäten auch in vorhandenen Altenwohn- und Pflegeheimen zu erreichen, wurde im Jahr 2009 der Umbau von 829 Pflegewohnplätzen mit einem Volumen von 37 Mio € gefördert. Mit dem Fördertatbestand der Verbesserung der Energieeffizienz und der damit einhergehenden Senkung der Nebenkosten im preisgebundenen Wohnungsbestand sowie einer verstärkten CO₂-Einsparung konnte mit 13 Mio € Fördervolumen die Energieeffizienz von 1.107 preisgebundenen Wohnungen gesteigert werden. In der Summe wurden für investive Maßnahmen

im Gebäudebestand im Jahr 2009 weniger Mittel abgerufen als im Vorjahr. Insgesamt 1.936 Wohneinheiten konnten mit 50 Mio € gefördert werden.

Die Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand erfolgt bindungsfrei und kann sowohl in Mietwohnungen als auch im selbst genutzten Wohneigentum eingesetzt werden. Mit 7 Mio € konnte die Anpassung von 739 Wohnungen bewilligt werden. Damit haben sich die Förderzahlen deutlich reduziert.

Für Menschen mit Behinderung wurden 829 Wohnheimplätze mit 28 Mio € gefördert.

Zudem flossen 0,1 Mio € in die Wohneigentumssicherungshilfe und 0,6 Mio € in den behindertengerechten Umbau von selbst genutztem Wohneigentum.

Die seit Jahren divergierende Entwicklung angespannter und entspannter Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen hat sich auch im Jahr 2009 weiter fortgesetzt. Die soziale Wohnraumförderung geht auf diese besonderen Rahmenbedingungen ein und setzt im Wohnraumförderungsprogramm 2009 erstmalig Bedarfsregionen fest, denen sich die Gemeinden Nordrhein-Westfalens zuordnen lassen.

Förderkredite wurden im Berichtsjahr in Höhe von 1.031 Mio € ausbezahlt. Die Auszahlungen sind damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 164 Mio € gestiegen. Die bestehenden Auszahlungsverpflichtungen erhöhten sich um 52 Mio € auf 1.364 Mio €. Wesentliche Leistungsindikatoren der Wfa waren zum einen die oben bereits erläuterten Kennzahlen zur Abwicklung des Wohnungsbauförderungsprogramms sowie zum anderen die Ergebniskomponenten der Gewinn- und Verlustrechnung. Aufgrund der Geschäftsstruktur lag 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 kamen die Höhe der Darlehensauszahlungen und Darlehensrückzahlungen, insbesondere der planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen, eines Jahres hinzu. Die Entwicklung dieser Größen wird im Kapitel „Vermögenslage“ behandelt. Der für die Beurteilung der Liquidität wichtige Cash-Flow wird im Kapitel „Finanzlage“ erläutert.

Die Wfa beschäftigt zum Jahresende 324 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. 17 Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter befinden sich in Elternzeit, sodass sich der gesamte Personalbestand auf 341 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beläuft. Zusätzlich haben zum Jahresende 2 Aushilfen die Stammebelegschaft unterstützt. Im Jahresdurchschnitt wurden 343 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Personalbestand damit um 1 Person gesunken. Wie im Vorjahr waren in der Wfa 97 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

B. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Ertragslage

Das Zins- und Provisionsergebnis ist 2009 um 7,2 Mio € auf 189,9 Mio € zurückgegangen. Dies liegt daran, dass im Jahr 2009 entsprechend der einheitlich von der NRW.BANK geänderten Praxis erstmals der Aufwand aus der Aufzinsung der Personalrückstellungen im Zinsaufwand und nicht, wie in den Vorjahren, im Personalaufwand gezeigt wird. Es handelt sich um einen Betrag von 8,4 Mio € (Vorjahr: 8,2 Mio €). Ohne diese Ausweisänderung hat sich das Zins- und Provisionsergebnis um 1,3 Mio € verbessert.

Diese Ausweisänderung wirkt sich gegenläufig auf den Personalaufwand aus. Der Personalaufwand hat um 11,6 Mio € abgenommen. Von diesem Betrag entfallen 8,4 Mio € auf den Aufwand aus der Aufzinsung der Personalrückstellungen. Der verbleibende Rückgang von 3,2 Mio € wurde im Wesentlichen durch geringere Zuführungen zu den Altersvorsorgerückstellungen verursacht. Die anderen Verwaltungsaufwendungen blieben konstant.

Das Risikovorsorge- und Bewertungsergebnis im Kreditgeschäft einschließlich der Dotierung der Vorsorgereserve für allgemeine Bankrisiken nach § 340 f Handelsgesetzbuch (HGB) erhöhte sich um 10,6 Mio € und beträgt 57,2 Mio €. Den akuten Risiken der Wfa wurde durch Einzelwertberichtigungen ausreichend Rechnung getragen. Zur Abdeckung latenter Risiken bestehen gegenüber dem Vorjahr betragsmäßig höhere Pauschalwertberichtigungen und Vorsorgereserven.

Die Wfa erzielte einen Jahresüberschuss von 95,0 Mio €, der damit um 5,6 Mio € niedriger ist als im Vorjahr.

Zur Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFG wurden 19,8 Mio € vorgesehen. Der verbleibende Jahresüberschuss und der Gewinnvortrag in Höhe von insgesamt 143,4 Mio € werden nach § 27 Abs. 2 der Satzung der NRW.BANK sowie § 18 Abs. 3 WBFG dem Landeswohnungsbauvermögen zugewiesen.

2. Finanzlage

Ziel des Finanzmanagements der Wfa war es, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Wfa sicherzustellen und Finanzierungsmittel, soweit sie zur Aufgabenerfüllung notwendig waren, kostengünstig aufzunehmen. Die Aufnahme erfolgte 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 ergaben, wurden durch Tages- oder Termingeldanlagen oder -aufnahmen ausgeglichen. Der Abschluss aller langfristigen Refinanzierungsdarlehen am Kapitalmarkt sowie der Tages- und Termingeldgeschäfte am Geldmarkt erfolgte über den Bereich Kapitalmärkte der NRW.BANK.

Die primären Finanzierungsquellen der Wfa waren zum einen das Eigenkapital (inklusive des Landeswohnungsbauvermögens und des Bilanzgewinns) in Höhe von 18.953 Mio € sowie zum anderen bei der NRW.BANK aufgenommene Darlehen in Höhe von 1.865 Mio €.

Somit werden durch Eigenkapital (inkl. Landeswohnungsbauvermögen) 86% und durch die aufgenommenen Darlehen 8% der Bilanzsumme finanziert.

Die am Kapitalmarkt aufgenommenen Darlehen der Wfa werden der NRW.BANK geschuldet. Eine Restlaufzeit von mehr als drei Monaten bis zu einem Jahr haben 190 Mio €, von mehr als einem Jahr bis fünf Jahren haben 650 Mio € und von mehr als fünf Jahren haben 1.025 Mio €. Der Durchschnittszinssatz dieser Darlehen zum Bilanzstichtag betrug 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. Aufgrund des Liquiditätszuflusses durch den Zins- und Tilgungstermin zum 31. Dezember 2009 verfügte die Wfa zum Ende der Berichtsperiode über liquide Mittel in Höhe von 168 Mio €.

Im Rahmen der Cash-Flow-Betrachtung ergibt sich folgendes Bild. Die wesentlichen Zuflüsse an liquiden Mitteln im Berichtsjahr waren Tilgungseinnahmen in Höhe von 756 Mio € sowie Zinseinnahmen und Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von 281 Mio €. Hinzu kamen Zuweisungen des Landes aus Landes- und Bundesmitteln in Höhe von 97 Mio €. Aus der Aufnahme neuer Refinanzierungsdarlehen flossen der Wfa 200 Mio € zu. Dem standen Abflüsse an liquiden Mitteln für Darlehensauszahlungen in Höhe von 1.031 Mio €, für Zinszahlungen in Höhe von 81 Mio € und Personal- und Sachausgaben in Höhe von 45 Mio € gegenüber. Tilgungsausgaben für Refinanzierungsdarlehen entstanden in Höhe von 75 Mio €. Aufgrund gesetzlicher Vorschriften erfolgte eine Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von 21 Mio €. Als Saldo aller Zu- und Abflüsse im Gesamtjahr 2009 ergab sich ein Anstieg der liquiden Mittel in Höhe von 81 Mio €. Die Finanzierung der Neuausleihungen sowie der Abbau der Refinanzierungsdarlehen erfolgte damit zum größten Teil aus Tilgungsrückflüssen, Haushaltsmittelzuweisungen sowie den liquiden Mitteln.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat um 169 Mio € zugenommen und beträgt 22.030 Mio €. Diese Erhöhung geht im Wesentlichen auf die Forderungen an Kunden zurück, die um 181 Mio € auf 21.096 Mio € gestiegen sind. Die Darlehensauszahlungen erreichten im Jahr 2009 insgesamt 1.031 Mio € und lagen damit um 164 Mio € über dem Vorjahreswert. Sie überstiegen die Darlehensrückzahlungen um 228 Mio €. Die Rückzahlungen setzen sich zusammen aus 443 Mio € planmäßigen und 313 Mio € außerplanmäßigen Tilgungen sowie 47 Mio € sonstigen Abgängen (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 443 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 steigen im Vergleich zum Vorjahr um 19 Mio € auf 221 Mio €. Wie im Vorjahr war das Treuhandvermögen rückläufig und verminderte sich um 32 Mio € auf 706 Mio €.

C. Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2009 sind, mit Ausnahme der Integration zum 1. Januar 2010 in die NRW.BANK, Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

D. Risikobericht

1. Allgemeines

Aufgrund ihres gesetzlichen Förderauftrags gehen die Wfa und in Zukunft der Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK 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 Wohnraumförderungsdarlehen aufgrund der fortschreitenden Tilgung der vorrangig besicherten Darlehen in eine erstrangige Besicherung hineinwachsen, ist bei normalem Kreditverlauf davon auszugehen, dass sich die Risikoposition der jeweiligen Einzelkredite stetig verbessert.

2. Organisation des Risikomanagements

Die Wfa war 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 Verwaltungsrats, 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 Verwaltungsrat erörtert. Der Abschluss des gesamten Strategieprozesses erfolgt durch den Beschluss der Gewährträgerversammlung zu den Grundsätzen sowohl der Risiko- als auch der Geschäftspolitik.

Hinsichtlich der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) war die Wfa ein Marktfolgebereich der NRW.BANK. Die Aufgabe des Risikocontrollings wurde innerhalb der Wfa zentral von der Organisationseinheit Bereichsdienste (Referat Bereichssteuerung) wahrgenommen. Innerhalb der Wfa erfolgte die Risikoüberwachung/Risikosteuerung durch die Geschäftsführung und dezentral in den jeweils zuständigen Fachbereichen in Abstimmung mit der Geschäftsführung.

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

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

3. Adressenausfallrisiko

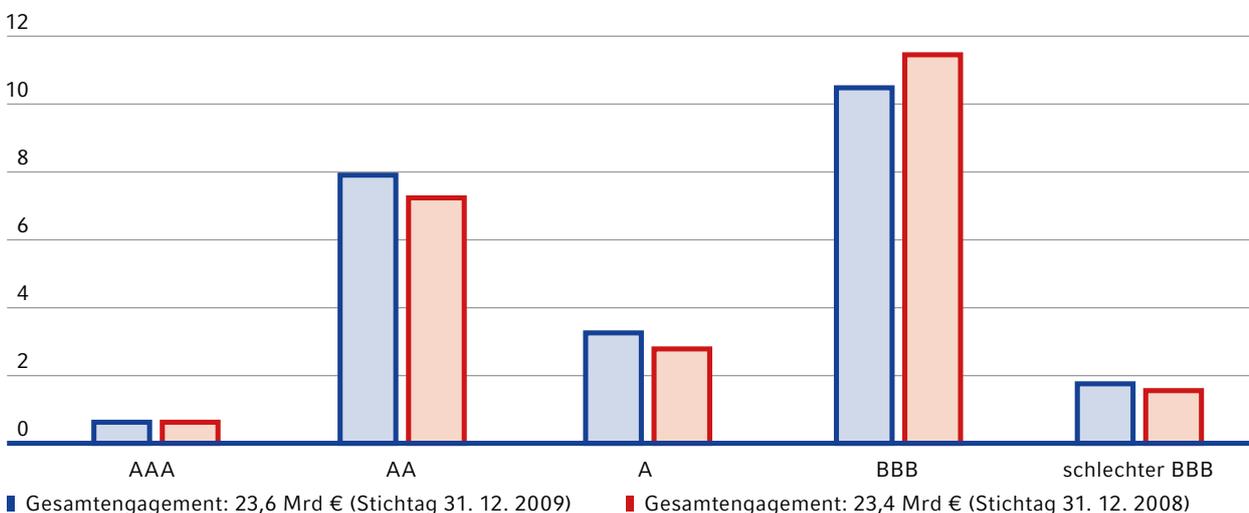
Das Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes oder entgangenen Gewinns aufgrund des Ausfalls eines Geschäftspartners.

Aufgrund ihres gesetzlichen Förderauftrags ist die Wfa überwiegend Adressenausfallrisiken eingegangen. Die Darlehensanbahnungen und Kreditentscheidungen (Förderzusagen) erfolgen durch die Bewilligungsbehörden im Wege eines öffentlich rechtlichen Verwaltungsaktes. Rechtsgrundlage dieses Verfahrens waren die §§ 2ff. des WBFG. Ab dem 1. Januar 2010 ist dies in § 10 WFNG NRW geregelt. Die Konditionen der Förderdarlehen aus dem jeweils aktuellen Wohnraumförderungsprogramm sowie 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 durch die Wfa und in Zukunft durch den Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK. Die Bonitätsprüfung erfolgt nach banküblichen Standards.

Die zunächst in der Regel nachrangige grundpfandrechtliche Besicherung der Wohnraumförderdarlehen ist gesetzlich vorgegeben.

Gesamtengagement nach Ratingklassen (in Mrd €)



Das Gesamtengagement der Wfa beträgt 23,6 Mrd € (Vorjahr: 23,4 Mrd €).

Zentrales Instrument zur Steuerung des Adressenausfallrisikos in der NRW.BANK ist die interne Ratingeinstufung der Engagements. Dabei wird eine 24-stufige Ratingskala genutzt. Das Portfolio der Wfa ist zu 93% von Investment Grade-Qualität (Ratingklassen AAA bis BBB). Sub Investment Grade-Engagements werden nur dann eingegangen, wenn der Förderauftrag dies erfordert.

Parallel dazu wird für die interne Risikoüberwachung/-steuerung der Wohnraumförderdarlehen ein der Geschäfts-, Kunden- und Risikostruktur angepasstes Risikoklassifizierungssystem genutzt, wobei der Fokus der Bearbeitung auf den mit höheren Risiken behafteten Engagements liegt. Die Intensität der Kreditüberwachung ist abhängig vom inhärenten Kreditrisiko.

Für die Problemklassen werden die drei Risikokategorien „eingeschränkte Bonität“, „erhöhte latente Risiken“ und „Engagements mit (drohender) Insolvenz des Kreditnehmers“ unterschieden. Rund 1,8% 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 2,7% des Kreditvolumens.

Zwischen den Risikoklassen der Wohnraumförderdarlehen und der Ratingskala der NRW.BANK besteht ein Überleitungsalgorithmus, der jährlich überprüft und aktualisiert wird.

Für die Sicherung einer guten Portfolio-Struktur setzt die NRW.BANK verschiedene Steuerungsinstrumente ein. Den Mittelpunkt bildet die Risikostrategie in Verbindung mit einem ökonomischen Kapitalkonzept. Dabei wird 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 errechnet.

Das ökonomische Kapital für Adressenausfallrisiken der Wfa betrug zum Bilanzstichtag 1.578 Mio €.

Gefördert werden ausschließlich in Nordrhein-Westfalen gelegene Objekte. Länder- und Beteiligungsrisiken bestehen in der Wohnraumförderung nicht.

4. Risikovorsorge

Das Risikovorsorgeergebnis im Kreditgeschäft beläuft sich im Geschäftsjahr 2009 auf 57,2 Mio €. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 46,6 Mio € ist dies ein Anstieg um 10,6 Mio €. Für gefährdete Kreditengagements in Höhe von 625 Mio € (Vorjahr: 586 Mio €) bestehen Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen in Höhe von 247 Mio. € (Vorjahr: 228 Mio €).

Die Risikovorsorge der Wfa 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 des gesetzlichen Förderauftrags spielten Marktpreisrisiken für die Wfa eine untergeordnete Rolle. Im Hinblick auf die Ertragslage bestand kein signifikantes Zinsänderungsrisiko, da die langfristigen Ausleihungen größtenteils durch unverzinsliche Passiva refinanziert wurden. Ein negativer Zinssaldo, der sich aus dem Förderdarlehensbestand zum 31. Dezember 2009 und seiner Refinanzierung bis zur endgültigen Tilgung ergeben kann, wird gemäß Schreiben des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 29. Oktober 2009 durch Haushaltsmittel des Landes auch in Zukunft ausgeglichen.

Alle Darlehen werden in der Währung Euro geschuldet. Währungs-, Aktien- und Rohwarenrisiken bestehen nicht.

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) oder
- aufgrund unzulänglicher Markttiefe oder Marktstörungen Geschäfte nicht oder nur mit Verlusten auflösen bzw. glattstellen zu können (Marktliquiditätsrisiko).

Die Liquiditätssituation der Wfa war gekennzeichnet durch sehr hohe Liquiditatzuflusse 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 wurde durch die Aufnahme von Darlehen bei der NRW.BANK abgedeckt, kurzfristig wurden Tagesgeldaufnahmen genutzt. Das Liquiditätsrisiko insgesamt wurde als gering angesehen. Ausschlaggebend hierfür war 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
- rechtlichen Risiken, die aus vertraglichen Vereinbarungen oder rechtlichen Rahmenbedingungen resultieren.

Das Rahmenwerk zur Steuerung des operationellen Risikos in der NRW.BANK bezieht sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte mit ein. Es basiert hinsichtlich der quantitativen Steuerung auf dem Basisindikatoransatz und richtet sich bei der qualitativen Steuerung an den MaRisk aus. Die Wfa war in die Verfahren und Prozesse der NRW.BANK integriert.

Innerhalb der NRW.BANK erfolgt bankweit eine laufende Beobachtung von Risikoindikatoren als Teil des Frühwarnsystems zur Steuerung operationeller Risiken.

Für Notfälle existiert eine regelmäßig überprüfte Notfallplanung. Der Versicherungsschutz der Bank ist angemessen.

Zur Reduzierung von Rechtsrisiken nutzte die Wfa standardisierte Verträge. Abweichungen von diesen Standardverträgen mussten von der Abteilung Recht in Abstimmung mit der Organisationseinheit Grundsatzfragen der Wfa freigegeben werden. Bedeutende Gerichtsverfahren, an denen die Wfa beteiligt ist, sind derzeit nicht anhängig.

8. Strategisches Risiko

Strategische Risiken fassen alle Risiken zusammen, die sich negativ auf das Geschaftmodell eines Unternehmens auswirken können (und nicht bereits durch die vorgenannten Risikoarten erfasst sind). Dazu zählen z.B. Reputationsrisiken und strukturelle Risiken.

Die Wfa hat in der Vergangenheit ihre eigene strategische Planung entwickelt und Entwicklungen, aus denen strategische Risiken erwachsen konnten, kontinuierlich analysiert. Sie war gleichzeitig vollständig in die strategische Planung der NRW.BANK integriert. Auch nach Auflösung der Wfa und Überleitung der sozialen Wohnraumförderung auf den Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK ist damit sichergestellt, dass Entwicklungen, aus denen strategische Risiken erwachsen können, unter besonderer Beobachtung stehen und kontinuierlich analysiert werden. Hierzu gehört insbesondere die Überprüfung der internen und externen Prämissen, die der Strategie zugrunde liegen.

9. Gesamtrisikobetrachtung

Die Wfa war in das Risikosteuerungskonzept und die daraus resultierenden Steuerungsinstrumente der NRW.BANK integriert. In Zukunft ist die soziale Wohnraumförderung als organisatorischer Bereich der NRW.BANK integraler Bestandteil der Bank. Somit ist die NRW.BANK jederzeit in der Lage, negative Entwicklungen in der Risikostruktur frühzeitig zu erkennen und entsprechend gegenzusteuern.

Durch die Integration in die Steuerungsinstrumente der Gesamtbank wäre auch die Wfa frühzeitig über etwaige negative Entwicklungen informiert worden.

E. Prognosebericht

Das zukünftige planmäßige Auslaufen der Miet- und Belegungsbindungen im preisgebundenen Mietwohnungsbestand wird bis zum Jahr 2030 landesweit einen Rückgang der Bestände um 67% zur Folge haben. Zwar verbleiben diese Wohnungen zunächst im unteren Preissegment, sie stehen aber im Sinne der kommunalen Belegungspraxis zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Auch der wieder verstärkte Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen kann diesen Trend nicht kompensieren. Vor diesem Hintergrund könnte sich, insbesondere in den Regionen mit seit langem angespannten Wohnungsmärkten, die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Mietwohnraum zukünftig weiter erschweren.

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 anhält. Auch ob die Haushalte weiterhin Standorte mit vergleichsweise niedrigen Baulandpreisen im ländlichen Raum bevorzugen, um bei knappen Finanzierungsspielräumen Kosten zu reduzieren, bleibt abzuwarten. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre ist von einer Zunahme oder zumindest einem gleichbleibend hohen Niveau der Nachfrage nach Bestandsimmobilien bei der Eigentumbildung auszugehen, insbesondere in den Regionen des Landes, in denen die auf den Markt fließenden Bestandsimmobilien auf eine demografisch bedingte sinkende Zahl von Nachfragern treffen.

Die Landesregierung setzte bereits mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2009 die Neuausrichtung ihrer Wohnraumförderungs politik konsequent um und legte mit den eingeführten Bedarfsniveaus die Schwerpunkte der Förderung fest. Dieser räumlich differenzierte Ansatz wird im Förderjahr 2010 konsequent weitergeführt. Der Programmansatz für das kommende Jahr liegt mit einer Mrd € auf der Höhe des Vorjahres. Damit soll der Neubau von Mietwohnungen und Wohnheimen mit einem Volumen von 400 Mio € gefördert werden. Für den Neubau und Erwerb im selbst genutzten Wohneigentum stehen Fördermittel mit einem Volumen von 500 Mio € zur Verfügung. Das Programm sieht für Maßnahmen der investiven Bestandsförderung 100 Mio € vor.

Mit Inkrafttreten des neuen WFNG NRW zum 1. Januar 2010 wird zukünftig bei der unterjährigen Bewirtschaftung von Förderkontingenten in der Mietwohnraumförderung sowie bei der Neuerstellung oder Änderung von Förderbestimmungen den Risikogesichtspunkten der NRW.BANK gemäß § 6 WFNG NRW stärker Rechnung getragen. Der Bereich Wohnraumförderung wird, nach der am 1. Januar 2010 erfolgten Integration der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen in die NRW.BANK, die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen weiterführen.

Düsseldorf/Münster, den 28. Januar 2010

Der Vorstand

Binkowska Gerlach Neuhaus Stölting

Bilanz

der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen
Anstalt der NRW.BANK
zum 31. 12. 2009

Aktivseite

			31. 12. 2009	31. 12. 2008
	€	€	€	T€
1. Forderungen an Kreditinstitute				
a) Hypothekendarlehen		822.376,78		835
b) Kommunalkredite		1.481.311,89		1.536
c) andere Forderungen		218.258.835,30		199.126
darunter:				
täglich fällig	218.258.835,30			(199.126)
gegen Beleihung von Wertpapieren	-,-			(0)
			220.562.523,97	201.497
2. Forderungen an Kunden				
a) Hypothekendarlehen		19.918.294.880,44		19.745.123
b) Kommunalkredite		1.129.619.015,60		1.116.596
c) andere Forderungen		48.485.454,27		53.638
darunter:				
gegen Beleihung von Wertpapieren	-,-			(0)
			21.096.399.350,31	20.915.357
3. Anleihen und Schuldverschreibungen von anderen Emittenten			849.281,38	849
darunter:				
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	849.281,38			(849)
4. Treuhandvermögen			705.534.085,80	737.901
darunter: Treuhandkredite	705.534.085,80			(737.901)
5. Sachanlagen			92.294,42	288
6. Sonstige Vermögensgegenstände			7.047.419,98	4.988
7. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		-,-		0
b) andere		7.253,04		7
			7.253,04	7
Summe der Aktiva			22.030.492.208,90	21.860.887

Passivseite

			31. 12. 2009	31. 12. 2008
	€	€	€	T€
1. Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			2.157.335.851,80	2.126.720
darunter:				
täglich fällig	50.001.111,11			(143.017)
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe	-,-			(0)
und öffentliche Namenspfandbriefe	-,-			(0)
2. Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			1.722.737,61	7.222
darunter:				
täglich fällig	59.071,13			(5.957)
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe	-,-			(0)
und öffentliche Namenspfandbriefe	-,-			(0)
3. Treuhandverbindlichkeiten			705.534.085,80	737.901
darunter: Treuhandkredite	705.534.085,80			(737.901)
4. Sonstige Verbindlichkeiten			22.690.711,56	24.814
5. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		-,-		0
b) andere		2.130,00		3
			2.130,00	3
6. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		157.383.503,00		152.075
b) Steuerrückstellungen		-,-		0
c) andere Rückstellungen		32.837.380,40		32.683
			190.220.883,40	184.758
7. Eigenkapital				
a) gezeichnetes Kapital und Landes- wohnungsbauvermögen		18.880.390.692,73		18.627.674
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
d) Bilanzgewinn		-,-		79.200
			18.952.985.808,73	18.779.469
Summe der Passiva			22.030.492.208,90	21.860.887
1. Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen			8.799.380,86	11.036
2. Andere Verpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen			1.364.231.002,08	1.311.840

Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen

Anstalt der NRW.BANK

für die Zeit vom 1. 1. 2009 bis 31. 12. 2009

Aufwendungen

			2009	2008
	€	€	€	T€
1. Zinsaufwendungen			87.052.523,18	80.205
2. Provisionsaufwendungen			1.465.863,53	1.508
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	19.776.316,70			19.949
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung darunter: für Altersversorgung € 933.414,93	3.944.331,30			15.405 (10.767)
		23.720.648,00		35.354
b) andere Verwaltungsaufwendungen		17.176.238,63		17.505
			40.896.886,63	52.859
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			1.847,23	4
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen			593.428,23	612
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			57.225.804,34	46.602
7. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 5 ausgewiesen			6.052,27	18
8. Jahresüberschuss			95.003.558,86	100.618
Summe der Aufwendungen			282.245.964,27	282.426
1. Jahresüberschuss			95.003.558,86	100.618
2. Gewinnvortrag			68.176.701,95	0
3. Ausschüttung nach § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFG			- 19.799.297,73	- 21.418
4. Zuführung an das Landeswohnungsbauvermögen			- 143.380.963,08	0
5. Bilanzgewinn			-,-	79.200

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2009

der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen
Anstalt der NRW.BANK

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

Am 2. Dezember 2009 hat der Landtag von Nordrhein-Westfalen das „Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.BANK und zur Änderung anderer Gesetze“ verabschiedet. Artikel 2 dieses Gesetzes enthält das „Gesetz zur Auflösung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen“ (Wfa-Auflösungsgesetz). Gemäß § 1 des Wfa-Auflösungsgesetzes wird die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) mit Wirkung zum 1. Januar 2010 aufgelöst. In § 2 des Wfa-Auflösungsgesetzes ist geregelt, dass das Vermögen der Wfa bei der NRW.BANK verbleibt und diese alle Aufgaben und Geschäfte der Wfa übernimmt. Die NRW.BANK tritt in alle Rechte und Pflichten der Wfa ein. Entsprechend wurde bei dem Ausweis und der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden im vorliegenden Jahresabschluss von einer Fortführung der Tätigkeit ausgegangen.

Aufstellung des Jahresabschlusses

Die Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2009 erfolgte nach den Vorschriften des HGB sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute, soweit sie die 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 2009, die zum Bilanzstichtag noch nicht den einzelnen Darlehenskonten zugeordnet waren, werden von den Forderungen an Kunden abgesetzt.

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 19,9 Mio €.

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

Seit dem Jahr 2008 sind alle neuen einzelwertberichtigten Engagements der Kategorie Problemkreditbearbeitung zugeordnet. Für intensivbetreute Engagements bestehen noch Einzelwertberichtigungen von insgesamt 13,0 Mio €.

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. Zum 31. Dezember 2009 befindet sich ein Objekt in den Sachanlagen, da es länger als 5 Jahre im Bestand ist.

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 drei Jahre herangezogen.

Aufwendungen aus der Aufzinsung der Altersvorsorgerückstellungen, der Beihilferückstellung, der Vorruhestandsrückstellung, der Rückstellung für Altersteilzeit und für Jubiläumsgeld werden entsprechend der einheitlich von der NRW.BANK geänderten Praxis erstmalig im Zinsaufwand gezeigt. Es handelt sich um einen Zinsaufwand von 8,4 Mio € (Vorjahr: 8,2 Mio €). In der Vergangenheit waren diese Aufwendungen im Personalaufwand enthalten.

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€
Forderungen an Kreditinstitute				
a) Hypothekendarlehen	0	12	81	729
	(0)	(14)	(70)	(751)
b) Kommunalkredite	0	35	155	1.291
	(10)	(44)	(149)	(1.333)
c) Andere Forderungen	218.259	0	0	0
	(199.126)	(0)	(0)	(0)
	218.259	47	236	2.020
	(199.136)	(58)	(219)	(2.084)
Forderungen an Kunden				
a) Hypothekendarlehen	145.435	357.618	1.755.712	17.659.531
	(165.444)	(347.289)	(1.703.250)	(17.529.140)
b) Kommunalkredite	3.545	21.620	95.526	1.008.927
	(4.614)	(21.509)	(92.382)	(998.091)
c) Andere Forderungen	602	1.448	7.875	38.560
	(632)	(1.505)	(7.910)	(43.591)
	149.582	380.686	1.859.113	18.707.018
	(170.690)	(370.303)	(1.803.542)	(18.570.822)
Anleihen und Schuldverschreibungen von anderen Emittenten	18	0	831	0
	(18)	(0)	(831)	(0)
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.336	390.000	650.000	1.025.000
	(236.720)	(25.000)	(665.000)	(1.200.000)
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	798	86	413	426
	(6.217)	(80)	(383)	(542)

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 228 Mio € erhöht. Den Zugängen in Höhe von insgesamt 1.031 Mio € stehen Abgänge in Höhe von 803 Mio € gegenüber.

Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere

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

Treuhandvermögen

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

	T€	T€
Forderungen an Kreditinstitute		
a) Hypothekendarlehen	84	
b) Kommunalkredite	0	
c) Andere Forderungen	12.157	12.241
Forderungen an Kunden		
a) Hypothekendarlehen	669.718	
b) Kommunalkredite	16.677	
c) Andere Forderungen	6.898	693.293
Treuhandvermögen gesamt		705.534

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

	Anschaffungs- und Herstel- lungskosten	Zugang	Abgang	Bruttowerte 31. 12. 2009	Kumulierte Abschrei- bung	Buchwert 31. 12. 2009	Abschrei- bung lfd. Jahr
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstücke und Gebäude	292	229	- 430	91	- 1	90	- 1
Betriebs- und Geschäftsausstattung	41	1	- 7	35	- 33	2	- 1
	333	230	- 437	126	- 34	92	- 2

Sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden mit 3,1 Mio € im Hypothekengeschäft zur Vermeidung von Kreditverlusten übernommene Grundstücke und Gebäude ausgewiesen. Im Berichtsjahr veränderte sich der Bestand um 10 Zugänge und 22 Abgänge, zwei Objekte wurden in das Anlagevermögen umgliedert. Somit werden am 31. Dezember 2009 27 Objekte unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. In den Sachanlagen wird ein Objekt gezeigt. Die Forderungen an Erwerber rettungshalber erworbener Grundstücke und Gebäude betragen 0,4 Mio €. Eine Forderung aus der Auflösung der Unterstützungskasse für die betriebliche Altersversorgung in Höhe von 3,5 Mio € wurde in den ersten Tagen des neuen Jahres ausgeglichen.

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 2.154 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	38.639
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	23.383
Bundestreuhandvermögen	643.512
Treuhandverbindlichkeiten insgesamt	705.534

Sonstige Verbindlichkeiten

In diesem Posten werden 19,8 Mio € ausgewiesen, die zur Erfüllung der Verpflichtungen aus § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFVG vorgesehen sind. Weitere 1,6 Mio € Verbindlichkeiten gegenüber Bewilligungsbehörden und 1,2 Mio € Verbindlichkeiten gegenüber der NRW.BANK sind enthalten.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der ausgewiesene Rechnungsabgrenzungsposten betrifft ausschließlich erhaltene Mieten und Nebenkosten für Rettungserwerbe, die den Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Andere Rückstellungen

Der Ausweis enthält Rückstellungen für Beihilfeleistungen in Höhe von 17,6 Mio € und für Vorruhestandsverpflichtungen in Höhe von 7,1 Mio €. Für Archivierungskosten wurden 1,6 Mio € zurückgestellt. In Höhe von 1,3 Mio € besteht eine Rückstellung für Verwaltungsbeiträge, die an Bewilligungsbehörden für die Durchführung von Bestands- und Besetzungskontrollen zu zahlen sind. Zudem ist in diesem Ausweis eine nach § 20 WBFVG zu bildende Bürgschaftssicherungsrückstellung von 0,4 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 18.829.261.504,61 € ausgewiesene Landeswohnungsbauvermögen gehörte gemäß § 16 WBFVG neben dem Grundkapital und den Rücklagen zum Vermögen der Wohnungsbauförderungsanstalt.

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

	T€	T€
Gezeichnetes Kapital		51.129
Landeswohnungsbauvermögen		
Bestand am 1. 1. 2009		18.576.545
– Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2008	11.023	
– Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2009	75.204	
– Zuführung des Gewinnvortrags	68.177	
– Haushaltsmittelzuweisungen	97.714	
– Rückeinnahmen und sonstige Zugänge	599	
Gesamtzugänge		252.717
Bestand am 31. 12. 2009		18.829.262
Gezeichnetes Kapital und Landeswohnungsbauvermögen		18.880.391

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 78,7 Mio € Zinsen für aufgenommene Darlehen sowie Tages- und Termingeldaufnahmen ausgewiesen. Aufwand für die Aufzinsung von Personalrückstellungen ist in Höhe von 8,4 Mio € enthalten.

Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften

Die Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften enthalten mit 144,7 Mio € Zinserträge und mit 127,7 Mio € laufende Verwaltungskostenbeiträge.

Provisionsaufwendungen

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

Provisionserträge

Unter den Provisionserträgen werden mit 4,1 Mio € einmalige Verwaltungskostenbeiträge aus dem Darlehensgeschäft und mit 1,7 Mio € Erträge aus der treuhänderischen Verwaltung von Darlehen ausgewiesen. Bürgschafts- und sonstige Gebühren sind in Höhe von 0,3 Mio € enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen mit 0,3 Mio € Erstattungen für Vorjahre aus den Servicevereinbarungen mit der NRW.BANK. Weiterhin sind 1,5 Mio € Ausgleichszahlungen und Geldleistungen aufgrund nicht zweckgerechter Nutzung geförderter Wohnungen und 1,2 Mio € Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Auf 0,1 Mio € belaufen sich die Erträge aus Grundstücken und Gebäuden sowie auf weitere 0,1 Mio € die Erträge aus der Veräußerung von im Hypothekengeschäft übernommenen Objekten. Für die Erbringung von Dienstleistungen erhielt die Wfa 0,5 Mio €.

Verwendung des Jahresüberschusses

Verwendung des Jahresüberschusses

Gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 WBFG wurden 19,8 Mio € zur Ausschüttung vorgesehen. Der verbleibende Jahresüberschuss und der Gewinnvortrag in Höhe von insgesamt 143,4 Mio € werden nach § 27 Abs. 2 der Satzung der NRW.BANK sowie § 18 Abs. 3 WBFG dem Landeswohnungsbauvermögen zugewiesen. Mit Schreiben vom 5. März 2009 hat das Ministerium für Bauen und Verkehr auf einen Abruf des Jahresüberschusses 2008 nach § 18 Abs. 3 Satz 2 WBFG verzichtet, sodass der Gewinnvortrag dem Landeswohnungsbauvermögen zuzuführen ist.

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 0,2 Mio € geschuldet. Es handelt sich ausschließlich um Kredite im Sinne des WBFG.

Der Geschäftsleitung gewährte Gesamtbezüge

Die Geschäftsführer der Wfa haben im Jahr 2009 Gesamtbezüge in Höhe von 0,25 Mio € erhalten. Der Vorstand der NRW.BANK erhält von der Wfa keine Bezüge.

Den früheren Mitgliedern der Geschäftsführung gewährte Gesamtbezüge

Für die früheren Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebene wurden im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von 0,5 Mio € gezahlt. Für diese Personengruppe bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von 5,4 Mio €.

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 0,1 Mio € gewährt.

Das vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar

Im Geschäftsjahr 2009 sind 0,2 Mio € für Abschlussprüfungsleistungen als Gesamthonorar (inkl. gebildeter Rückstellungen) berechnet worden.

Personalbestand

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Jahresdurchschnitt 343 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – ohne Aushilfen – beschäftigt; davon 202 Mitarbeiterinnen und 141 Mitarbeiter.

Angabe der Mandate gemäß § 340 a Abs. 4 HGB

Mandate des Vorstands der NRW.BANK

Dietmar P. Binkowska

Börse Düsseldorf (bis 20. 8. 2009)
Deka (Swiss) Privatbank AG
Galeria Kaufhof GmbH
InvestitionsBank des Landes Brandenburg
neue leben Holding AG (bis 31. 12. 2009)
neue leben Lebensversicherung AG (bis 31. 12. 2009)
neue leben Unfallversicherung AG (bis 31. 12. 2009)
SCHUFA Holding AG (bis 1. 7. 2009)
Ströer Out-of-Home Media
VEMAG Verlags- und Medien AG (bis 11. 5. 2009)
WestLB AG (ab 18. 2. 2009)

Ernst Gerlach

InvestitionsBank des Landes Brandenburg
(bis 7. 9. 2009)
Mannesmannröhren-Werke AG

Michael Stölting

Börse Düsseldorf (ab 20. 8. 2009)
InvestitionsBank des Landes Brandenburg
(ab 16. 9. 2009)
Erste Abwicklungsanstalt (ab 11. 12. 2009)

Organe der NRW.BANK

Mitglieder der Gewährträgersammlung

Mitglieder gemäß § 8 Abs. 1 Buchst. a) bis e) der Satzung

Ministerin Christa Thoben

Vorsitzende

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

Minister Dr. Helmut Linssen, MdL

stellvertretender Vorsitzender

Finanzministerium des Landes Nordrhein Westfalen

Minister Lutz Lienenkämper, MdL

stellvertretender Vorsitzender

Ministerium für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen
(ab 1. 1. 2010)

LVR-Direktor Harry K. Voigtsberger

stellvertretender Vorsitzender

(bis 31. 12. 2009)

Stimmführer

(ab 1. 1. 2010)

Landschaftsverband Rheinland

LWL-Direktor Dr. Wolfgang Kirsch

stellvertretender Vorsitzender

(bis 31. 12. 2009)

Stimmführer

(ab 1. 1. 2010)

Landschaftsverband Westfalen-Lippe

Mitglieder gemäß § 8 Abs. 1 Buchst. f) der Satzung

Vom Land Nordrhein-Westfalen entsandt:

Staatssekretär Dr. Jens Baganz

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

Staatssekretär Karsten Beneke

Stimmführer

Chef der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen

Staatssekretär Dr. Walter Döllinger

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (ab 19. 1. 2010)

Staatssekretärin Dr. Marion Gierden-Jülich

Ministerium für Generationen, Familie, Frauen und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen (ab 19. 1. 2010)

Staatssekretär Günter Kozlowski

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Staatssekretärin Angelika Marienfeld

Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen

Staatssekretär Dr. Alexander Schink

Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

Staatssekretär Dr. Michael Stückradt

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

Vom Landschaftsverband Rheinland entsandt:

Andrea Ursula Asch, MdL

Stimmführerin

Vorsitzende Bündnis 90/Die Grünen
Landschaftsversammlung Rheinland
(bis 31. 12. 2009)

Vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe entsandt:

Dieter Gebhard

Stimmführer

Vorsitzender der SPD-Fraktion
Landschaftsversammlung Westfalen-Lippe
(bis 31. 12. 2009)

Mitglieder des Verwaltungsrats

Mitglieder gemäß § 12 Abs. 1 Buchst. a) bis e) der Satzung

Ministerin Christa Thoben

Vorsitzende

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

Minister Dr. Helmut Linssen, MdL

stellvertretender Vorsitzender

Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen

Minister Lutz Lienenkämper, MdL

stellvertretender Vorsitzender

(ab 1. 1. 2010)
Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
(ab 3. 3. 2009)

LVR-Direktor Harry K. Voigtsberger

stellvertretender Vorsitzender

(bis 31. 12. 2009)
Landschaftsverband Rheinland

LWL-Direktor Dr. Wolfgang Kirsch

stellvertretender Vorsitzender

(bis 31. 12. 2009)
Landschaftsverband Westfalen-Lippe

Mitglieder gemäß § 12 Abs. 1 Buchst. f) der Satzung

Vom Land Nordrhein-Westfalen entsandt:

Volkmar Klein, MdB

Bundestag
Mitglied der CDU-Fraktion
(bis 19. 1. 2010)

Hannelore Kraft, MdL

Landtag Nordrhein-Westfalen
Vorsitzende der SPD-Fraktion NRW

Minister Karl-Josef Laumann, MdL

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales
des Landes Nordrhein-Westfalen
(ab 19. 1. 2010)

Minister Prof. Dr. Andreas Pinkwart

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

Minister Eckhard Uhlenberg, MdL

Ministerium für Umwelt und Naturschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes
Nordrhein-Westfalen
(ab 19. 1. 2010)

Christian Weisbrich, MdL

Landtag Nordrhein-Westfalen
Stellvertretender Vorsitzender der CDU-Fraktion NRW
(ab 19. 1. 2010)

Oliver Wittke, MdL

Landtag Nordrhein-Westfalen
Mitglied der CDU-Fraktion NRW
(bis 3. 3. 2009)

Vom Landschaftsverband Rheinland entsandt:

Prof. Dr. Jürgen Rolle

Landschaftsversammlung Rheinland
Vorsitzender der SPD-Fraktion
(bis 31. 12. 2009)

Vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe entsandt:

Roland Trottenburg

Landschaftsversammlung Westfalen-Lippe
Vorsitzender der CDU-Fraktion
(bis 31. 12. 2009)

Mitglieder gemäß § 12 Abs. 1 Buchst. g) der Satzung

Vertreterinnen und Vertreter der Beschäftigten
der Bank:

Prokuristin Hannelore Heger-Golletz

NRW.BANK Münster

Prokurist Michael Tellmann

NRW.BANK Düsseldorf

Iris Aichinger

NRW.BANK Düsseldorf

Bevollmächtigter Martin Bösenberg

NRW.BANK Münster

Frank Lill

NRW.BANK Düsseldorf

Ständige Vertreterinnen und Vertreter der Vorsitzenden und der stellvertretenden Vorsitzenden des Verwaltungsrates gemäß § 12 Abs. 2 der Satzung

Leitender Ministerialrat Dietmar Düring

Vertreter von Ministerin Thoben
Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen

Ministerialdirigent Gerhard Heilgenberg

Vertreter von Minister Dr. Linssen
Finanzministerium
des Landes Nordrhein-Westfalen

N.N.

Vertreter von Minister Lienenkämper
Ministerium für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

Erste Landesrätin Renate Hötte

Vertreterin von LVR-Direktor Voigtsberger
Landschaftsverband Rheinland

Erster Landesrat Dr. Fritz Baur

Vertreter von LWL-Direktor Dr. Kirsch
Landschaftsverband Westfalen-Lippe

Mitglieder des Vorstands

Dietmar P. Binkowska

Vorsitzender des Vorstands

Ernst Gerlach

Mitglied des Vorstands

Klaus Neuhaus

Mitglied des Vorstands

Michael Stölting

Stellvertretendes Mitglied des Vorstands
(bis 30. 6. 2009)
Mitglied des Vorstands (ab 1. 7. 2009)

**Mitglieder des Ausschusses für Wohnungsbau-
förderung der Wohnungsbauförderungsanstalt
Nordrhein-Westfalen**

Nach § 45 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) (Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.BANK und zur Änderung anderer Gesetze) tritt das WBFG zum 1. Januar 2010 außer Kraft. Der nach § 7 WBFG einberufene Ausschuss für Wohnungsbauförderung stellt damit zu diesem Datum seine Tätigkeit ein.

Vorsitzende/Vorsitzender

Oliver Wittke, MdL

Vorsitzender

(bis 11. 2. 2009)

Düsseldorf

Christa Thoben

Vorsitzende

(vom 12. 2. 2009 bis 2. 3. 2009)

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

Lutz Lienenkämper

Vorsitzender

(ab 3. 3. 2009)

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

Ministerialdirigent
Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Dr. Michael Henze

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

Ingo Apel

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 a.D.
Stadt Sundern
Sundern

Wolfgang Oberbüscher

Bürgermeister a.D.
Gemeinde Engelskirchen
Engelskirchen

Jürgen Becher

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

Geschäftsführung der Wohnungsbauförderungsanstalt**Burkhard Dallosch**

(bis 31. 3. 2009)

Margret Hirthammer

(ab 1. 4. 2009 bis 31. 12. 2009)

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 28. Januar 2010

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 1. Januar bis 31. Dezember 2009 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 5. Februar 2010

Warth & Klein Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Flintrop
Wirtschaftsprüfer

Holzheimer
Wirtschaftsprüfer

Organigramm der Wfa



Veröffentlichungen der NRW.BANK zum Wohnungsmarkt

Gesamtergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

- Info – Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen seit 1994 – aktuell: 2009

Ergebnisse der Wfa-Empiriebausteine Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Haushalte

Eine Analyse des Angebots angemessener Wohnungen i. S. v. SGB II/XII, 2009

Mieterbefragung

- Zur Situation einkommensschwacher Haushalte 2009
- Modernisierungstätigkeit in frei finanzierten Wohnungsbeständen 2009

Wohnungsmarktbarometer & Wohnungswirtschaftliche Befragung

Wfa Befragungsergebnisse 2009

Wohnungsmarkt NRW aktuell: Quartalsberichte

Vierteljährlich erscheinender Bericht zur Situation der Entwicklungen in den Bereichen Wohnungsbau, Wohnungswesen und Wohnungspolitik

Sonstige Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung

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

Sonderuntersuchung

Marktposition der Mieten von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Preisgefüge der lokalen Märkte 2009 – Untersuchung für das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

Berichte zur Sozialen Wohnraumförderung Preisgebundener Wohnungsbestand

Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände 2008 (als PDF verfügbar)

Soziale Wohnraumförderung

Förderstatistik des Wohnraum- und Modernisierungsprogramms NRW 2008

Kontakt

www.nrwbank.de/wohnraumportal
www.komwob.de
www.wohnungsmarktbeobachtung.de

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Telefon 0211 91741-1154
Telefax 0211 91741-1566

Postadresse:

101-6653
40188 Düsseldorf

NRW.BANK

Düsseldorf

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

Münster

Friedrichstraße 1
48145 Münster
Telefon 0251 91741-0
Telefax 0251 91741-2921
www.nrwbank.de
info@nrwbank.de

Fotografie

Yavuz Arslan
Christoph Kniel (Umschlag vorne)

Gestaltung, Produktion und Lithografie

Westteam Marketing GmbH, Düsseldorf

Druck

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

