

Zu Ltg.-765/W-17-2001

**AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Finanzen - Abteilung Finanzen**

Kennzeichen

F1-D-36/16-01

F2-1-500/284-01

Bezug	Bearbeiter	Durchwahl	Datum
	Dr. PECKER	12440	29. Mai 2001
	Dr. ZARUBA	14813	

Betrifft

Verwertung der Wohnbauförderungsdarlehen

Hoher Landtag!

Das Land NIEDERÖSTERREICH hat Wohnbauförderungsdarlehen an Privatpersonen, Wohnbaugesellschaften und Gemeinden gewährt. Gläubiger der Darlehen, die hypothekarisch sichergestellt sind, ist das Land NÖ. Die Verwaltung der Darlehen erfolgt derzeit durch die Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank AG (NÖ HYPO-BANK).

Das Land NIEDERÖSTERREICH beabsichtigt nun, bestehende Wohnbauförderungsdarlehen zu verwerten und den erzielten Verwertungserlös zu veranlagen. Konkret handelt es sich um 166.103 Wohnbauförderungsdarlehen (Stand 31. Dezember 2000), die zum 19. Jänner 2001 mit einem Betrag von ATS 64.726.894.601,74 aushaften. Diese Darlehen wurden an Private, Siedlungsgenossenschaften und Gemeinden vergeben. Die Ziele der Transaktion lassen sich dabei wie folgt darstellen, wobei die oberste Zielsetzung die Erzeugung eines wirtschaftlichen Zusatznutzen für das Land NIEDERÖSTERREICH ist, da un- bzw niedrig verzinstes Vermögen in höher verzinstes Vermögen umgewandelt werden soll.

- Erzielung von Zusatzerträgen für das Land NIEDERÖSTERREICH durch Steigerung der Rendite von gegenwärtig un- bzw niedrigverzinstem Vermögen;
- Erzielung maastrichtrelevanter Einnahmen;
- keine Veränderung der Situation der Darlehensnehmer;

- Schaffung der Möglichkeit einer befristeten Einräumung für eine vorzeitige Rückzahlung durch die derzeitigen Darlehensnehmer;
- Optimierung der Transaktionskosten.

Die Abwicklung des Projektes und die Auswahl der nationalen und internationalen Finanzdienstleister erfolgt im Rahmen einer europa- und weltweiten Einladung zur Interessenbekundung mit anschließendem Verhandlungsverfahren. Diese Vorgangsweise gewährleistet dem Land NIEDERÖSTERREICH eine wettbewerbsrechtlich und vergaberechtlich einwandfreie Umsetzung des Projektes.

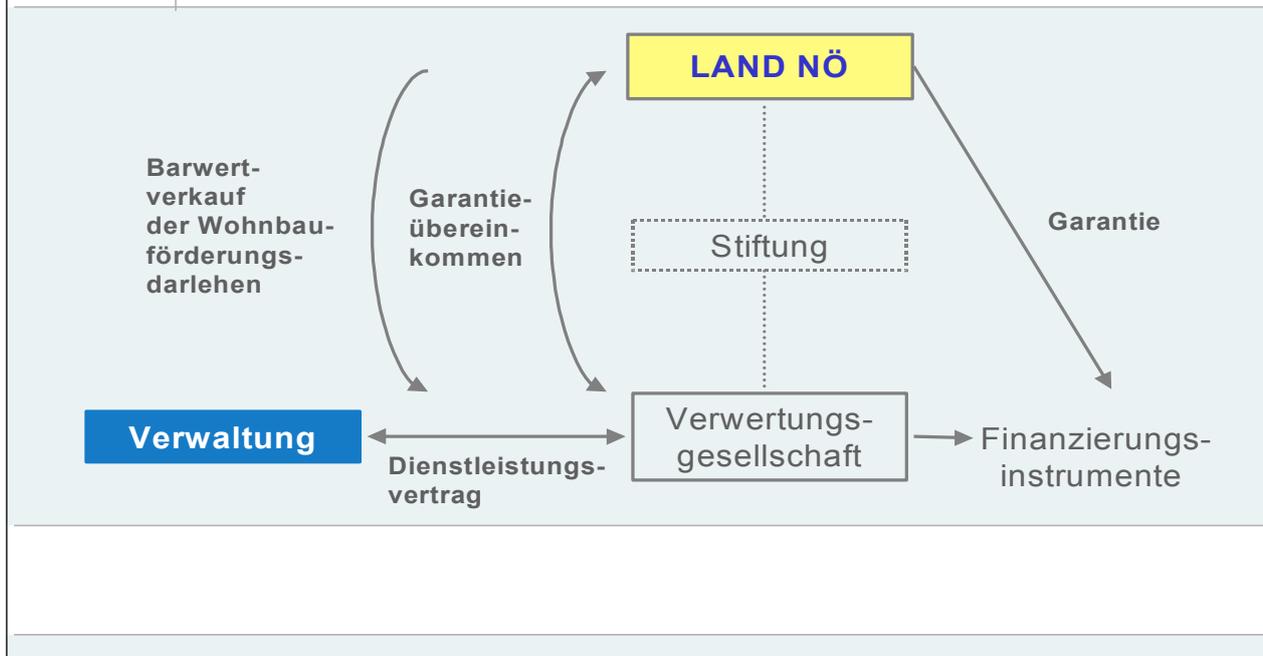
Verwertung der Wohnbauförderungsdarlehen

Den ersten Schritt der Transaktion stellt die Verwertung der Wohnbauförderungsdarlehen dar. Dabei überträgt das Land NIEDERÖSTERREICH die aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehen an eine neu zu gründende, im Eigentum einer Stiftung stehenden (in- oder ausländischen) Spezialgesellschaft ("Verwertungsgesellschaft"). Die Verwertungsgesellschaft bezahlt dafür an das Land NIEDERÖSTERREICH einen Kaufpreis in der Höhe des Barwerts der übertragenen Wohnbauförderungsdarlehen. Die Finanzierung des Kaufpreises durch die Verwertungsgesellschaft erfolgt über den internationalen Kapitalmarkt mittels seitens der Spezialgesellschaft zu begebender Wertpapiere.

Um die Finanzierung des Kaufpreises durch die Verwertungsgesellschaft und damit die Höhe des Verwertungserlöses zu optimieren, hat das Land NIEDERÖSTERREICH im Rahmen der Transaktion sowohl eine Garantie (zahlbar auf erstes Anfordern) für das Bestehen und Einbringlichkeit der ausstehenden Wohnbauförderungsdarlehen als auch für die Finanzierungsinstrumente der Kaufpreisfinanzierung zu gewähren. Diese Garantien führen auf dem internationalen Kapitalmarkt zu deutlich niedrigeren Finanzierungskosten und dienen somit der wirtschaftlichen Optimierung der Transaktion.

Nachstehendes Schaubild zeigt das Modell der Veranlagung des Verwertungserlöses.

Modell der Verwertung



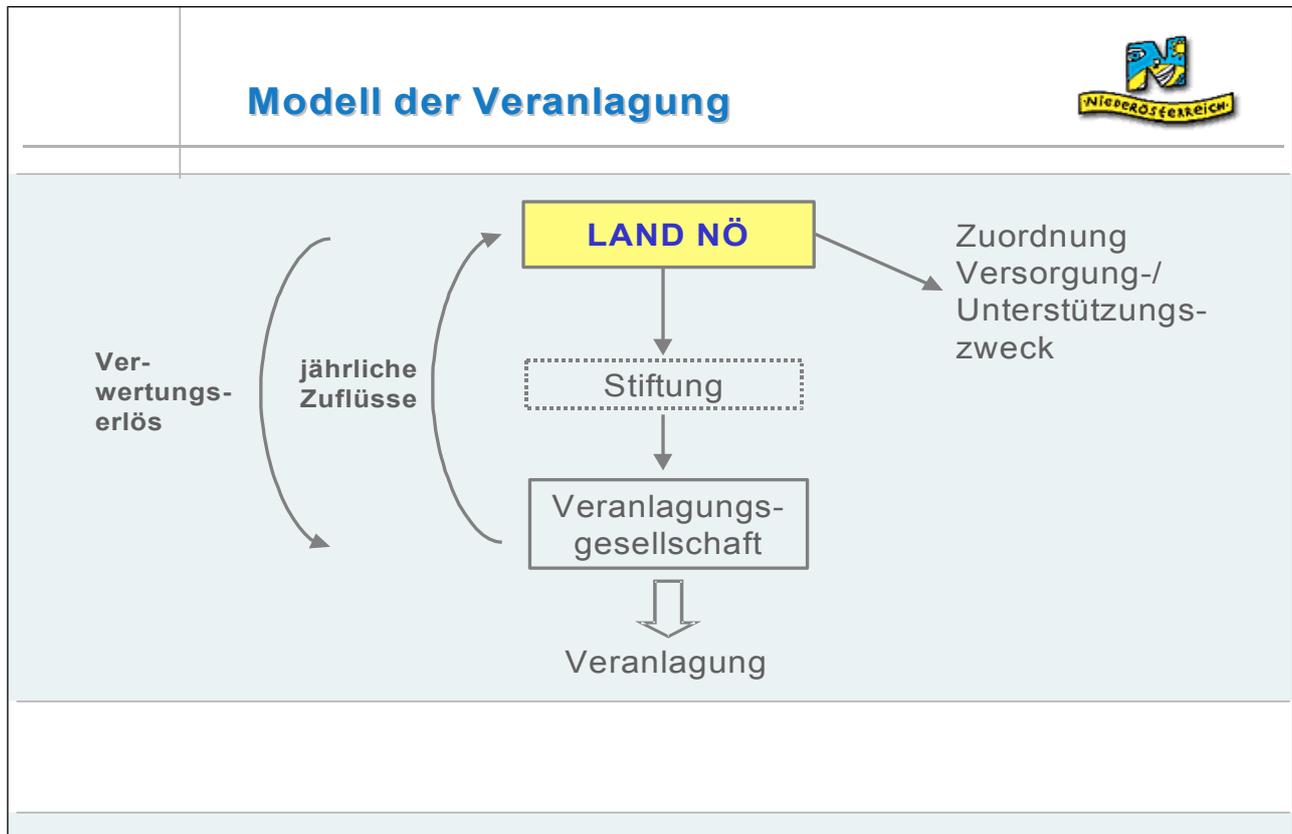
Veranlagung des Verwertungserlöses

Der dem Land NÖ zufließende Verwertungserlös wird an eine ebenfalls neu zu gründende und im Eigentum einer Privatstiftung stehenden (in- oder ausländischen) Spezialgesellschaft ("Veranlagungsgesellschaft") als Fremdkapital weitergeleitet. Die der Veranlagungsgesellschaft zufließenden Mittel werden in Veranlagungsinstrumente (mit Qualität von hervorragender bis guter Finanzkraft) veranlagt. Aus dieser Veranlagung, die im Rahmen eines aktiv verwalteten Portfolio erfolgt, sollen dem Land NÖ jährliche budget- und maastrichtwirksame Einnahmen zufließen.

Der Veranlagungsprozess soll durch einen von den Banken unabhängigen Investmentberater begleitet werden. Diese Beratung umfasst die Ausarbeitung einer Anlagestrategie im Hinblick auf Ertrags- und Risikorelation. Darauf aufbauend sollen Veranlagungsinstrumente ausgewählt werden. Für die veranlagten Mittel wird eine laufende Kontrolle hinsichtlich Veranlagungsrendite durchgeführt.

Die steuerliche Optimierung der Transaktion verlangt, dass die Zuflüsse beim Land NIEDERÖSTERREICH einem Versorgungs- und Unterstützungszweck zugeordnet werden müssen.

Nachstehendes Schaubild zeigt einen Überblick über die Veranlagung des im Rahmen der Verwertung erzielten Verwertungserlöses.



Die NÖ Landesregierung beehrt sich daher, folgenden Antrag zu stellen:

1. Die Verwertung der vom Land NIEDERÖSTERREICH vergebenen Wohnbauförderungsdarlehen und Veranlagung des Verwertungserlöses im oben beschriebenen Sinne werden genehmigt.
2. Das Land NIEDERÖSTERREICH übernimmt eine Garantie (zahlbar auf erstes Anfordern) für das Bestehen und die Einbringlichkeit der zu verwertenden, vom Land NIEDERÖSTERREICH vergebenen Wohnbauförderungsdarlehen.
3. Das Land NIEDERÖSTERREICH übernimmt eine Garantie (zahlbar auf erstes Anfordern) für die zur Refinanzierung des Erwerbs der vom Land NIEDERÖSTERREICH vergebenen Wohnbauförderungsdarlehen notwendigen Finanzierungsinstrumente.

4. Der Finanzdienstleister wird im Vertragswerk ermächtigt, 2002 einen Rückkauf von Darlehen unter von der Landesregierung festzulegenden Rahmenbedingungen, basierend auf dem Verwertungsmodell, unter folgenden Voraussetzungen anzubieten:
 - a) das Darlehen darf im Sinne des § 56 NÖ Wohnungsförderungsgesetz zum Zeitpunkt des Einlangens des Ansuchens beim Finanzdienstleister vom Land nicht gekündigt worden sein
 - b) die Mindestlaufzeit des Darlehens darf 5 Jahre nicht unterschreiten.

5. Die NÖ Landesregierung wird ermächtigt, die zur Durchführung des Landtagsbeschlusses erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Mit vorzüglicher Hochachtung
NÖ Landesregierung

Liese PROKOP
Landeshauptmann-Stellvertreter

Mag. Wolfgang SOBOTKA
Landesrat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung: