

# Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

F1-D-36/104-06

Dr.MMag. Kiessler

12434

16. Jänner 2007

Betrifft

Verwertung von Wohnbauförderungsdarlehen (2. Tranche)

Hoher Landtag!

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion  
Eing.: 17.01.2007  
Ltg.-**785/W-17-2007**  
W- u. F-Ausschuss

Das Land Niederösterreich hat Wohnbauförderungsdarlehen an Privatpersonen, Wohnbaugesellschaften und Gemeinden vergeben. Gläubiger der Darlehen, die hypothekarisch sichergestellt sind, ist das Land Niederösterreich.

Der NÖ Landtag hat mit Beschluss vom 28. Juni 2001, Ltg.-765/W-17-2001, den Verkauf von Wohnungsförderungsdarlehen (1. Tranche) im Umfang von 166.103 Darlehen in Höhe von € 4.703.836.877,59 und die Veranlagung des daraus erzielten Verwertungserlöses beschlossen. Der damals erzielte Nettokaufpreis in der Höhe von 2,442 Mrd. € wurde im Wege der Land Niederösterreich Finanz- und Beteiligungsmanagement GmbH veranlagt. Seit Beginn der Veranlagung während des Jahres 2002 wurden 545 Mio. € ausgeschüttet und zum 31.12.2006 beträgt der Stand der Veranlagung 2,474 Mrd. €.

Seit dem Verkauf der Wohnbauförderungsdarlehen im Jahre 2001 wurden vom Land Niederösterreich mehr als 30.000 neue Wohnbauförderungsdarlehen vergeben. Der Nominalwert dieser neu vergebenen Darlehen beträgt rund 2 Mrd. €.

Es sollen nunmehr rund 33.000 Darlehen in einer 2. Tranche verwertet werden.

Rahmenbedingungen und Ziele des Verfahrens sind:

- Maximierung des Verkaufserlöses
- Maastrichtkonformität
- Rasche Abwicklung
- Keine Veränderung der Situation der Darlehensnehmer

Die angestrebten Rahmenbedingungen und Ziele lassen sich grundsätzlich auf verschiedenen Wegen erreichen. Die zur Erreichung dieser Ziele beste Form der

Verwertung wird im Rahmen einer öffentlichen Interessentenfindung für nationale und internationale Banken, die durch öffentliche Bekanntmachung erfolgt, durchgeführt.

Hinsichtlich der Maximierung des Verkaufserlöses lässt sich jedenfalls feststellen, dass eine Garantie des Landes für die Rückflüsse aus den gegebenen Wohnbauförderungsdarlehen (Cashflow-Garantie) zu einer Verbesserung des Verwertungserlöses führt, da in diesem Fall die Banken keine Unterlegungspflicht mit Eigenkapital trifft. Eine derartige Garantie muss jedoch auch mit den anderen Zielen, insbesondere der Maastrichtkonformität kompatibel sein, was noch im Zuge des Verfahrens abzuklären ist.

Damit keine Veränderung der Situation der Darlehensnehmer eintritt, wird die Verwaltung der Wohnbauförderdarlehen auch nach der Verwertung durch die NÖ Hypo Bank AG weiterhin durchgeführt werden und soll nur die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums an den Käufer erfolgen.

Nach Durchführung des Verkaufsverfahrens soll der erzielte Verkaufserlös Vermögensverwaltung & Co OEG als Darlehen (im Wege der Zeichnung obligationenähnlicher Genussrechte) mit dem Zweck der Veranlagung dieser Mittel in Wertpapier-, Fonds- und sonstigem Kapitalvermögen überlassen werden, wobei der Verkaufserlös auch zum Ausgleich des Nettoabganges des Landesbudgets 2007 bis maximal zur budgetierten Höhe des Nettoabganges verwendet werden kann.

Aus der Veranlagung soll ein Ertrag in Höhe von etwa 5 % erzielt werden, wobei mittelfristig (5 Jahre) unter Hinzurechnung der Ausschüttung insgesamt für die Veranlagungen des Landes ein Kapitalerhalt anzustreben ist.

Die NÖ Landesregierung beehrt sich daher folgenden Antrag zu stellen:

- 1) Die Verwertung von Wohnbauförderungsdarlehen (2. Tranche), rund 33.000 Darlehen mit einem Nominale von rund €2 Mrd. und die Veranlagung des Verwertungserlöses wird genehmigt.

2) Das Land Niederösterreich übernimmt eine Garantie für das Bestehen und die Einbringlichkeit der zu verwertenden, vom Land Niederösterreich vergebenen Wohnbauförderungsdarlehen.

3) Die NÖ Landesregierung wird ermächtigt, die zur Durchführung des Landtagsbeschlusses erforderlichen Maßnahmen zu setzen.

NÖ Landesregierung  
Mag. S o b o t k a  
Landesrat

NÖ Landesregierung  
Onodi  
LH-Stv.

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung