

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Finanzen - Abteilung Finanzen, Abteilung Wohnungsförderung

Kennzeichen	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005 Durchwahl	Datum
F1-D-123/003-2021	Mag. Georg Bartmann	16110	25. Mai 2021
F2-AB-1500/664-2021	Mag. Helmut Frank	14810	

Betrifft

Verwertung von Forderungen aus Wohnbauförderungsdarlehen samt Übernahme einer Garantie; Gesamthaftungsrahmen für Wohnbauförderungsdarlehen im Rahmen des großvolumigen Wohnbaus

H o h e r L a n d t a g !

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 26.05.2021
Ltg.-**1661/W-17-2021**
W- u. F-Ausschuss

Die Wohnbauförderung ist ein unverzichtbarer öffentlicher Auftrag mit dem wesentlichen Ziel, die Bevölkerung bei der Schaffung eines eigenen Wohnraums für die Zukunft zu unterstützen. Verschiedene Förderschienen bieten für jede Lebenssituation und jede Alterskategorie leistbaren Wohnraum. Zudem können durch die Förderung des Wohnbaus auch verschiedene andere positive Auswirkungen – insbesondere auf die regionale Wirtschaft und die Eindämmung des Klimawandels – erzielt werden. Alleine in den vergangenen 10 Jahren (2011 bis 2020) wurden in Niederösterreich insgesamt 55.895 Wohneinheiten gefördert errichtet und 55.626 Wohneinheiten mit Unterstützung der Wohnbauförderung saniert. Weiters konnten in diesem Zeitraum im Rahmen der Sonderaktionen „*Sicheres Wohnen*“ und „*NÖ Raus aus Öl*“ insgesamt 43.335 Förderungen bewilligt werden. Dadurch werden in Niederösterreich pro Jahr rund EUR 1,8 Mrd. an Investitionen in der heimischen Wirtschaft ausgelöst und rund 30.000 Arbeitsplätze gesichert. Mit den Wohnungsförderungsrichtlinien als Lenkungsinstrument wird zusätzlich das Interesse bei den Förderungsnehmerinnen und Förderungsnehmern zu mehr Nachhaltigkeit und Klimaschutz geweckt, um auf diesem Weg auch einen wichtigen Beitrag zu diesen Themen leisten zu können.

Zusätzlich zu den positiven Auswirkungen in sozialer, wirtschaftlicher, ökologischer und klimapolitischer Hinsicht hat die Wohnbauförderung auch den Nebeneffekt, durch die Vergabe von Wohnbauförderungsdarlehen Finanzierungsinstrumente für das Land NÖ zu schaffen – ein Instrument, das neben dem Land NÖ auch andere Bundesländer in der Vergangenheit bereits genutzt haben.

Im Rahmen der niederösterreichischen Wohnbaustrategie hat das Land NÖ auf Basis der in Geltung stehenden entsprechenden Rechtsvorschriften, insbesondere des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 (NÖ WFG 2005) und der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 und 2011, Wohnbauförderungsdarlehen an natürliche Personen und im Wege einer Objektförderung an Wohnbauträger vergeben.

Aus diesen Wohnbauförderungsdarlehen sind Rückzahlungsansprüche für das Land NÖ gegenüber den Förderempfängerinnen und Förderempfängern entstanden. Diese wurden in gewissem Umfang bereits in den Jahren 2001, 2007 und 2011 verkauft:

	WBF I	WBF II	WBF III
Jahr der Transaktion	2001	2007	2011
Anzahl der Darlehen (gerundet)	150.000	34.000	17.000
Nominalwert der Darlehen in Mrd. (gerundet)	EUR 4,4	EUR 1,9	EUR 0,9
Nettokaufpreis für das Land NÖ in Mrd. (gerundet)*	EUR 2,4	EUR 1,0	EUR 0,6
Kaufpreis in % zum Nominalwert	56%	54%	60%
Zinsniveau (15 Jahres Zinsrate)	5,2%	4,6%	2,6%

*nach Abzug von Garantieprämien und aller sonstigen Kosten, wie zum Beispiel auch die Kosten für die Darlehensverwaltung bei der Hypo

Die erzielten Nettokaufpreise wurden einerseits veranlagt und finden sich im NÖ Generationenfonds wieder, andererseits wurden sie dem Landesbudget zugeführt.

Es ist nun geplant, die aktuell in der Bilanz des Landes NÖ ausgewiesenen Wohnbauförderungsdarlehen in der Höhe von ca. EUR 1,65 Mrd. in verschiedenen Tranchen, beginnend ab dem 2. Halbjahr 2021, zu verwerten.

Bedingt durch die COVID-19 Pandemie sind die Finanzschulden des Landes NÖ im Jahr 2020 deutlich gestiegen. Auch im Jahr 2021 ist noch mit außerordentlichem Finanzbedarf zur Bekämpfung der Pandemie zu rechnen. Dieser pandemiebedingte Anstieg der Finanzschulden könnte mittelfristig das sehr gute AA Rating des Landes NÖ unter Druck bringen, mit der Gefahr von höheren Refinanzierungskosten am Kapitalmarkt. Aus diesem Grund soll die Refinanzierung des Landeshaushaltes auf eine breitere Basis gestellt werden. Zur Abdeckung der sich aus der COVID-19 Pandemie ergebenden Mehraufwendungen bzw. Mindereinnahmen sowie zur Finanzierung von wichtigen Projekten des Landes NÖ ist somit ein weiterer Verkauf

von Rückzahlungsansprüchen aus gewährten Wohnbauförderungsdarlehen angedacht, um die finanziellen Mittel aus den eigentlich erst in den nächsten Jahrzehnten zu erwartenden Rückflüssen sofort zu erhalten. Generell stellt der Verkauf von Darlehensforderungen für das Land NÖ eine Finanzierungsquelle dar, wodurch auch die Abhängigkeit vom Kapitalmarkt reduziert werden kann.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht ist eine Veräußerung zum aktuellen Zeitpunkt insgesamt günstig zu bewerten. Zum einen haben die zu verwertenden Wohnbauförderungsdarlehen lange Restlaufzeiten. Zum anderen ergeben sich – auf Grund der durch die Notenbankpolitik begünstigten langfristigen niedrigen Zinsen – niedrige Abzinsungssätze (15-jährige Zinsrate beträgt derzeit 0,4%). Dadurch sollte der Verkaufserlös nahe dem ausstehenden Nominalwert der Darlehen liegen. Weiters erfolgt mit dem Verkauf von Forderungen keine Erhöhung des Schuldenstandes, was insbesondere für die Ratingagenturen ein wichtiges Argument darstellt.

Transaktionsstruktur:

Zuerst sollen die Wohnbauförderungsdarlehen direkt an die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG (kurz: HYPO) verkauft werden. Ähnlich wie bei den bisherigen Transaktionen soll es sich um einen Forderungsverkauf handeln. Die HYPO soll das wirtschaftliche Eigentum an den Cashflows erwerben und als Treugeberin das Land NÖ bevollmächtigen, zivilrechtlich weiterhin gegenüber den Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern als Darlehensgeber aufzutreten und die grundbücherlichen Sicherheiten (Darlehenshypotheken) treuhändig für die Käuferin HYPO zu halten. Das heißt, dass das Land NÖ gegenüber den Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern weiterhin als Darlehensgeber auftritt und das Darlehen weiterhin zu Gunsten des Landes NÖ im Grundbuch sichergestellt ist und somit für die Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer keine Änderungen entstehen.

Da eine Garantie des Landes NÖ für die Rückflüsse aus den gegebenen Wohnbauförderungsdarlehen (Cashflow-Garantie) regelmäßig zu einer Verbesserung des Verwertungserlöses führt, soll das Land NÖ – wie auch bei den bisherigen

Verwertungen der Forderungen aus Wohnbauförderungsdarlehen – eine Garantie für die Einbringlichkeit der verkauften Darlehen (Rückflüsse/Cashflows) abgeben. Die langjährigen Erfahrungen mit den Wohnbauförderungsdarlehen zeigen, dass die tatsächlichen Ausfälle bei den gewährten Wohnbauförderungsdarlehen minimal sind (ca. 0,005% p.a.) und somit die Wahrscheinlichkeit, aus der Garantie in Anspruch genommen zu werden, als sehr niedrig eingestuft werden kann.

Die Kaufpreisfindung für den Verkauf an die HYPO soll entsprechend den rechtlichen Rahmenbedingungen am Markt wettbewerblich, transparent, diskriminierungsfrei und bedingungsfrei durchgeführt werden. Der Kaufpreis durch die HYPO für das Land NÖ errechnet sich in der Folge auf der Grundlage des Bestbieterprinzipes – das ergibt den höchsten Kaufpreis für das Land NÖ. Die HYPO wird die Bestbietenden bei der Refinanzierung des Kaufpreises anteilig beteiligen.

Diese Struktur wurde sowohl vergabe- als auch beihilfenrechtlich von einer Anwaltskanzlei geprüft.

Die geplante Transaktionsstruktur entspricht grundsätzlich den Verwertungsstrukturen der Jahre 2007 und 2011, weshalb davon auszugehen ist, dass auch diese Struktur von der Statistik Austria als Maastricht-konform eingestuft wird.

Haftungsrahmen für die großvolumige Wohnbauförderung:

Das Land NÖ hat zur Förderung des großvolumigen Wohnbaus ursprünglich selbst Wohnbauförderungsdarlehen primär an gemeinnützige Bauträgerinnen und Bauträger vergeben. Neben verschiedenen anderen Ausgaben wurden auch zur Vergabe der Wohnbauförderungsdarlehen finanzielle Mittel benötigt. Insgesamt wurde die Liquiditätssituation in den vergangenen Jahren angespannter und sind die Finanzschulden des Landes NÖ gestiegen. Aus diesem Grund wurden in der Folge neue Wege gesucht, liquide Mittel beim Land NÖ zu erhalten und dementsprechend eine neue Konstruktion für die Förderung des großvolumigen Wohnbaus gewählt.

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 10. Dezember 2013 wurden die

NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 geändert. Die Förderung des Wohnungsbaues (Wohnhaus mit mindestens 3 Wohnungen) erfolgt seitdem mit Förderungsdarlehen, welche im Auftrag des Landes NÖ von Banken gewährt werden, die in einem Ausschreibungsverfahren ermittelt werden. Die Förderleistung des Landes NÖ besteht in der Übernahme der Haftung als „Bürge und Zahler“ und der Leistung von allfälligen Zuschüssen (Zinscap) für den Fall, dass ein bestimmter Höchstzinssatz überschritten wird. Insgesamt wurden bis April 2021 Zuschüsse in der Höhe von nur rund EUR 290.000,- geleistet. Infolge der übernommenen Haftung des Landes NÖ können die Banken den Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträgern die gleichen günstigen Konditionen gewähren, welche sie dem Land NÖ einräumen würden.

Diese Form der Finanzierung löste die Förderung durch Direktdarlehen des Landes NÖ und Zuschüsse ab. Die Förderung von ca. 4.000 Wohnungen im großvolumigen Wohnbau pro Jahr konnte somit beibehalten werden.

Der Kreis der Förderwerberinnen und Förderwerber ist im NÖ WFG 2005 gesetzlich festgelegt. Primär werden im Rahmen der Errichtung von Wohnungen gemeinnützige Bauvereinigungen gefördert, die gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) der staatlichen Aufsicht unterliegen. Die Bewilligung der Förderungen erfolgt mit Beschluss der NÖ Landesregierung.

Mit dieser neuen Förderschiene konnte das Budget des Landes spürbar und nachhaltig entlastet werden, da nur Zuschüsse im Falle des Übersteigens von laufzeitabhängig 1 bis 3% Zinsen gezahlt werden müssen. Haftungen wurden bis dato nicht in Anspruch genommen, die Ausfallsrate liegt somit derzeit bei 0. Abgesehen davon ist der Rückgriffsanspruch des Landes NÖ gemäß § 11 NÖ WFG 2005 grundbücherlich besichert.

Der Landesrechnungshof NÖ überprüfte die Gebarung des Landes NÖ in Bezug auf die Wohnbau- bzw. die Wohnungsförderung auf Richtigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. In seinem Bericht 1/2018 „System der NÖ Wohnungsförderung“ wurde festgestellt, dass der Umstieg auf das Haftungsmodell den NÖ Landeshaushalt entlasten konnte. Damit sei der mit der Umstellung

angestrebte geringere Mitteleinsatz für die angestrebten ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Förderungseffekte Maastricht-schonend erreicht worden. Weiters wurde festgehalten, dass die Haftungen wegen der geringen Ausfälle und der grundbücherlichen Besicherung der Haftungsklasse eins (geringes Ausfallsrisiko) zugeordnet und im „Nachweis Haftungen“ der Rechnungsabschlüsse dementsprechend ausgewiesen seien.

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 15. Dezember 2020 wurde die Förderung durch Haftungsübernahme erweitert. Es werden Fixzinsdarlehen für Mietwohnungen mit einer Laufzeit von 30 Jahren ausgeschrieben. Durch die Haftungsübernahme des Landes NÖ und die Refinanzierungsmöglichkeit der Kreditinstitute bei der Europäischen Investitionsbank, die Projekte des sozialen Wohnbaues und klimarelevante Investitionen unterstützt, werden Finanzierungsbedingungen um 1% Zinsen erwartet. Da Fixzinsen vereinbart werden, ist von keiner Belastung des Budgets des Landes NÖ auszugehen. Auch hier erfolgt eine grundbücherliche Besicherung gemäß § 11 NÖ WFG 2005.

Entsprechend der Art. 15a B-VG Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern, mit der Regelungen zu Haftungsobergrenzen vereinbart werden (HOG-Vereinbarung) gelten Haftungsobergrenzen für die Gebietskörperschaften. Für die Länder liegt die Haftungsobergrenze aktuell bei 175% der Einnahmen nach Abschnitt 92 und 93 gemäß Anlage 2 (Ansatzverzeichnis) der VRV 2015 des jeweils vorletzten Jahres, das sind im Wesentlichen die Einnahmen aus öffentlichen Abgaben. Die Haftungsobergrenze ist gemäß ihrer Definition abhängig von den Einnahmen aus den beschriebenen Abgaben und kann daher – insbesondere infolge niedrigerer Einnahmen im Zusammenhang mit der COVID-19 Pandemie – in den nächsten Jahren variieren.

Um den Wohnungsbau in Niederösterreich weiterhin gut und budgetschonend unterstützen zu können, soll für die großvolumige Wohnbauförderung nun ein Gesamthaftungsrahmen (inklusive der bereits bestehenden Haftungen) in Höhe von EUR 3 Mrd. festgelegt werden, wobei die jeweils aktuelle Haftungsobergrenze gemäß der Art. 15a B-VG Vereinbarung für sämtliche aufrechte Haftungen des Landes NÖ stets einzuhalten ist.

Die NÖ Landesregierung beehrt sich daher folgenden Antrag zu stellen:

Der H o h e L a n d t a g wolle beschließen:

- 1) Die Verwertung von Forderungen aus vom Land NÖ vergebenen Wohnbauförderungsdarlehen mit einem Nominale von maximal EUR 1,65 Mrd. in verschiedenen Tranchen und die Übernahme einer Garantie für das Bestehen und die Einbringlichkeit dieser Forderungen gemäß der oben beschriebenen Transaktionsstruktur werden genehmigt.
- 2) Für die Übernahme von Haftungen im Rahmen des großvolumigen Wohnbaus wird ein Gesamthaftungsrahmen (inklusive der bereits bestehenden Haftungen) in Höhe von EUR 3 Mrd. genehmigt.
- 3) Die NÖ Landesregierung wird ermächtigt, die zur Durchführung des Landtagsbeschlusses erforderlichen Maßnahmen zu setzen.

NÖ Landesregierung
DI Schleritzko
Landesrat

NÖ Landesregierung
Dr. Eichinger
Landesrat