

## ANFRAGE

Landtag von Niederösterreich

Landtagsdirektion

Eing.: 04.07.2024

Ltg.-489/XX-2024

des Abgeordneten Mag. Samwald

an Herrn Landesrat für Finanzen und Landeskliniken Dipl. Ing. Ludwig Schleritzko

### **betreffend: Verkauf von Wohnbaudarlehen zum Spotpreis**

Die Wohnbaudarlehen sind grundsätzlich ein unverzichtbarer öffentlicher Auftrag mit dem wesentlichen Ziel, die Bevölkerung bei der Schaffung eines eigenen Wohnraums für die Zukunft zu unterstützen. Im Voranschlag des Landes NÖ scheint es jedoch notwendig – wie auch von Finanzlandesrat Schleritzko kommuniziert – dem Land zusätzliche Mittel zuzuführen, um die Nettofinanzierungssalden von minus 350 Mio. Euro im Jahr 2025 und 256 Mio. Euro im Jahr 2026 zu erreichen.<sup>1</sup>

Nach den Jahren 2001, 2007, 2011 und 2021 sollen in den kommenden Jahren nunmehr erneut Wohnbaudarlehen verwertet werden, um die Budgetdefizite zu reduzieren. Zuletzt wurden im Jahr 2021 mit dem Verkauf zu einem Nominalwert von 103,4 Prozent 419 Mio. Euro eingenommen. Auch wenn der Verkauf zu keiner nachhaltigen Budgetpolitik beiträgt, wurde im Jahr 2021 zu einem Nominalwert von knapp 104% verkauft, wodurch es zumindest zu keinem Verlustgeschäft kam. Analysiert man den Voranschlag des Landes NÖ für die Jahre 2025 und 2026, so sollen in den kommenden zwei Jahren Wohnbaudarlehen von bis zu 700 Mio. Euro veräußert werden, zugleich sind einnahmenseitig lediglich 440 Mio. Euro für beide Jahre budgetiert, was lediglich 62,8% des Wertes entspricht. Die Banken verdienen dabei bis zu 260 Mio. Euro und das Land NÖ verliert. Der Wohnbaudarlehens-Verkauf ist somit gleichbedeutend mit dem Verscherbeln von Tafelsilber zum Spotpreis.

Die Verwertung von Forderungen aus Wohnbauförderungsdarlehen in mehreren Tranchen wurde im Jahr 2021 im Landtag beschlossen.<sup>2</sup> Dabei wurde per Beschluss festgelegt, dass der Verkaufserlös bei mindestens 90% des ausstehenden Nominalwertes der Darlehen liegen muss. Damit wurde sichergestellt, dass der Verlust zu Gunsten des Finanzmarktes möglichst gering ausfällt.

---

<sup>1</sup><https://noe.orf.at/stories/3261014/>

<sup>2</sup><https://noe-landtag.gv.at/gegenstaende/XIX/XIX-1661>

Dieser Beschluss wurde mit dem Voranschlag 2025 außer Kraft gesetzt, um das Stopfen der Budgetlöcher gar erst möglich zu machen und vom Versagen in der NÖ-Budgetpolitik abzulenken. Einmalig kommt so zwar Geld in die Kasse der Regierenden, doch langfristig werden den Niederösterreicherinnen und Niederösterreichern hiermit die Einnahmen für den Wohnbau entzogen.

Diese Vorgehensweise wirft erhebliche Bedenken hinsichtlich der Nachhaltigkeit und Weitsicht der Budgetpolitik in Niederösterreich auf. Es ist daher von größter Wichtigkeit, dass der zuständige Finanzlandesrat seine Entscheidungen transparent macht und umfassend erklärt, warum solche Maßnahmen ergriffen werden und welche langfristigen Folgen sie für die Bevölkerung und die finanzielle Stabilität des Landes haben. Die Bürgerinnen und Bürger haben ein Recht darauf zu wissen, wie ihre Steuergelder verwendet werden und welche Risiken diese Entscheidungen mit sich bringen.

Daher richtet der Gefertigte an Finanzlandesrat Dipl. Ing. Schleritzko folgende

### **A n f r a g e:**

1. Warum wurde entschieden, im Voranschlag 2025/26 Wohnbaudarlehen im Wert von bis zu 700 Mio. Euro zu verkaufen, obwohl dies langfristig die finanziellen Mittel für den Wohnbau reduzieren könnte?
  - a. Welche konkreten Überlegungen führten zu dieser Entscheidung?
  - b. Welche Alternativen wurden geprüft, um die Budgetdefizite zu decken, ohne auf den Verkauf von Wohnbaudarlehen zurückzugreifen?
  
2. Welche Schritte wurden bisher unternommen, um den weiteren Verkauf der Wohnbaudarlehen vorzubereiten?
  - a. Welche Wohnbaudarlehen sollen konkret verkauft werden?
  - b. Wer wickelt den geplanten Verkauf der Wohnbaudarlehen ab und mit welchen Kosten ist die Abwicklung verbunden?
  - c. An wen wurden die letzten Wohnbaudarlehen im Jahr 2021 in der Höhe von 419,3 Mio. Euro verkauft?

3. Wie wird garantiert, dass der Verkauf der Wohnbaudarlehen zu fairen Bedingungen erfolgt und nicht zum Nachteil der niederösterreichischen Bevölkerung?
  - a. Welche Maßnahmen werden ergriffen, um langfristige Nachteile für den Wohnbau zu vermeiden?
4. Warum werden die zum Verkauf stehenden Wohnbaudarlehen nicht zunächst den Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern als vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit zu vergünstigten Konditionen angeboten anstatt dem Bankensektor?
5. Wie werden Sie als zuständiges Regierungsmitglied sicherstellen, dass die Einnahmen aus dem Verkauf der Wohnbaudarlehen sinnvoll und nachhaltig verwendet werden?
6. Wie beurteilen Sie die Kritik, dass der Verkauf von Wohnbaudarlehen das Wohnbaueigentum der Niederösterreicher zum Spotpreis verscherbelt und Banken übermäßig profitieren lässt?
  - a. Welche Gegenargumente haben Sie als zuständiges Regierungsmitglied zu diesen Kritikpunkten?
  - b. Welche Kommunikationsstrategie verfolgen Sie als zuständiges Regierungsmitglied, um die Bevölkerung über die Hintergründe und Auswirkungen des Verkaufs der Wohnbaudarlehen zu informieren?
7. Wie beurteilen Sie die Vorgangsweise, dass der Beschluss des NÖ-Landtages (Ltg.-1661/W-17-2021), welcher besagt, dass der Verkaufserlös mindestens 90% des ausstehenden Nominalwertes betragen muss, mit dem Budgetbeschluss aufgehoben wurde?
  - a. Warum wurde diese Untergrenze aufgehoben, wodurch der Verkauf zu Gunsten der Banken ermöglicht wird?
8. Mit dem Verkauf der Wohnbaudarlehen werden auch die Rückflüsse aus Rückzahlungen und Zinserträgen des Landes NÖ sinken. Die Voranschläge 2025 und 2026 weisen trotz der geplanten Verkäufe keine Reduktion der Zinserträge (13 Mio. Euro) gegenüber 2024 auf sowie reduzieren sich die Rückflüsse aus Rückzahlungen marginal (2024 57 Mio. Euro, 2025 & 2026 51 Mio. Euro).

- a. Warum wurde dies im Budget so eingestellt? (Bitte um Erläuterung)
  - b. Wie erklären sich die konstanten Zinserträge trotz der geplanten Verwertungen von Wohnbaudarlehen (Ansatz 48216)?
  - c. Mit welchen Mindereinnahmen aufgrund reduzierter Rückflüsse und Zinszahlungen rechnen Sie für die Jahre 2025 und 2026 tatsächlich und wie werden diese kompensiert?
9. Wie beurteilen Sie den hinkünftigen Ausverkauf der Wohnbaudarlehen in Bezug auf die mittel- und langfristige Budgetplanung im Land NÖ?
10. Im Voranschlag des Landes NÖ für das Jahr 2025 werden Einnahmen im Bereich der Wohnbauförderung von 447 Mio. Euro vorgesehen (*92248 Wohnbauförderungsbeitrag 227 Mio. Euro + 91111 Darlehen, Verwertung 220 Mio. Euro*). In welcher Höhe fließen diese Einnahmen im Jahr 2025 in den Wohnbau in NÖ und wie viele Wohneinheiten sollen mit dieser Summe errichtet werden?