

Ludwig Schleritzko
Landesrat

Landtag von Niederösterreich

Landtagsdirektion

Eing.: 14.08.2024

Zu Ltg.-**489/XX-2024**

Herrn
Präsident des NÖ Landtages
Mag. Karl Wilfing

St. Pölten, am 14. August 2024

B. Schleritzko-F-24/148-2024

Sehr geehrter Herr Präsident!

Die im Rahmen der Anfrage des Abgeordneten Mag. Samwald betreffend „Verkauf von Wohnbaudarlehen zum Spotpreis“ vom 4. Juli 2024, Ltg.-489/XX-2024, an mich gerichteten Fragen beantworte ich, soweit diese in meine Zuständigkeit fallen und vom Anfragerecht umfasst sind, wie folgt:

Das Budget des Landes Niederösterreich wird im Jahr 2025 einen Nettofinanzierungssaldo von rd. -350 Millionen Euro und im Jahr 2026 von rd. -256 Millionen Euro aufweisen. Dabei handelt es sich insbesondere um Ausgaben in den Bereichen Soziales, Gesundheit, Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie Investitionen und Investitionsförderungen in Wirtschaft, Infrastruktur und klimarelevante Maßnahmen.

Um die angeführten Nettofinanzierungssalden ausweisen zu können, sollen in den nächsten beiden Jahren Forderungen aus den Wohnbauförderungsdarlehen verwertet werden. Die Übertragung von Forderungen an einen Dritten (so genanntes „Factoring“) wurde vom Land Niederösterreich in der Vergangenheit schon mehrfach in Anspruch genommen (2001, 2007, 2011, 2021). Es handelt sich dabei um ein übliches Finanzierungsinstrument, durch das dem Budget notwendige Mittel zugeführt werden können. Diese Mittel werden benötigt, um die nächsten beiden Jahre, für die nach übereinstimmenden Prognosen von Wirtschaftsforschern wenig Wachstum vorhergesagt wird, gut zu meistern und zu überbrücken.

Das verschafft auch die notwendige Zeit, mit der in Aussicht genommenen Aufgabenkritik die Weichen für die folgenden Jahre so zu stellen, dass nur mehr eine jährlich geringer

werdende Neuverschuldung eingegangen werden muss und in weiterer Folge das Ziel des Nulldefizits erreicht werden kann. Eine solche Aufgabenkritik wurde von Wirtschaftsforschern ausdrücklich begrüßt und für alle Verwaltungsebenen empfohlen. Inzwischen haben auch schon mehrere Bundesländer ähnliche Überlegungen öffentlich angekündigt (Kärnten, Salzburg, Tirol).

Da der Landtagsbeschluss erst kurze Zeit zurückliegt, wurden noch keine Schritte bezüglich der neuerlichen Verwertung von Wohnbauförderungsdarlehen gesetzt. Gemäß Landtagsbeschluss über den Voranschlag kann die Verwertung zwischen Jänner 2025 und Dezember 2026 erfolgen. Der konkrete Zeitpunkt und das Volumen der Verwertung werden in Abhängigkeit der Zinsprognose und des Bedarfs aufgrund der Ermächtigung des Landtages an die Landesregierung, die erforderlichen Maßnahmen zu setzen, festzulegen sein. Dabei kommt die vom Landtag beschlossene Änderung bezüglich des Mindestverwertungserlöses gegebenenfalls zur Anwendung.

Im Jahr 2021 wurde für die Abwicklung des Verkaufs eine Wettbewerbsplattform mit der Landesbank HYPO NOE geschaffen. Im Rahmen der gewählten Transaktionsstruktur wurde das wirtschaftliche Eigentum an den Darlehensforderungen an die Landesbank HYPO NOE verkauft. Das zivilrechtliche Eigentum an den Forderungen verblieb weiterhin treuhändig beim Land Niederösterreich. Das Land Niederösterreich tritt daher gegenüber den Darlehensnehmern weiterhin als Darlehensgeber auf. Für diese ändert sich durch den Verkauf nichts.

Zur Erzielung des bestmöglichen Kaufpreises hat die HYPO NOE ein wettbewerbliches, transparentes, diskriminierungsfreies und bedingungsfreies Bietverfahren auf der Grundlage des Bestbieterprinzips europaweit durchgeführt. Im Rahmen dieser Wettbewerbsplattform der Landesbank HYPO NOE konnten potentielle Investoren Angebote abgeben, um die Forderungen wirtschaftlich zu erwerben.

Das Land Niederösterreich wurde bei der Entwicklung und Umsetzung dieser sehr erfolgreichen Transaktion in Zusammenarbeit mit der eigenen Landestochter fibeg und externen Gutachtern umfassend beraten und vertreten. Die Landesbank HYPO NOE hat die Wettbewerbsplattform am Markt sehr erfolgreich umgesetzt. Die Kosten der Abwicklung haben gemäß RA 2021 520.000 Euro betragen. Da sich diese Vorgangsweise bewährt hat, ist eine ähnliche Vorgangsweise für die neue Verwertung angedacht.

Aufgrund des inzwischen deutlich höheren Zinsniveaus wird ein ähnlich gutes Ergebnis wie 2021 in den nächsten beiden Jahren nicht erreichbar sein.

Eine begünstigte frühzeitige Rückzahlung eines Wohnbauförderungsdarlehens durch die Darlehensnehmer ist keine Alternative zum Verkauf von Forderungen.

Dafür gibt es eine Reihe von Argumenten:

- Grundsätzlich ist eine frühzeitige Rückzahlung eines Wohnbauförderungsdarlehens jederzeit möglich.
- Eine allfällige Möglichkeit für eine begünstigte vorzeitige Rückführung müsste jedoch individuell auf Darlehenshöhe und Laufzeit berechnet werden. Dies führt einerseits zu unterschiedlichen Ergebnissen im Einzelfall (von der Unmöglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung bis hin zu sehr unterschiedlichen Rückkaufswerten), die für den Einzelnen nicht nachvollziehbar sind oder nicht transparent erscheinen (wiewohl korrekt berechnet), andererseits aber auch zu einem extrem hohen Verwaltungs- und Administrationsaufwand, weil bereits verwertete Darlehen ausgenommen werden müssten. Dies verkürzt den Ertrag, der natürlich mit einer Gesamtverwertung höher ausfallen würde.
- Ungewiss sind Höhe und Zeitpunkt der Inanspruchnahme, wodurch Budgetschwankungen verursacht werden.
- Eine vorzeitige Rückzahlung kann im Einzelfall den Verlust von bestehenden Förderungen bedeuten (z.B. Verlust von Grundsteuerbefreiung).

Der Kaufpreis bei der Verwertung von Darlehen entspricht dem Barwert der zukünftigen Zahlungsströme und ermittelt sich daher grundsätzlich durch Abzinsung. Wie bei allen bisherigen Verwertungstransaktionen ist der Kaufpreis daher abhängig vom Zinsniveau. Die Abzinsung führt zu keinem Verlust, sondern entspricht der üblichen Bewertungsmethode. Alternativ zum Verkauf könnte das Land NÖ auch mehr Schulden aufnehmen, wodurch umgekehrt der Zinsaufwand in ähnlicher Höhe steigen würde. Für das Land NÖ ist die Verwertung von Wohnbauförderdarlehen daher wirtschaftlich gleichwertig zur Neuverschuldung, wobei für das Landesrating ein guter Mix aus Neuverschuldung und Verwertung besser ist.

Die Darlehensrückflüsse für die Jahre 2025 und 2026 werden sich auf Grund der Verwertung der Wohnbauförderungsdarlehen nicht oder nur marginal verändern, und zwar in Abhängigkeit von Zeitpunkt und Höhe des Verkaufs.

Da es sich bei der Verwertung der Wohnbaudarlehen um eine Form der Finanzierung handelt, ist sie in der Gruppe 9, Finanzwirtschaft, darzustellen. Der Wohnbauförderungsbeitrag ist als ausschließliche Landesabgabe ebenfalls in der Gruppe 9 darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Ludwig Schleritzko eh.