

Wohnbau-Offensive 2016

am 11.11.2015

im Kleinen Festsaal der Industriellenvereinigung in
Wien

Die neue Wohnbau Investitions Bank (WBIB)



Josef Schmidinger
Generaldirektor s-Bausparkasse

WBIB

4 Fragen

- Wozu brauchen wir eine neue Bank?
- Wie komme ich an das Geld heran?
- Was wird die Finanzierung kosten?
- Wie kann das Ziel von 30.000 zusätzlichen leistbaren Wohnungen erreicht werden?

Wozu brauchen wir eine neue Bank?



Wozu brauchen wir eine neue Bank?

- € 5,75 Mrd. für zusätzliche 30.000 Wohnungen in 5 Jahren + Wohninfrastruktur
- Nach WBF-Modell des leistbaren Wohnraum bedeutet dies
 - € 3,25 Mrd. Bank,
 - € 750 Mio. Eigenmittel Wohnungswerber + GBV,
 - € 750 Mio. durch Gemeinden für Wohninfrastruktur und
 - € 1 Mrd. WBF Darlehen
- → daher Alternative: € 700 Mio. bis € 1 Mrd. durch WBIB
 - € 750 Mio. durch Wohnbaubanken
- Basel IV bedeutet
 - Höhere EM für Bank
 - Höhere Gewichtung der Wohnbaukredite
 - Engere Kreditlimits bei Banken
 - daher: Förderbank gem. § 3 (1) Z11 BWG
- EIB-Mittel sind zinsgünstiger als öffentliche Gelder der Republik Österreich (EIB Rating AAA)

Wie bekomme ich als Bauträger von der WBIB eine Finanzierung?



Wie bekomme ich als Bauträger von der WBIB eine Finanzierung?

- WBIB ist Tochter von Bausparkassen und Wohnbaubanken
- Abwicklung analog bisheriger Hausbank Bauträgerfinanzierung bzw. Wohnbaubankfinanzierung
- WBIB ist rein privatwirtschaftlich organisiert.
 - Abwicklung Finanzierung durch Betreuer der Hausbank analog geförderten Krediten im gewerblichen Sektor oder bei AIK-Finanzierungen
- WBIB hat darauf zu achten:
 - Dass Miete dem geförderten Wohnbau oder WGG entspricht
 - Sofern Bundeshaftung besteht:
 - 50 % der Mittel mit WBF kofinanziert werden
 - Förderprogramme der Länder für zusätzlichen Wohnbau eingesetzt werden
 - Bei Mietwohnungen Option auf nachträglichen Eigentumserwerb eingeräumt wird.
 - Für Wohnbauinfrastruktur geeignete Träger wie insbes. Gemeinden bestehen.
 - Energieeffizient gebaut wird.
 - Sozialer Wohnbau lt. EIB-Definition verwirklicht wird.

Was kostet Finanzierung von WBIB?



Was kostet Finanzierung von WBIB?

ECKPUNKTE

- Refinanzierungsvorteil muss beim Endkunden ankommen.
- Refinanzierung zumindest analog Bundeskondition sofern von EIB
- Haftungsprovision Bund 34 bp
- Gestionsaufwand Bank ca. 35 bp
- Risikoaufschlag 0,03 – 0,09 %, je nach Bonität des Bauträgers

→ **Daher derzeit ca. 0,85 % variabel oder 2,5 % auf 20 Jahre fix**

→ **ACHTUNG:** Die Kondition wird sich aber je nach Situation auf den Finanzmärkten laufend ändern.

Wie können wir Ziel von 30.000 zusätzlichen leistbaren Wohnungen erreichen?



Wie können wir Ziel von 30.000 zusätzlichen leistbaren Wohnungen erreichen?

- Gesetzgebung des WBIB-Gesetzes.
- Einrichtung WBIB durch Gesellschafter, Konzessionserteilung FMA (spätestens 9 Monate ab Inkrafttreten des Bundesgesetzes).
- Förderprogramme der Länder einrichten (2016)
- Projekte bei Hausbank namhaft machen.
- Flächenerschließung durch Gemeinden in Ballungsräumen.
- Sicherung EIB Programm
- Start ab 2. Quartal 2016 realistisch?
- Vorfinanzierung durch Hausbank möglich – durch WGG-Novelle!!
- Keine zusätzlichen verteuernenden Auflagen in Richtlinien und Länderprogrammen.



- Gemeinsam ist es möglich, eine Chance zu nützen!
- Wer möchte mitwirken?
- Beteiligung der GBV an WBB möglich durch WGG Novelle!!