

**Historische Einführung zur Wohnbauinvestitionsbank (WBIB)**

**Historical introduction to the Housing Investment Bank (WBIB)**

Translation to english: [RENOWAVE.AT](https://www.renowave.at)

Mag. Alexander Kollmann

BMAW

03. Juli 2024

# I. Ausgangslage im Projektjahr 2013/2014

## I. Initial situation in the 2013/2014 project year

- Mangel an **langfristigen** (> 10 Jahre) **günstigen fix verzinsten Fremdmitteln**
- gestiegene **Eigenmittelanforderungen** durch internationale Vorgaben (**Basel III**)
- EIB (Europäische Investitionsbank) vergibt Darlehen regelmäßig nur in Form von **Globaldarlehen**: Kredittranchen der EIB auch für (kleinere/mittlere) Bauträger zu groß
- schwierig zu erlangen, wenn bereits Kreditlinien bei der EIB offen sind (**Großveranlagungsgrenzen**)
  
- Lack of long-term (> 10 years), favourable fixed-interest borrowing
- Increased capital requirements due to international regulations (Basel III)
- EIB (European Investment Bank) regularly only grants loans in the form of global loans: EIB loan tranches too large even for (smaller/medium-sized) property developers
- difficult to obtain if credit lines are already open with the EIB (large investment limits)

## II. Konzept der WBIB I

## II Concept of the WBIB I

- rein privatrechtlich organisierte WBIB in **Rechtsform GmbH**
  - Gesellschafter einheimische Kreditinstitute (Vorbild ÖHT), Einrichtung eines Beirates
  - Aufnahme hoher (etwa € 700 Mio) günstig verzinsten **Kredittranchen der EIB**
  - davon € 500 Mio **mittels Bundeshaftung besichert** (ausschließlich die Tätigkeit der WBIB als Förderbank)
  - **25 - 30-jährige fixe Verzinsung** (damals etwa iHv 0,8%)
- 
- WBIB organised purely under private law in the legal form of a **limited liability company**
  - Shareholders domestic credit institutions (modelled on ÖHT), establishment of an advisory board
  - Borrowing of large (around € 700 million) **loan tranches from the EIB** at favourable interest rates
  - of which € 500 million **collateralised by a federal guarantee** (exclusively for WBIB's activities as a development bank)
  - **25 - 30-year fixed interest rate** (at that time around 0.8%)

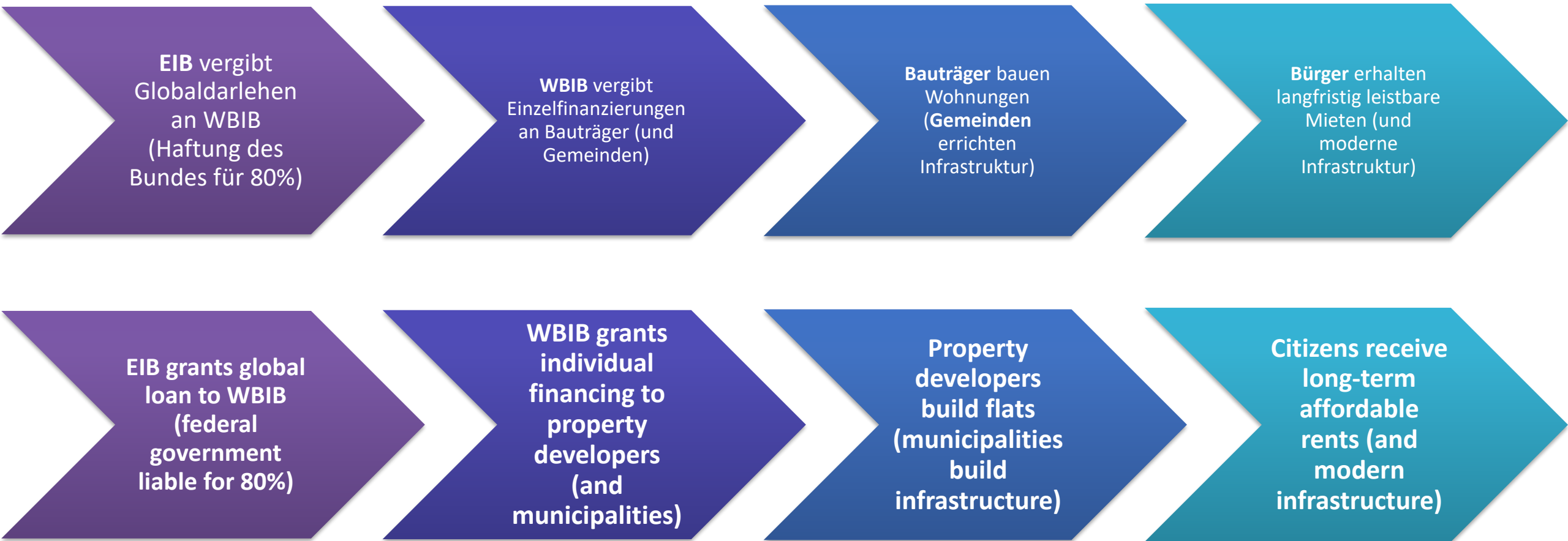
## II. Konzept der WBIB II

## II. Concept of the WBIB II

- **Durchleitung an gewerbliche und gemeinnützige Bauträger**
- **revolvierende** Mittel für den Wohnbau
- durch das angedachte Haftungsmodell **keine Maastrichtrelevanz**
- Vorkehrungen um Substituierung **bestehender Wohnbaufördermittel** der Länder zu verhindern; Erweiterung des für Wohnbau bestehenden Topfes
- **Rückflüsse zweckgewidmet**
- "**Anstoßfinanzierung**" durch EIB-Mittel sollte zusätzliche Gesamt-Investitionstätigkeit im Wohnbau von bis zu € 5,75 Mrd. anregen
  
- **Pass-through to commercial and non-profit property developers**
- **Revolving** funds for residential construction
- **No Maastricht relevance** due to the envisaged liability model
- Precautions to prevent substitution of existing state housing subsidies; expansion of the existing pot for housing construction
- **Reflows earmarked for specific purposes**
- "**Kick-off financing**" through EIB funds should stimulate additional total investment activity in residential construction of up to € 5.75 billion

## II. Konzept der WBIB III

## II. Concept of the WBIB III



## III. Umsetzung

## III. Realisation

- Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (**WBIB-G**) BGBl. I Nr. 157/2015
  - **Inkrafttreten** mit 01.01.2016
  - sog Letter of Comfort der **GD Wettbewerb** zur **beihilferechtlichen Beurteilung** eingeholt
  - WBIB GmbH von rein privaten Trägern (Kreditinstituten) gegründet und **von FMA konzessioniert**
  - Zusammenschlussanmeldung bei BWB (genehmigt)
- 
- Federal Act on the Establishment of a Housing Investment Bank (**WBIB-G**) Federal Law Gazette I No. 157/2015
  - **Entry into force** on 01.01.2016
  - So-called letter of comfort obtained from **DG Competition** for **assessment under state aid law**
  - WBIB GmbH founded by purely private sponsors (credit institutions) and **licensed by the FMA**
  - Merger notification to BWB (approved)

## IV. Scheitern

### IV Failure

- scheiterte letztlich an mangelnder Einigung aller Stakeholder
  - WBIB-G wurde mit BGBl. I Nr. 30/2018 in Richtung „Länder-WBIBs“ abgeändert
  - Mit Budgetbegleitgesetz 2018-2019 grundsätzliche Möglichkeit einer Haftungsübernahme durch die Länder
  - **WBIB-GmbH wurde liquidiert**, WBIB-G existiert noch
- 
- ultimately failed due to a lack of agreement among all stakeholders
  - WBIB-G was amended with Federal Law Gazette I No. 30/2018 in the direction of "Länder WBIBs"
  - With the Budget Accompanying Act 2018-2019, basic possibility of liability assumption by the federal states
  - **WBIB-GmbH was liquidated**, WBIB-G still exists

# Wiedereinführung? Re-launch?

- Zinsniveau?
- ad-hoc Entlastung für Bürger?
- Abholung der Kredittranchen durch Länder und Kreditinstitute?
- Interest rate level?
- ad-hoc relief for citizens?
- Collection of loan instalments by federal states and credit institutions?