

LAGEBERICHT

1. Allgemeines

Die s Wohnbaubank AG (im Folgenden s Wohnbaubank) ist eine Spezialbank zur Finanzierung des Wohnbaus in Österreich.

Rechtliche Grundlage des Geschäfts der Wohnbaubanken ist das „Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus“ (1993 vom österreichischen Nationalrat beschlossen). Es sieht vor, dass die durch Emissionen der Wohnbaubanken aufgebracht langfristigen Mittel – sowohl Anleihen als auch Aktien – für die Errichtung von erschwinglichen Wohnungen verwendet werden. Um dies für die Anleger attraktiv zu machen, sind Wohnbauanleihen mit einem Steuervorteil ausgestattet: Die Zinsen von bis zu 4 % sind für Privatanleger von der Kapitalertragsteuer befreit.

Die Erlöse aus den Emissionen müssen außerdem zweckgewidmet eingesetzt werden. Die damit aufgebracht Mittel werden zum überwiegenden Teil zur Finanzierung von Wohnbauten verwendet. Zu einem großen Teil erfolgt eine Sicherstellung durch Hypotheken.

Die Wohnbauanleihen der s Wohnbaubank werden über die Vertriebswege der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (im Folgenden Erste Bank Oesterreich) und der Sparkassen im breiten Publikum platziert.

2. Geschäftsmodell der s Wohnbaubank

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die s Wohnbaubank grundlegend umorganisiert. Das Geschäftsmodell ist seitdem auf die treuhändige Emissionstätigkeit von Wohnbauanleihen fokussiert. Die s Wohnbaubank hat daher mit der Erste Bank Oesterreich Verträge zur treuhändigen Emission und Abwicklung der Wohnbauanleihen abgeschlossen. Hierfür erhält die s Wohnbaubank von der Erste Bank Oesterreich ein Treuhandentgelt. Das Treuhandentgelt ist die wesentlichste Ertragsquelle der s Wohnbaubank.

Für sämtliche Treuhandemissionen trägt die Erste Bank Oesterreich die wirtschaftliche Verpflichtung der Zahlung der Zinsen und der Rückzahlung am Laufzeitende, sodass die s Wohnbaubank daraus nur das Gestionsrisiko trägt.

Die s Wohnbaubank verfügt über folgende Bankkonzessionen:

- Die Ausgabe von fundierten Bankschuldverschreibungen, ausgenommen die Ausgabe von Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen - § 1 Absatz 1 Ziffer 9 BWG
- Die Ausgabe von festverzinslichen Wertpapieren, insbesondere auch in Form von Wandelschuldverschreibungen - § 1 Absatz 1 Ziffer 10 BWG

Die s Wohnbaubank ist sohin ein Finanzinstitut im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR-Verordnung) sowie ein Kreditinstitut im Sinne des § 3 Absatz 6 BWG. Somit gelten zahlreiche Bestimmungen des BWG für die s Wohnbaubank nicht.

Aufgrund der Anwendbarkeit des § 3 Absatz 6 BWG und des reduzierten Konzessionsumfanges sind die Vorschriften der CRR-Verordnung hinsichtlich Eigenkapital, Kernkapital, anrechenbare Eigenmittel und erforderliche Eigenmittel nicht anwendbar.

3. Mittelaufbringung der s Wohnbaubank

Der weitaus größte Teil der Mittelaufbringung erfolgt durch Wohnbauanleiheemissionen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Wohnbauanleihen mit einem Volumen in Höhe von 20,15 Millionen Euro begeben. Der Marktanteil der s Wohnbaubank an den emittierten Wohnbauanleihen des Geschäftsjahres 2019 beträgt rund 15,2 Prozent. Per Ende 2019 befinden sich Wohnbauanleihen im Nominale von rund 1.625 Millionen Euro im Umlauf.

Das Emissionsergebnis lag damit deutlich unter jenem des Vorjahres. Dieser Rückgang ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass sich das Zinsniveau im Euroraum im Jahresverlauf 2019 stark reduziert hat und somit keine adäquaten Renditen erzielbar waren.

4. Mittelverwendung

Die aufgebrachten Mittel im Sinne des Punktes 3. werden umgehend an die Erste Bank Oesterreich weitergeleitet. In der Bilanz wird das als Treuhandvermögen ausgewiesen.

Die Erste Bank Oesterreich stellt die aufgebrachten Mittel zur Errichtung von geförderten Wohnungen in Form von günstigen langfristigen Finanzierungen zur Verfügung. Insbesondere die Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichten mit diesen Mitteln mehrgeschoßige Wohnbauten, und zwar fast ausschließlich im Rahmen der Wohnbauförderung. Man kann davon ausgehen, dass das erfolgreiche Etablieren des Systems der Wohnbaubanken dazu geführt hat, dass bei einem bedeutenden Teil im Segment Neuerrichtung von mehrgeschoßigen Wohnbauten Wohnbaubanken mitwirken.

5. Tochtergesellschaft

Die s Wohnbaubank war Gesellschafterin der Wohnbauinvestitionsbank GmbH in Liqu. (Anteil 27,5 %). Dieses Unternehmen wurde im Geschäftsjahr 2019 liquidiert.

6. Aktionärsstruktur

Alleinaktionärin ist die Erste Bank Oesterreich. Sie hält 2.800.0000 Stückaktien. Das Nominale beträgt 20.356.000 Euro.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 28. Jänner 2020 wurde der Beschluss gefasst, das Grundkapital der s Wohnbaubank von EUR 20.356.000,00 auf EUR 5.000.000,00 durch Rückzahlung des Herabsetzungsbetrags von EUR 15.356.000,00 an die Alleinaktionärin herabzusetzen.

7. Grundsätze der Geschäftspolitik

Wohnbauanleihen werden als Anlageprodukt über die Vertriebspartner im Markt in Österreich platziert. Die erlösten Mittel werden überwiegend zur Finanzierung der Errichtung von Wohnbauten durch Gemeinnützige Bauvereinigungen herangezogen.

Das Wachstum erfolgt entsprechend der Marktnachfrage auf der Aktiv- und Passivseite auch unter Berücksichtigung der strategischen Refinanzierungserfordernisse der Erste Bank Oesterreich.

8. Kennzahlen der s Wohnbaubank

Angaben in Millionen Euro	2018	2019
Bilanzsumme	1.721,4	1.678,3
Wohnbauanleihen im Umlauf ¹	1.684,6	1.639,8
Eigenkapital	32,8	32,8
Nettozinsertrag	0,87	0,85
Betriebsertrag	3,59	5,08
Betriebsaufwand	-2,05	-2,27
Betriebsergebnis	1,54	2,81
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1,49	2,81
Cost-Income-Ratio	57,1%	44,6%
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	2,3%	8,6%
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Millionen Euro	2018	2019
Bilanzsumme	-221,3	-43,2
Wohnbauanleihen im Umlauf	11,8	-44,8
Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent	2018	2019
Bilanzsumme	-11%	-3%
Wohnbauanleihen im Umlauf	1%	-3%
Nettozinsertrag	-92%	-2%
Betriebsertrag	-63%	41%
Betriebsaufwand	-15%	10%
Betriebsergebnis	-79%	83%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-80%	89%
Angaben in Millionen Euro	2018	2019
Neuemissionen an Wohnbauanleihen	90,6	20,2

Erläuterungen:

Cost-Income-Ratio in %: (Betriebsaufwand / Betriebsertrag) * 100

Eigenkapitalrentabilität vor Steuern (in %): (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit / Eigenkapital des Vorjahres) * 100

Geschäftsjahr 2018: Siehe auch die Ausführungen in Punkt 2.

9. Verwendung von Finanzinstrumenten

Die s Wohnbaubank hat im Geschäftsjahr 2019 keine Geschäfte mit Finanzinstrumenten durchgeführt.

10. Wesentliche Risiken

Aufgrund des Geschäftsmodells der s Wohnbaubank (siehe Punkt 2.) verbleibt in der s Wohnbaubank im Wesentlichen nur das operationelle Risiko, insbesondere das Gestionsrisiko in

¹ inkl. Zinsabgrenzungen

Zusammenhang mit der treuhändigen Emission von Wohnbauanleihen. Andere Risiken – wie zum Beispiel Ausfallsrisiko und Zinsänderungsrisiko – sind so gut wie nicht vorhanden.

Operationelles Risiko: Die s Wohnbaubank hat eine Reihe von Funktionen an externe Dienstleister im Verbund der Erste Group Bank AG ausgelagert. Die s Wohnbaubank kann damit zur Gänze am Knowhow der Gruppe teilhaben. Im Gegenzug wurden entsprechende Dienstleistungssteuerungsprozesse implementiert, um die Qualität und Effizienz der ausgelagerten Dienstleistungen laufend zu steuern. Die wesentlichen ausgelagerten Funktionen sind:

- Revision
- Compliance und Geldwäscheprävention
- Rechnungswesen
- Meldewesen
- Wertpapieradministration
- IT

11. Ausblick

Angepeilt wird ein konstantes Emissionsvolumen an Wohnbauanleihen in der Größenordnung von bis zu 100 Millionen Euro pro Jahr. Dieses Neuemissionsvolumen kann jedoch nicht die planmäßigen Tilgungen des Jahres 2020 in Höhe von 199,25 Millionen Euro ersetzen. Dadurch reduziert sich der Bestand von begebenen Wohnbauanleihen kontinuierlich. Das in Punkt 2. erwähnte Treuhandentgelt, die einzige wesentliche Einnahmequelle, ist vom Wohnbauanleihenbestand abhängig. Folge davon ist, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit rückläufig sein wird.

12. Verschiedenes

Das Unternehmen ist im Bereich Forschung und Entwicklung nicht tätig.

Das Unternehmen verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Im Unternehmen sind operativ zwei Mitarbeiter tätig. Beide Mitarbeiter sind dienstüberlassene Mitarbeiter der Erste Bank Oesterreich. Bei diesen Mitarbeitern werden die Arbeitnehmerbelange von der Erste Bank Oesterreich wahrgenommen.

Umweltbelange werden von der OM Objektmanagement GmbH im Rahmen eines Service Level Agreements hinsichtlich dem Gebäudebetrieb- und Facility Management-Leistungen wahrgenommen.

Während des gesamten abgelaufenen Geschäftsjahres hatte die s Wohnbaubank keine eigenen Aktien im Bestand.

Wien, 20. Februar 2020

s Wohnbaubank AG


Mag. Franz-Nikolaus Hörmann


Mag. Elisabeth Palatin-Reiss