

LAGEBERICHT 2020

1. Rahmenbedingungen

2020 war weltweit ein enorm herausforderndes Jahr im Zeichen der Gesundheitskrise. Die COVID-19-Pandemie und insbesondere die Maßnahmen zu ihrer Eindämmung haben den stärksten Einbruch der Weltwirtschaft seit den 1930er Jahren verursacht. Ausgehend von China griff die Pandemie auf Europa über und erfasste bis zum 2. Quartal fast die gesamte Welt.

Auch in Österreich war es seit dem ersten Lockdown im März eine Herausforderung, die Folgen der Pandemie einzudämmen. Erst im vierten Quartal des Jahres kamen aufbauende Nachrichten, wie schließlich jene im Dezember über die Zulassung eines Corona-Impfstoffes durch die Europäische Arzneimittel-Agentur EMA.

Die Inflation ist in Österreich mit 1,4% (im Gesamtjahr 2020) gegenüber 1,5% im Vorjahr auf einem niedrigen Niveau geblieben.

Die EZB senkte die Leitzinsen zuletzt am 10. März 2016 auf 0% und beließ sie seither auf diesem Niveau. Der 3-Monats Euribor sank 2020 weiter im negativen Bereich bis auf ein Tief von knapp -0,55%.

Die lockere Leitzinspolitik wurde 2020 durch eine Reihe geldpolitischer Sondermaßnahmen in Reaktion auf die Coronavirus-Pandemie erweitert. Zu diesen zählen unter anderen die Liquiditätsunterstützung der Banken mit einem Zinssatz unter null, die Erweiterung des bestehenden APP - Asset Purchase Programmes zum Ankauf von Vermögenswerten um EUR 120 Mrd. sowie das neu ins Leben gerufene PEPP - Pandemic Emergency Purchase Programme in Höhe von EUR 1.850 Mrd., das den Ankauf von Anleihen öffentlicher und privater Schuldner bis mindestens März 2022 beinhaltet.

2. Geschäftsmodell der s Wohnbaubank

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 Anleiheemissionen der Wohnbaubanken aufgebrachten langfristigen Mittel für die Errichtung von leistbaren 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 zweckgewidmet eingesetzt werden. Die aufgebrachten 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 sowie Drittbanken im breiten Publikum platziert.

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 Kommunalverschreibungen - § 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, erforderliche Eigenmittel sowie Liquidität nicht anwendbar.

Im ersten Halbjahr 2021 ist das In-Kraft-Treten der Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor angekündigt. Das Thema der Nachhaltigkeit wird die s Wohnbaubank weiterhin - auch aus regulatorischer Sicht und aufgrund des Leitfadens der FMA zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken - begleiten.

3. Mittelaufbringung der s Wohnbaubank

Der weitaus größte Teil der Mittelaufbringung erfolgt durch Wohnbauanleiheemissionen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Wohnbauanleihen mit einem Volumen in Höhe von 2 Millionen Euro begeben. Der Marktanteil der s Wohnbaubank an den emittierten Wohnbauanleihen des Geschäftsjahres 2020 beträgt rund 7 Prozent. Per Ende 2020 befinden sich Wohnbauanleihen im Nominale von rund 1.390 Millionen Euro im Umlauf. In der Bilanz werden die ausstehenden Emissionen als Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen.

Das Emissionsergebnis lag damit wiederum deutlich unter jenem des Vorjahres. Dieser Rückgang ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass sich das Zinsniveau im Euroraum im Jahresverlauf 2020 weiter reduziert hat und somit für Anleger 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 Wohnungen in Form von Finanzierungen zur Verfügung. Insbesondere die Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichten mit diesen Mitteln mehrgeschoßige Wohnbauten, und zwar fast ausschließlich im Rahmen der Wohnbauförderung.

5. Aktionärsstruktur

Alleinaktionärin ist die Erste Bank Oesterreich. Sie hält 2.800.0000 Stückaktien. Das Nominale beträgt 5.000.000 Euro.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 28. Jänner 2020 wurde der Beschluss gefasst, das Grundkapital der s Wohnbaubank von 20.356.000 Euro auf 5.000.000 Euro durch Rückzahlung des Herabsetzungsbetrags von 15.356.000 Euro an die Alleinaktionärin herabzusetzen. Nach Ablauf der Gläubigerfrist am 4.8.2020 wurde der Herabsetzungsbetrag an die Alleinaktionärin rückgeführt.

6. 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 Geschäftsvolumen entwickelt sich entsprechend der Marktnachfrage auf der Aktiv- und Passivseite auch unter Berücksichtigung der strategischen Refinanzierungserfordernisse der Erste Bank Oesterreich.

7. Kennzahlen der s Wohnbaubank

Angaben in Millionen Euro	2019	2020
Bilanzsumme	1.678,3	1.424,7
Wohnbauanleihen im Umlauf ¹	1.639,8	1.402,0
Eigenkapital	32,8	17,4
Nettozinsertrag	0,85	0,36
Betriebsertrag	5,08	5,37
Betriebsaufwand	-2,27	-2,91
Betriebsergebnis	2,81	2,46
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2,81	2,45
Cost-Income-Ratio	44,6%	54,3%
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	8,6%	7,5%
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Millionen Euro	2019	2020
Bilanzsumme	-43,2	-253,6
Wohnbauanleihen im Umlauf	-44,8	-237,8
Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent	2019	2020
Bilanzsumme	-3%	-15%
Wohnbauanleihen im Umlauf	-3%	-15%
Nettozinsertrag	-2%	-58%
Betriebsertrag	41%	6%
Betriebsaufwand	10%	29%
Betriebsergebnis	83%	-13%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	89%	-13%
Angaben in Millionen Euro	2019	2020
Neuemissionen an Wohnbauanleihen	20,2	2,0

Erläuterungen:

Cost-Income-Ratio in %: $(\text{Betriebsaufwand} / \text{Betriebsertrag}) * 100$

Eigenkapitalrentabilität vor Steuern (in %): $(\text{Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit} / \text{Eigenkapital des Vorjahres}) * 100$

8. Verwendung von Finanzinstrumenten

Die s Wohnbaubank hat im Geschäftsjahr 2020 keine Geschäfte mit Finanzinstrumenten durchgeführt.

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

¹ inkl. Zinsabgrenzungen

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
- Strategisches Risikomanagement
- IT

10. Ausblick

Angepeilt wird ein konstantes Emissionsvolumen an Wohnbauanleihen in der Größenordnung von bis zu 100 Millionen Euro pro Jahr. Für die kommenden Jahre wird jedoch auf Grund der Zinssituation mit deutlich geringeren Volumina gerechnet. Das Neuemissionsvolumen kann jedoch nicht die planmäßigen Tilgungen des Jahres 2021 in Höhe von 234,73 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.

Die derzeitige Pandemie- und Wirtschaftskrise betrifft das Institut indirekt, da eine dauerhaft anhaltende Niedrigzinsphase das Geschäftsmodell negativ beeinträchtigen würde.

11. 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, 23. Februar 2021

s Wohnbaubank AG



Mag. Franz-Nikolaus Hörmann



Mag. Elisabeth Palatin-Reiss