

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 Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (im Folgenden Erste Bank Oesterreich) und Sparkassen sowie anderer Kreditinstitute in Österreich im breiten Publikum platziert.

2. Mittelaufbringung der s Wohnbaubank

Der weitaus größte Teil der Mittelaufbringung erfolgt durch Wohnbauanleiheemissionen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Wohnbauanleihen mit einem Volumen in Höhe von rund 67,8 Millionen Euro begeben. Der Marktanteil der s Wohnbaubank an den emittierten Wohnbauanleihen des Geschäftsjahres 2017 beträgt rund 21 Prozent. Per Ende 2017 befinden sich Wohnbauanleihen mit einem Volumen von rund 1.657 Millionen Euro¹ im Umlauf.

Das Emissionsergebnis lag damit deutlich unter jenem der Vorjahre. Wesentliche Einflussfaktoren waren hier neben dem niedrigen Zinsniveau auch der Wegfall der Alleinstellung der Wohnbauanleihen bei KMU-Unternehmen. Der investitionsbedingte Gewinnfreibetrag durfte in den Jahren 2014 bis 2016 ausschließlich in Wohnbauanleihen investiert werden. Die Emissionserlöse waren in diesen Jahren zu mindestens 50 % auf die Nutzung des investitionsbedingten Gewinnfreibetrages zurückzuführen. Diese Alleinstellung ist seit 2017 nicht mehr gegeben, was den Rückgang an Emissionserlösen erklärt.

¹ ohne Zinsabgrenzungen

3. Mittelverwendung

Geschäftspolitisches Ziel der s Wohnbaubank ist es, die aufgebrauchten Mittel zur Errichtung von geförderten Wohnungen in Form von günstigen langfristigen Finanzierungsmitteln zur Verfügung zu stellen. 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 ein bedeutender Teil der Wohnungen im Segment Neuerrichtung von mehrgeschoßigen Wohnbauten von einer Wohnbaubank mitfinanziert wird. Zum Bilanzstichtag 2017 hat die s Wohnbaubank 1.690 Millionen Euro² an aushaftenden Krediten an die Wohnungswirtschaft zur Verfügung gestellt.

Grundsatz der s Wohnbaubank ist, dass sie keine direkten Vertriebswege hat. Der Kundenkontakt geschieht durch die Partnerbanken der s Wohnbaubank. Das sind in den überwiegenden Fällen die Erste Bank Oesterreich und regionale Sparkassen in Österreich. Bei einem typischen Wohnbaudarlehen an eine Gemeinnützige Wohnbauvereinigung tritt die Erste Bank Oesterreich als Treuhänder und die s Wohnbaubank als Treugeber auf. Das Ausfallrisiko trägt die s Wohnbaubank. Die Mittelverwendung erfolgt darüber hinaus im Wege von Widmungseinlagen an die Erste Bank Oesterreich.

Eine Vergabe der Mittel an Private zur Wohnbaufinanzierung wird nicht vorgenommen.

4. Tochtergesellschaften / Beteiligungen

Wohnbauprojekte wurden und werden durch die s Wohnbaubank auch im Wege eigener Bauträgertöchter errichtet. Nach Baufertigstellung werden diese Wohnhausanlagen vermietet. Es handelt sich dabei um folgende Unternehmen:

- APHRODITE Bauträger Aktiengesellschaft (Anteil 50,0 %)
- s Wohnbauträger GmbH (Anteil 99,9 %)
- Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH (Anteil 50,1 %)

Neben dem Wohnbauprojektgeschäft verfügen die s Wohnbauträger GmbH und die Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH über Liegenschaften, die durch Baurechtseinräumung anderen Bauträgern zur Errichtung von Wohnbauten zur Verfügung gestellt werden.

- Wohnbauinvestitionsbank (Anteil 27,5 %): Die s Wohnbaubank ist Gesellschafterin der am 1. Oktober 2016 gegründeten Wohnbauinvestitionsbank GmbH. Ziel dieser Bank ist, in Durchführung des Bundesgesetzes über die Errichtung einer Wohnbauinvestitionsbank, die Mittelbereitstellung an Bauträger zur Schaffung leistbarer Wohnungen. Der operative Geschäftsbetrieb wird voraussichtlich im Jahr 2018 aufgenommen.

² ohne Zinsabgrenzungen

5. Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur zu Beginn des Geschäftsjahres

Aktionär	Anzahl der Stückaktien	Nominale in Euro	Anteil
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	2.527.700	18.376.379,00	90,28%
Volkskreditbank AG	79.800	580.146,00	2,85%
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft	42.500	308.975,00	1,52%
Bankhaus Schelhammer & Schattera Aktiengesellschaft	30.000	218.100,00	1,07%
LV Holding GmbH ³	20.000	145.400,00	0,71%
SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT	20.000	145.400,00	0,71%
Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck	20.000	145.400,00	0,71%
Vorarlberger Sparkassen Beteiligungs GmbH	20.000	145.400,00	0,71%
Wiener Neustädter Sparkasse	20.000	145.400,00	0,71%
Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group	10.000	72.700,00	0,36%
Sparkasse Pottenstein N.Ö.	5.000	36.350,00	0,18%
KREMSENER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT	2.000	14.540,00	0,07%
Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg Aktiengesellschaft	2.000	14.540,00	0,07%
Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft	1.000	7.270,00	0,04%
Gesamtnominalkapital	2.800.000	20.356.000,00	100,00%

Aktionärsstruktur zum Ende des Geschäftsjahres

Aktionär	Anzahl der Stückaktien	Nominale in Euro	Anteil
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	2.800.000	20.356.000,00	100,00%
Gesamtnominalkapital	2.800.000	20.356.000,00	100,00%

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden 1.979.621 Stückaktien an die Erste Bank Oesterreich übertragen. Durch diese Transaktionen wurde die Erste Bank Oesterreich Alleinaktionärin der s Wohnbaubank.

6. Grundsätze der Geschäftspolitik

Wohnbauanleihen werden als attraktives 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.

Im Kreditgeschäft wird durch die Fokussierung auf das Geschäft mit Gemeinnützigen Bauvereinigungen und Interbankengeschäft mit der Erste Bank Oesterreich und anderen Sparkassen eine entsprechende Minimierung des Ausfallrisikos angestrebt. Die sich auf Grund der Unterschiede in den Zinskonditionen ergebenden Zinsänderungsrisiken werden, soweit möglich, durch den Einsatz entsprechender Derivate abgesichert.

³ Holdinggesellschaft der Salzburger und oberösterreichischen Sparkassen

7. Kennzahlen der s Wohnbaubank

Angaben in Millionen Euro	2014	2015	2016	2017
Bilanzsumme	2.253,3	2.050,2	2.067,8	1.942,8
Forderungen an Wohnbaukunden ⁴	1.914,6	1.889,6	1.828,0	1.689,6
Wohnbauanleihen im Umlauf ⁵	1.960,4	1.817,7	1.801,7	1.656,9
Eigenkapital	53,8	59,4	61,2	63,7
Anrechenbare Eigenmittel	80,4	85,0	86,7	84,2
Bemessungsgrundlage für die Eigenmittel	284,2	305,7	296,3	294,4
Eigenmittelquote	28,3%	27,8%	29,3%	28,6%
Nettozinsertrag	11,82	14,79	15,27	11,45
Betriebsertrag	10,20	13,36	13,73	9,79
Betriebsaufwand	-1,29	-1,91	-2,17	-2,42
Betriebsergebnis	8,91	11,46	11,56	7,37
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9,32	12,20	10,71	7,33
Cost-Income-Ratio	12,6%	14,3%	15,8%	24,7%
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	18,6%	22,7%	18,0%	12,0%
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Millionen Euro	2014	2015	2016	2017
Bilanzsumme	74,0	-203,1	17,6	-125,1
Ausleihungen an Wohnbaukunden	17,8	-25,1	-61,5	-138,4
Wohnbauanleihen im Umlauf	129,4	-142,7	-16,0	-144,8
Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent	2014	2015	2016	2017
Bilanzsumme	3%	-9%	1%	-6%
Ausleihungen an Wohnbaukunden	1%	-1%	-3%	-8%
Wohnbauanleihen im Umlauf	7%	-7%	-1%	-8%
Anrechenbare Eigenmittel	1%	6%	2%	-3%
Bemessungsgrundlage für die Eigenmittel	9%	8%	-3%	-1%
Nettozinsertrag	-4%	25%	3%	-25%
Betriebsertrag	-3%	31%	3%	-29%
Betriebsaufwand	-6%	48%	14%	11%
Betriebsergebnis	-3%	29%	1%	-36%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2%	31%	-12%	-32%
Angaben in Millionen Euro	2014	2015	2016	2017
Neuemissionen an Wohnbauanleihen	212,4	81,8	131,6	67,8

Erläuterungen:

Cost-Income-Ratio in %:

$(\text{Betriebsaufwand} / \text{Betriebsertrag}) * 100$

Eigenkapitalrentabilität vor Steuern (in %):

$(\text{Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit} / \text{Eigenkapital des Vorjahres}) * 100$

⁴ ohne Zinsabgrenzungen

⁵ ohne Zinsabgrenzungen

8. Verwendung von Finanzinstrumenten

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos werden laufend Zinssatzverträge abgeschlossen.

Die s Wohnbaubank ist dabei Empfänger von vorwiegend fixen und Zahler von variablen Zinsen. Die Zinssatzverträge dienen zur Absicherung von vorwiegend fix verzinsten begebenen Schuldverschreibungen (Microhedges). Zum 31. Dezember 2017 beträgt das Kontraktvolumen auf der Kaufseite rund 1.427,4 Millionen Euro und auf der Verkaufseite rund 1.470,8 Millionen Euro. Im Zusammenhang mit den Zinssatzverträgen ist zu beachten, dass die Ausleihungen im Neugeschäft (hauptsächlich im Bilanzposten Forderungen an Kunden enthalten) zum überwiegenden Teil variabel verzinst sind, sodass der Nettozinsertrag des Neugeschäftes primär aus konstanten Zinsspannen zwischen entsprechenden Aktiv- und Passivseiten stammt. Die Zinssatzverträge sind jeweils auf die Bezug habende Anleihe abgestellt. Als Partner fungiert ausschließlich die Erste Group Bank AG.

9. Wesentliche Risiken

Ausfallsrisiko: Die s Wohnbaubank hat seit ihrem Bestehen noch nie einen Ausfall zu verzeichnen gehabt (siehe auch Kapitel 6. Grundsätze der Geschäftspolitik). Veranlagungen mit einem erhöhten Ausfallsrisiko liegen nicht vor. Zwecks Überwachung des Ausfallsrisikos gibt es mit der Erste Bank Oesterreich Vereinbarungen zur Erbringung von Dienstleistungen durch diese Partner.

Zinsänderungsrisiko: Das Zinsänderungsrisiko wird durch Abschluss von Derivatgeschäften begrenzt. Im Asset-Liability-Committee wird das Zinsänderungsrisiko laufend überwacht, werden Maßnahmen diskutiert und Empfehlungen dem Vorstand übermittelt. Auch hier gibt es mit der Erste Bank Oesterreich und mit der s Bausparkasse vertragliche Vereinbarungen über die Leistungserbringung.

Operationelles Risiko: Die s Wohnbaubank hat eine Reihe von Funktionen an externe Dienstleister im Verbund der Erste Group Bank AG ausgelagert. Die 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 und Compliance
- Rechnungswesen
- Meldewesen
- Risikomanagement
- Finanzierungsabwicklung
- Wertpapieradministration
- IT
- Personalmanagement

10. Verschiedenes

Das Unternehmen ist im Bereich Forschung und Entwicklung nicht tätig.

Das Unternehmen verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Im Unternehmen sind operativ drei Mitarbeiter tätig. Einer davon ist dienstüberlassener Mitarbeiter der Erste Bank Oesterreich. Bei diesem Mitarbeiter werden die Arbeitnehmerbelange von der Erste Bank wahrgenommen. Zwei Mitarbeiter sind dienstüberlassene Mitarbeiter der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft. Bei diesen Mitarbei-

tern werden die Arbeitnehmerbelange von der Bausparkasse wahrgenommen.

Umweltbelange werden ebenfalls von der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft im Rahmen dieser Dienstleistungs- und Nutzungsvereinbarung wahrgenommen.

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

11. Ausblick

Auf Grund des bestehenden Marktumfeldes (Niedrigzinsen, steigende operative Anforderungen,...) ist geplant, im Laufe des Jahres 2018 das Geschäftsmodell der s Wohnbaubank anzupassen. Im Zuge dessen wird auch eine Umstellung der Ausgestaltung der Emissionen überlegt. Im geänderten Geschäftsmodell kann es zu einer Anpassung hin zur Emission von Wohnbauwandelanleihen im Wege einer Treuhanderschaft kommen. Treugeberin wäre dann die Erste Bank Oesterreich, Treuhänderin die s Wohnbaubank. In diesem Modell würde in der Folge das Ausfallsrisiko für die mit den Emissionserlösen finanzierten Kunden nicht mehr bei der s Wohnbaubank liegen, sondern bei der Erste Bank Oesterreich. Auch das Erfordernis der Absicherung etwaiger Zinsänderungen würde in diesem Modell wegfallen, da dieses Risiko bei der Treugeberin liegt. Im Gegenzug würde sich die Ertragssituation der s Wohnbaubank dahingehend ändern, dass für die Emissionen nur mehr ein Treuhandentgelt vereinnahmt wird. Das führt zu einer Margenreduktion und zu sinkenden Erträgen.

Im Kreditgeschäft wurde bereits 2017 auf Grund des hohen operativen Aufwandes in der Abwicklung der Beschluss gefasst, das Geschäftsmodell weg von einer direkten Vergabe der Finanzierungen hin zu einer Abwicklung im Wege von Einlagen umzustellen, was auch zu einer deutlichen Veränderung der Risiko-Ertragsposition führen wird. Auf Grund der hohen Tilgungen von Wohnbauanleihen im Jahr 2017 und den damit verbundenen Liquiditätserfordernissen kam es jedoch bis zum Ende des Jahres 2017 noch zu keinem entsprechenden Neugeschäft.

Bei sechs Wohnbauanleihen gibt es ein einseitiges Kündigungsrecht seitens der s Wohnbaubank. Es liegt ein oberstgerichtlichen Urteil vor, dass derartige Kündigungsrechte aufgrund des Konsumentenschutzgesetzes nicht zulässig sind. Das führt bei den betroffenen Wohnbauanleihen und dem derzeitigen Zinsumfeld zu einer Verringerung des Nettozinsertrages mit negativen Auswirkungen auf die kommenden Jahre.

Wien, 2. März 2018

s Wohnbaubank AG


Mag. Franz-Nikolaus Hörmann


Dr. Astrid Kratschmann