

L a g e b e r i c h t 2018

**s Wohnbaubank
AG**

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. Umstellung des Geschäftsmodells der s Wohnbaubank

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die s Wohnbaubank grundlegend umorganisiert und hat im Zuge dessen ihr Geschäftsmodell auf die treuhändige Emissionstätigkeit von Wohnbauanleihen fokussiert.

Grundlage ist der am 25. Juli 2018 unterzeichnete Spaltungs- und Übernahmevertrag, der zwischen der s Wohnbaubank einerseits und der Erste Bank Oesterreich und der sBAU Holding GmbH andererseits abgeschlossen wurde, sowie die Änderung der Satzung der s Wohnbaubank. Im Spaltungs- und Übernahmevertrag ist mit Stichtag 1. Jänner 2018

- die Abspaltung des Bankbetriebes der der s Wohnbaubank und die Übertragung an die Erste Bank Oesterreich sowie
- die Abspaltung der Beteiligungen der s Wohnbaubank
 - APHRODITE Bauträger Aktiengesellschaft,
 - s Wohnbauträger GmbH und
 - Erste ÖSW Wohnbauträger GmbHund die Übertragung an die sBAU Holding GmbH

geregelt.

Die Firmenbucheintragung der Spaltung und der neuen Satzung erfolgte am 1. November 2018.

Gleichzeitig mit dem Abschluss des Spaltungs- und Übernahmevertrages wurden zwischen der s Wohnbaubank und der Erste Bank Oesterreich ein Vertrag zur treuhändigen Emission und Abwicklung der Wohnbauanleihen abgeschlossen. Die s Wohnbaubank erhält von der Erste Bank Oesterreich ein Treuhandentgelt.

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 mehr das Gestionsrisiko trägt.

Im Zuge der Änderung des Geschäftsmodells wurden sämtliche Bankkonzessionen bis auf Folgende zurückgelegt:

- 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 Änderung des Konzessionsumfanges wurde am 1. November 2018 wirksam.

Aufgrund des reduzierten Konzessionsumfanges ist die s Wohnbaubank kein Kreditinstitut im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR-Verordnung) mehr. Seit dem 1. November 2018 ist die s Wohnbaubank 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 mehr anwendbar.

Aufgrund der Umstellung des Geschäftsmodells ändert sich auch die Ertragssituation der s Wohnbaubank grundlegend. Die wesentliche Ertragsquelle ist das Treuhandentgelt.

3. Mittelaufbringung der s Wohnbaubank

Der weitaus größte Teil der Mittelaufbringung erfolgt durch Wohnbauanleiheemissionen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Wohnbauanleihen mit einem Volumen in Höhe von 90,6 Millionen Euro begeben. Der Marktanteil der s Wohnbaubank an den emittierten Wohnbauanleihen des Geschäftsjahres 2018 beträgt rund 32 Prozent. Per Ende 2018 befinden sich Wohnbauanleihen mit einem Volumen von rund 1.669 Millionen Euro¹ im Umlauf.

Das Emissionsergebnis lag damit deutlich über jenem des Vorjahres. Dieser Zuwachs ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass es am Markt kaum Alternativen mit geringem Veranlagungsrisiko gab.

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

¹ ohne Zinsabgrenzungen

re 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

Wohnbauinvestitionsbank (Anteil 27,5 %): Die s Wohnbaubank ist Gesellschafterin der Wohnbauinvestitionsbank GmbH in Liqu. Dieses Unternehmen wurde am 1. Oktober 2016 gegründet. Ziel dieser Bank war, in Durchführung des Bundesgesetzes über die Errichtung einer Wohnbauinvestitionsbank, die Mittelbereitstellung an Bauträger zur Schaffung leistbarer Wohnungen. Dieses Ziel konnte nie erreicht werden. Daher wird dieses Unternehmen liquidiert.

6. Aktionärsstruktur

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

7. 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.

8. Kennzahlen der s Wohnbaubank

Angaben in Millionen Euro	2015	2016	2017	2018
Bilanzsumme	2.050,2	2.067,8	1.942,8	1.721,4
Wohnbauanleihen im Umlauf ²	1.838,6	1.821,2	1.672,8	1.684,6
Eigenkapital	59,4	61,2	63,7	32,8
Nettozinsertrag	14,79	15,27	11,45	0,87
Betriebsertrag	13,36	13,73	9,79	3,59
Betriebsaufwand	-1,91	-2,17	-2,42	-2,05
Betriebsergebnis	11,46	11,56	7,37	1,54
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12,20	10,71	7,33	1,49
Cost-Income-Ratio	14,3%	15,8%	24,7%	57,1%
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	22,7%	18,0%	12,0%	2,3%

² inkl. Zinsabgrenzungen

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Millionen Euro	2015	2016	2017	2018
Bilanzsumme	-203,1	17,6	-125,1	-221,3
Wohnbauanleihen im Umlauf	-142,7	-16,0	-144,8	11,8
Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent	2015	2016	2017	2018
Bilanzsumme	-9%	1%	-6%	-11%
Wohnbauanleihen im Umlauf	-7%	-1%	-8%	1%
Nettozinsertrag	25%	3%	-25%	-92%
Betriebsertrag	31%	3%	-29%	-63%
Betriebsaufwand	48%	14%	11%	-15%
Betriebsergebnis	29%	1%	-36%	-79%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	31%	-12%	-32%	-80%
Angaben in Millionen Euro	2015	2016	2017	2018
Neuemissionen an Wohnbauanleihen	81,8	131,6	67,8	90,6

Erläuterungen:

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

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

Geschäftsjahr 2018: Siehe auch die Ausführungen in Punkt 2.

9. Verwendung von Finanzinstrumenten

Die s Wohnbaubank hat im Geschäftsjahr 2018 keine Geschäfte mit Finanzinstrumenten durchgeführt.

10. Wesentliche Risiken

Aufgrund der Umstellung des Geschäftsmodells der s Wohnbaubank und der Fokussierung auf die treuhändige Emissionstätigkeit von Wohnbauanleihen (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 Risiken – wie zum Beispiel Ausfallrisiko 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 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 rund 100 Millionen pro. Jahr. Dieses Neuemissionsvolumen kann jedoch nicht die Tilgungen 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 vier Mitarbeiter tätig. Drei Mitarbeiter sind dienstüberlassene Mitarbeiter der Erste Bank Oesterreich. Bei diesen Mitarbeitern werden die Arbeitnehmerbelange von der Erste Bank Oesterreich wahrgenommen. Einer davon ist dienstüberlassener Mitarbeiter der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft. Bei diesem Mitarbeiter werden die Arbeitnehmerbelange von der Bausparkasse 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, 15. Februar 2019

s Wohnbaubank AG

Mag. Franz-Nikolaus Hörmann

Dr. Astrid Kratschmann