s Wohnbaubank AG
Am Belvedere 1
1100 Wien

LAGEBERICHT
2021

1. Rahmenbedingungen

Im zweiten Jahr der Corona-Pandemie erholte sich die österreichische Wirtschaft deutlich. Trotz Fortbestand mehrerer gesundheitspolitischer Maßnahmen wie Ausgangssperren, Maskenpflicht, Zutrittstests, dem Lockdown in Ostösterreich ab 1. April und dem bundesweiten harten Lockdown ab 22. November stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Österreich um (vorläufig) 4,1%. In der Europäischen Union (EU 27) wurde mit (vorläufig) +5,1% vergleichsweise ein noch höheres Wirtschaftswachstum erzielt.

Die Inflation gemessen mit dem Verbraucherpreisindex (VPI) war in Österreich mit 2,8% im Gesamtjahr 2021 gegenüber 1,4% im Vorjahr deutlich höher. Inflationstreibend waren laut Statistik Austria unter anderem Preise für Verkehr sowie für Wohnen, Wasser und Energie.

Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte die Leitzinsen zuletzt am 10. März 2016 auf 0% und beließ sie seither auf diesem Niveau. Der 3-Monatseuribor sank 2021 weiter und betrug am Jahresende -0,58%.

Die lockere Leitzinspolitik wurde seit 2020 zusätzlich mit geldpolitischen Sondermaßnahmen wie zum Beispiel Wertpapierkäufen im Rahmen des Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) ergänzt, das nach zweimaliger Aufstockung mit einem Volumen von EUR 1.850 Mrd. befristet bis mindestens März 2022 laufen soll.

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 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, erforderliche Eigenmittel sowie Liquidität nicht anwendbar.

Das Thema der Nachhaltigkeit wird die s Wohnbaubank weiterhin - auch aus regulatorischer Sicht (in allgemeinen Regelungen, aber auch Rechtsgrundlagen wie die Taxonomie-VO, Disclosure-VO, Eco Label VO, EZB Leitfaden zu Klima- und Umweltrisiken, EBA Diskussionspapier zu ESG Risiken) – begleiten.

3. Mittelaufbringung der s Wohnbaubank

Der weitaus größte Teil der Mittelaufbringung erfolgt durch Wohnbauanleiheemissionen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden aufgrund der vorherrschenden Markt- und Zinssituation keine neuen Wohnbauanleihen begeben. Per Ende 2021 befinden sich Wohnbauanleihen im Nominale von rund 1.134 Millionen Euro im Umlauf. In der Bilanz werden die ausstehenden Emissionen als Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen.

Das Emissionsergebnis lag wiederum deutlich unter jenem der Vorjahre. Dieser Rückgang ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass das Zinsniveau im Euroraum weiterhin sehr niedrig ist 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.

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	2020	2021
Bilanzsumme	1.424,7	1.162,5
Wohnbauanleihen im Umlauf[1]	1.402,0	1.141,9
Eigenkapital (exkl. Bilanzgewinn)	17,4	17,4
Nettozinsertrag	0,36	-0,12
Betriebsertrag	5,37	3,20
Betriebsaufwand	-2,91	-1,50
Betriebsergebnis	2,46	1,69
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2,45	1,69
Cost-Income-Ratio	54,3%	47,0%
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	7,5%	9,7%
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Millionen Euro	2020	2021
Bilanzsumme	-253,6	-262,1
Wohnbauanleihen im Umlauf[1]	-237,8	-260,1
Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent	2020	2021
Bilanzsumme	-15%	-18%
Wohnbauanleihen im Umlauf[1]	-15%	-19%
Nettozinsertrag	-58%	-133%
Betriebsertrag	6%	-40%
Betriebsaufwand	29%	-48%
Betriebsergebnis	-13%	-31%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-13%	-31%
Angaben in Millionen Euro	2020	2021
Neuemissionen an Wohnbauanleihen	2,0	0,0

Erläuterungen:

Cost-Income-Ratio in %:	(Betriebsaufwand / Betriebsertrag) *100
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern (in %):	(Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit / Eigenkapital des Vorjahres exkl. Bilanzgewinn) * 100

[1] inkl. Zinsabgrenzungen

8. Verwendung von Finanzinstrumenten

Die s Wohnbaubank hat im Geschäftsjahr 2021 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 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
- 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 wird voraussichtlich jedoch nicht die planmäßigen Tilgungen des Jahres 2022 in Höhe von 232,68 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.

Direkte negative Umwelteinflüsse durch die Geschäftstätigkeit der Wohnbaubank entstehen nicht. 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, 21. Februar 2022

s Wohnbaubank AG

Mag. Franz-Nikolaus Hörmann Mag. Elisabeth Palatin-Reiss