s Wohnbaubank AG
Am Belvedere 1
1100 Wien

LAGEBERICHT
2022

1. Rahmenbedingungen

Im dritten Jahr der Corona-Pandemie erholte sich die österreichische Wirtschaft im ersten Halbjahr 2022 deutlich. Trotz Wachstumsabschwächung ab dem dritten Quartal in Folge der internationalen Energiekrise stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Österreich im Gesamtjahr um (vorläufig) 4,7%. In der Europäischen Union (EU 27) wurde mit (vorläufig) +3,6% vergleichsweise ein geringeres Wirtschaftswachstum erzielt. Nach der Invasion russischer Truppen in der Ukraine ab 24. Februar war bis zum Jahresende noch keine Entspannung in Sicht, so dass sich auf Basis vorliegender Frühindikatoren eine Stagnation im Winterhalbjahr abzeichnete. Trotz einer Wachstumsabschwächung ab dem dritten Quartal 2022 infolge der internationalen Energiekrise stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Österreich im Gesamtjahr um (vorläufig) 4,7%. In der Europäischen Union (EU 27) wurde mit (vorläufig) +3,6% im Vergleich ein geringeres Wirtschaftswachstum erzielt. Um der hohen Inflation entgegenzuwirken, hat die EZB die Leitzinsen angehoben. Seit 21. Juli 2022 wurde der Hauptrefinanzierungssatz in insgesamt vier Schritten von 0% auf 2,5% hinaufgesetzt. Ebenso wurde der Einlagensatz für Banken, die Geld über Nacht bei der EZB einlegen, im Laufe des 2. Halbjahres von -0,5% auf 2,0% erhöht.

Die Inflation war – gemessen mit dem Verbraucherpreisindex (VPI) – in Österreich mit 8,6% im Gesamtjahr 2022 gegenüber 2,8% im Vorjahr deutlich höher. Hauptpreistreiber waren laut Statistik Austria unter anderem Preise für Wohnen, Wasser und Energie sowie für Verkehr und Nahrungsmittel.

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 gedeckten Schuldverschreibungen nach dem Pfandbriefgesetz – PfandBG, BGBl. I Nr. 199/2021 (Wertpapieremissionsgeschäft), gem. § 1 Absatz 1 Ziffer 9 BWG; eingeschränkt iSd Ausnahmebestimmung gemäß § 3 Abs. 6 BWG.
- Die Ausgabe von festverzinslichen Wertpapieren, insbesondere auch in Form von Wandelschuldverschreibungen (sonstiges Wertpapieremissionsgeschäft), gemäß § 1 Absatz 1 Ziffer 10 BWG, eingeschränkt iSd Ausnahmebestimmung gemäß § 3 Abs. 6 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 in 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 Wohnbauanleihenemissionen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Wohnbauanleihen im Nominale von 50 Millionen Euro begeben. Per Ende 2022 befinden sich Wohnbauanleihen im Nominale von rund 952 Millionen Euro im Umlauf. In der Bilanz werden die ausstehenden Emissionen als Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen.

Das Emissionsergebnis lag über jenem der Vorjahre. Dieser Anstieg ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass das Zinsniveau im Euroraum im Jahr 2022 gestiegen ist und somit für Anleger wieder adäquate 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	2021	2022
Bilanzsumme	1.162,5	979,0
Wohnbauanleihen im Umlauf[1]	1.141,9	958,7
Eigenkapital (exkl. Bilanzgewinn)	17,4	17,4
Nettozinsertrag	-0,12	0,09
Betriebsertrag	3,20	1,87
Betriebsaufwand	-1,50	-0,55
Betriebsergebnis	1,69	1,33
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1,69	1,33
Cost-Income-Ratio	47,0%	29,3%
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	9,7%	7,6%%
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Millionen Euro	2021	2022
Bilanzsumme	-262,1	-183,6
Wohnbauanleihen im Umlauf[1]	-260,1	-183,2
Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent	2021	2022
Bilanzsumme	-18%	-16%
Wohnbauanleihen im Umlauf[1]	-19%	-16%
Nettozinsertrag	-133%	-
Betriebsertrag	-40%	-41%
Betriebsaufwand	-48%	-63%
Betriebsergebnis	-31%	-22%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-31%	-22%

[1] inkl. Zinsabgrenzungen

Angaben in Millionen Euro	2021	2022
Neuemissionen an Wohnbauanleihen	0,0	50,0

Erläuterungen:

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

8. 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.

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

Ausfallsrisiko: Die Risikoklassen mit erhöhtem Ausfallsrisiko machen einen sehr geringen Anteil des gesamten Risikovolumens aus. Bilanzielle Vorsorgen bestehen hinsichtlich der unbesicherten Anteile entsprechend dem Risikogehalt.

Barwertrisiko: Das Barwertrisiko kann als gering bezeichnet werden.

Die Begrenzung der Risiken wird durch adäquate Methoden zur Risikomessung und Begrenzung gewährleistet.

9. Ausblick

Angepeilt wird ein konstantes Emissionsvolumen an Wohnbauanleihen in der Größenordnung von bis zu 100 Millionen Euro pro Jahr. Das Neuemissionsvolumen wird voraussichtlich jedoch nicht die planmäßigen Tilgungen des Jahres 2023 im Nominale von 160,35 Millionen Euro ersetzen. Dadurch kann sich der Bestand von begebenen Wohnbauanleihen kontinuierlich reduzieren. Das in Punkt 2. erwähnte Treuhandentgelt, die wesentliche Einnahmequelle, ist vom Wohnbauanleihenbestand abhängig. Daraus folgt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auch im Geschäftsjahr 2023 rückläufig sein wird.

Die seit dem Geschäftsjahr 2022 anhaltende Inflationsdynamik, das sich verschlechternde wirtschaftliche Umfeld aufgrund der Folgewirkungen des Ukraine-Kriegs sowie die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie haben wesentlichen Einfluss auf das allgemeine makro-

ökonomische- und Geschäftsumfeld. Nach Anhebung der Leitzinsen durch die EZB im vergangenen Geschäftsjahr geht die s Wohnbaubank trotz verlangsamter Inflationsdynamik von weiteren Zinsschritten der EZB im ersten Halbjahr 2023 aus. Aufgrund des gestiegenen Zinsumfelds können für Anleger derzeit wieder attraktive Renditen gezeigt werden.

10. 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, 20. Februar 2023

s Wohnbaubank AG

Mag. Stefanie Wiener Mag. Benedikt Hejda