

LAGEBERICHT 2023

1. Rahmenbedingungen

Bei nach wie vor sehr hoher Inflation befand sich Österreichs Wirtschaft 2023 in einer Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank infolge schwacher Entwicklungen im Großhandel und der Industrie um (vorläufig) bis zu 0,8%. Im Euroraum hingegen stieg das BIP um 0,6%.

Die Inflationsrate lag in Österreich im Jahresdurchschnitt bei 7,8%, nach 8,6% im Jahr 2022. Im Jahresverlauf 2023 sank die Teuerung von 11,2% im Jänner auf 5,3% im November, um im Dezember auf 5,6% zu steigen.

Um der hohen Inflation entgegenzuwirken, hat die EZB die Leitzinsen weiter angehoben. Seit 21. Juli 2022 wurde der Hauptrefinanzierungssatz in insgesamt zehn Schritten von 0% auf 4,5% hinaufgesetzt. Ebenso wurde der Einlagensatz für Banken, die Geld über Nacht bei der EZB parkieren von -0,5% auf 4,0% erhöht.

Auf Grundlage des erhöhten Zinsumfelds konnten Wohnbaubanken für AnlegerInnen wieder attraktive Renditen zeigen. Insgesamt wurden in Österreich im Jahr 2023 1,38 Mrd. Euro an Wohnbauanleihen-Emissionen begeben, was einen deutlichen Anstieg des Anleihevolumens bedeutet und ein Rekordhoch seit 2008 darstellt.

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 2023 wurden Wohnbauanleihen im Nominale von 240 Millionen Euro begeben. Per Ende 2023 befinden sich Wohnbauanleihen im Nominale von rund 1.031 Millionen Euro im Umlauf. In der Bilanz werden die ausstehenden Emissionen als Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen.

Das Emissionsergebnis lag deutlich über jenem der Vorjahre. Dieser Anstieg ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass das Zinsniveau im Euroraum 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 zum Großteil 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 | 2022 | 2023 |
|--|--------|---------|
| Bilanzsumme | 979,0 | 1.062,4 |
| Wohnbauanleihen im Umlauf ¹ | 958,7 | 1.040,7 |
| Eigenkapital (exkl. Bilanzgewinn) | 17,4 | 17,4 |
| Nettozinsertrag | 0,09 | 0,65 |
| Betriebsertrag | 1,87 | 2,37 |
| Betriebsaufwand | -0,55 | -0,47 |
| Betriebsergebnis | 1,33 | 1,90 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 1,33 | 1,90 |
| Cost-Income-Ratio | 29,3% | 19,8% |
| Eigenkapitalrentabilität vor Steuern | 7,6% | 10,9% |
| Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Millionen Euro | 2022 | 2023 |
| Bilanzsumme | -183,6 | 83,5 |
| Wohnbauanleihen im Umlauf ¹ | -183,2 | 82,0 |
| Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent | 2022 | 2023 |
| Bilanzsumme | -16% | 9% |
| Wohnbauanleihen im Umlauf ¹ | -16% | 9% |
| Nettozinsertrag | - | 647% |
| Betriebsertrag | -41% | 27% |
| Betriebsaufwand | -63% | -14% |
| Betriebsergebnis | -22% | 44% |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | -22% | 44% |
| Angaben in Millionen Euro | 2022 | 2023 |
| Neuemissionen an Wohnbauanleihen | 50,0 | 240,0 |

¹ inkl. Zinsabgrenzungen

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

Kurzfristig wird ein Emissionsvolumen an Wohnbauanleihen in der Größenordnung von bis zu 200 Millionen Euro pro Jahr angepeilt. Das Neuemissionsvolumen wird somit voraussichtlich die planmäßigen Tilgungen des Jahres 2024 im Nominale von 183,32 Millionen Euro ersetzen können. Dadurch kann der Bestand von begebenen Wohnbauanleihen konstant bleiben. Das in Punkt 2. erwähnte Treuhandentgelt, die wesentliche Einnahmequelle, ist vom Wohnbauanleihenbestand abhängig. Daher wird erwartet, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2024 stabil bleiben wird.

Die seit dem Geschäftsjahr 2022 anhaltende Inflationsdynamik sowie das verschlechterte wirtschaftliche Umfeld aufgrund der Folgewirkungen des Ukraine-Kriegs haben wesentlichen Einfluss auf das allgemeine makroökonomische- und Geschäftsumfeld. Nach Anhebung der Leitzinsen durch die EZB in den vergangenen Geschäftsjahren sieht die s Wohnbaubank den Höhepunkt der Leitzinsen auf Grundlage der Äußerungen der EZB erreicht. Trotz verlangsamter Inflationsdynamik geht das Institut, den Einschätzungen der Analysten der Erste Group folgend, von ersten Zinssenkungsschritten der EZB frühestens Ende des

ersten Halbjahrs 2024 aus; aufgrund des anhaltend hohen Zinsumfelds können für Anleger aktuell weiter attraktive Renditen gezeigt werden.

10. Verschiedenes

Das Unternehmen ist im Bereich Forschung und Entwicklung nicht tätig.

Das Unternehmen verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Sämtliche Tätigkeiten der s Wohnbaubank werden aufgrund der geringen Komplexität und Größe durch MitarbeiterInnen der Erste Bank Oesterreich vorgenommen. Bei diesen MitarbeiterInnen 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, 15. Februar 2024

s Wohnbaubank AG



Mag. Stefanie Wiener



Mag. Benedikt Hejda