

LAGEBERICHT 2025

1. Rahmenbedingungen

Österreichs Wirtschaft befand sich 2025 nach zwei Rezessionsjahren in einer leichten Erholungsphase. Das nominelle Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg gegenüber dem Vorjahr um 3,6% an. Bei sehr hoher Inflation lag das reale Wirtschaftswachstum jedoch bei nur 0,4% laut Erste Group Research und 0,5% laut WIFO und IHS.

Im monatlichen Verlauf stieg die Teuerung gegen Jahresende noch deutlich, um im Gesamtjahr mit 3,6% über dem EZB-Ziel von 2% zu liegen. Die im Jahresvergleich gestiegenen Preise für Wohnen, Wasser und Energie sowie für Restaurants und Hotels haben Österreichs Inflation sehr stark erhöht.

Aufgrund der rückläufigen Inflation im Euro-Raum senkte die EZB den Einlagensatz von 3,0% in vier Schritten im Jänner, März, April und Juni 2025 um jeweils 0,25 Prozentpunkte auf nunmehr 2,0%. Die Zinssätze der österreichischen Kreditinstitute fielen 2025 sowohl in den Beständen als auch im Neugeschäft des Kredit- und Einlagengeschäfts.

Auf Grundlage des weiterhin hohen Zinsumfelds konnten Wohnbaubanken für Anleger auch in diesem Jahr attraktive Renditen zeigen. Insgesamt wurden in Österreich im Jahr 2025 1,29 Mrd. Euro an Wohnbauanleihen-Emissionen begeben, was einen leichten Anstieg gegenüber 2024 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 auf-gebrachten Mittel werden zum überwiegenden Teil zur Finanzierung von Wohnbau-ten 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 Oester-reich) 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 Wohnbau-anleihen fokussiert. Die s Wohnbaubank hat daher mit der Erste Bank Oesterreich Verträge zur treuhändigen Emission und Abwicklung der Wohnbauanleihen abge-schlossen. 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 wirtschaft-liche 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 Pfandbrief-gesetz – 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 Wertpapieremissionsge-schäft), gemäß § 1 Absatz 1 Ziffer 10 BWG, eingeschränkt iSd Ausnahmebe-stimmung 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 Konzessi-onsumfanges 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 regu-latorischer Sicht (in allgemeinen Regelungen, aber auch in Rechtsgrundlagen wie die Taxonomie-VO, Disclosure-VO, Eco Label VO, EZB Leitfaden zu Klima- und Um-weltrisiken, EBA Leitlinien zum Management der ESG Risiken) – begleiten. Die Richt-linie hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (RL (EU) 2022/2464, Corporate Sustainability Reporting Directive) wird mit dem Nachhal-tigkeitsberichtsgesetz (NaBeG) Anfang 2026 in österreichisches Recht umgesetzt werden. Das NaBeG wurde am 21. Jänner 2026 im Nationalrat beschlossen.

3. Mittelaufbringung der s Wohnbaubank

Der weitaus größte Teil der Mittelaufbringung erfolgt durch Wohnbuanleihenemissionen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden Wohnbuanleihen im Nominale von 400 Millionen Euro begeben. Per Ende 2025 befinden sich Wohnbuanleihen im Nominale von rund 1.411 Millionen Euro im Umlauf. In der Bilanz werden die ausstehenden Emissionen als Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen.

Das Emissionsergebnis konnte gegenüber jenem des Vorjahres weiter gesteigert werden. Der Anstieg der letzten Jahre war hauptsächlich darauf rückzuführen, dass das Zinsniveau im Euroraum ab 2022 gestiegen ist und somit für Anleger wieder adäquate Renditen erzielbar waren. Ab 2024 hat sich das Zinsniveau im Euroraum zunehmend stabilisiert.

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.

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

Wohnbuanleihen 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	2024	2025
Bilanzsumme	1.185,5	1.452,5
Wohnbuanleihen im Umlauf ¹	1.161,8	1.427,9
Eigenkapital (exkl. Bilanzgewinn)	17,4	17,4

¹ inkl. Zinsabgrenzungen

Nettozinsertrag	0,76	0,50
Betriebsertrag	2,82	2,87
Betriebsaufwand	-0,48	-0,63
Betriebsergebnis	2,34	2,24
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2,34	2,24
Cost-Income-Ratio	16,9%	21,8%
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	13,5%	12,9%
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Millionen Euro	2024	2025
Bilanzsumme	123,1	267,0
Wohnbauanleihen im Umlauf ¹	121,1	266,0
Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent	2024	2025
Bilanzsumme	12%	23%
Wohnbauanleihen im Umlauf ¹	12%	23%
Nettozinsertrag	17%	-34%
Betriebsertrag	19%	2%
Betriebsaufwand	1%	31%
Betriebsergebnis	23%	-4%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	23%	-4%
Angaben in Millionen Euro	2024	2025
Neuemissionen an Wohnbauanleihen	300,00	400,0

Erläuterungen:

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

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

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: Risikoklassen mit erhöhtem Ausfallsrisiko liegen nicht vor. 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 200 Millionen Euro pro Jahr angepeilt. Das Neuemissionsvolumen wird somit voraussichtlich die planmäßigen Tilgungen des Jahres 2026 im Nominale von 55,57 Millionen Euro ersetzen können. Dadurch kann der Bestand von begebenen Wohnbauanleihen erhöht werden. Das in Punkt 2. erwähnte Treuhandentgelt, die wesentliche Einnahmequelle, ist vom Wohnbauanleihenbestand abhängig. Daher wird erwartet, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2026 stabil bleiben wird.

Die vor allem in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 beobachtete Inflationsdynamik sowie das verschlechterte wirtschaftliche Umfeld aufgrund der Folgewirkungen des Ukraine-Kriegs hatten wesentlichen Einfluss auf das allgemeine makroökonomische- und Geschäftsumfeld. Die EZB reagierte mit einer Anhebung der Leitzinsen, aufgrund des höheren Zinsumfelds konnten für Anleger wieder attraktive Renditen gezeigt werden.

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Inflation und der schwachen Konjunktorentwicklung im Euro-Raum senkte die EZB 2024 und 2025 den Einlagensatz in mehreren Schritten auf nunmehr 2,0%. Zwar werden seitens EZB keine konkreten Angaben zu den zukünftigen Zinsentscheidungen kommuniziert, doch gehen Geld- und Kapitalmarktvertreter vorerst von keinen weiteren Zinssenkungen aus. Begründung dafür ist die Inflationsrate von nahe 2% im Euroraum.

Die Verordnung (EU) 2022/2554 über die digitale operationale Resilienz im Finanzsektor (DORA) ist am 16.01.2023 in Kraft getreten und führt einen unionsweit harmonisierten, umfassenden Rechtsrahmen zur Stärkung der digitalen operationellen Widerstandsfähigkeit ein. Die darin festgelegten Anforderungen waren bis zum 17.01.2025 umzusetzen. Auch im Geschäftsjahr 2026 werden die DORA-Vorgaben maßgeblich für die regulatorische Ausrichtung und die operative Weiterentwicklung des Instituts sein.

10. Verschiedenes

Das Unternehmen ist im Bereich Forschung und Entwicklung nicht tätig.

Das Unternehmen verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Sämtliche Tätigkeiten der s Wohnbaubank werden unter Berücksichtigung der Komplexität und Größe des Institutes 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, 18. Februar 2026

s Wohnbaubank AG

Mag. Stefanie Wiener

Mag. Benedikt Hejda