

Hören,  
verstehen,  
umsetzen.

Geschäftsbericht 2013



 Bank Austria  
Wohnbaubank





The cover of the 2013 Annual Report for Bank Austria Wohnbaubank. The background is a light blue gradient. In the upper left, there is a white smartphone displaying a grid of various icons (leaf, lightbulb, speech bubbles, question mark, etc.). To the right of the phone, the text 'Hören, verstehen, umsetzen.' is written in a white serif font. At the bottom left, a red horizontal bar contains the text 'Geschäftsbericht 2013'. At the bottom right, there is a small graphic of a house with the number '20' above it, followed by the text 'Jahre' and the 'Bank Austria' logo.

Fotomontage (Bauvorhaben Karrée Breitensee und Hausfeldstraße)

Geschäftsbericht 2013



# Inhalt

<b>Organe der Bank Austria Wohnbaubank AG</b>	5
-----------------------------------------------	---

---

<b>Vorwort</b>	
Mag. Reinhard Madlencnik	6

## Aktuelles zum Wohnbaugeschehen

Der geförderte Wohnbau ist Konjunkturmotor und Rückgrat des Wohnbaus in Wien	7
Lehren aus der Wirtschaftskrise – Teil 6	8

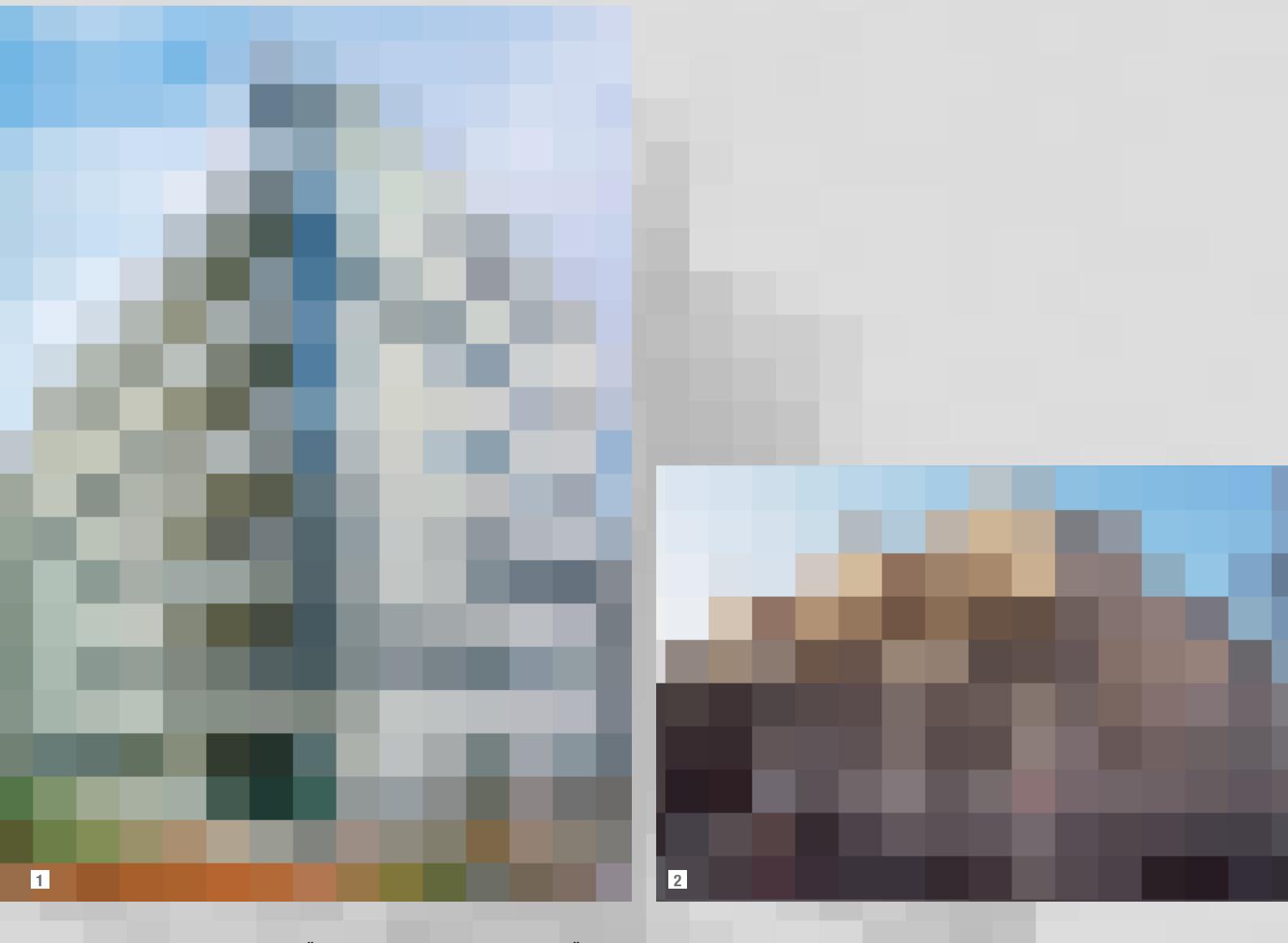
## Wirtschaftlicher Überblick

Moderates Wachstum der österreichischen Wirtschaft	10
Die Anleihenmärkte im Jahr 2013	11
Wohnbauanleihen	12
Wohnraumbedarf und Wohnbautätigkeit	13
Finanzierungsausblick	14

## Jahresabschluss der Bank Austria Wohnbaubank AG

Bilanz zum 31. Dezember 2013	16
Gewinn- und Verlustrechnung 2013	18
Anhang zum Jahresabschluss 2013	20
Lagebericht 2013	26
Bericht des Aufsichtsrates	31

# Finanzierte Objekte



1 WOHNBAUVEREINIGUNG FÜR PRIVATANGESTELLTE GEMEINNÜTZIGE GES.M.B.H. /  
Bauvorhaben Karré Breitensee, Hütteldorfer Straße 112, 1140 Wien

2 GWSG – GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT DER WIENER STADTWERKE GMBH /  
Bauvorhaben Sanierung Quellenstraße 134-136, 1100 Wien

2013

# Organe der Bank Austria Wohnbaubank AG

## Aufsichtsrat

### Vorsitzender

KR Karl SAMSTAG  
(bis 7.5.2013)

Generaldirektor i. R., Wien

Mag. Reinhard MADLENCNIK  
(ab 7.5.2013)

UniCredit Bank Austria AG, Wien

Mag. Reinhard MADLENCNIK  
(bis 7.5.2013)

UniCredit Bank Austria AG, Wien

Mag. Roman CHROMIK  
(ab 4.6.2013)

UniCredit Bank Austria AG, Wien

Peter CZAPEK  
(bis 4.6.2013)

UniCredit Bank Austria AG, Wien

Dr. Bruno ETTENAUER  
CA Immobilien Anlagen AG, Wien

Mag. Peter FRANK  
UniCredit Bank Austria AG, Wien

Anton HÖLLER  
(ab 4.6.2013)

UniCredit Bank Austria AG, Wien

Prof. Dr. Herbert LUDL  
Generaldirektor  
Sozialbau, gemeinnützige Wohnungs AG, Wien

KR Karl SAMSTAG  
(bis 4.6.2013)

Generaldirektor i.R., Wien

Walter SCHLÖGL  
(bis 4.6.2013)

UniCredit Bank Austria AG, Wien

Mag. Karl WURM  
Obmann des Österreichischen Verbandes  
gemeinnütziger Bauvereinigungen, Wien

### Mitglieder

Mag. GÜNTHER NEUWIRTH

## Vorstand

Ulrike SPERL



## Vertreter der Aufsichtsbehörde

### Staatskommissär

AL Dr. Beate SCHAFFER  
Wien

### Staatskommissär-Stv.

Mag. Michael KORTUS  
Wien

Dr. Alfred KATTERL  
Wien  
(gemäß Gesetz über fundierte  
Bankschuldverschreibungen  
RGBI. 1905/213)

MR Dr. Hannes SCHUH  
Wien  
(Regierungskommissär-Stv.)



Nach den in Folge der Finanz- und Staatsschuldenkrise schwierigen Marktbedingungen der Vorjahre und ihrer Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit der Bank Austria Wohnbaubank AG war im Geschäftsjahr 2013 eine Tendenzumkehr zu verzeichnen.

Die attraktiven Angebote von Wohnbauanleihen fanden guten Anklang bei den Anlegern. Mit einem Neuemissionsvolumen von EUR 112 Mio. konnte im Berichtsjahr der Absatz von Wohnbauanleihen der Bank Austria Wohnbaubank AG gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt werden.

Die Emissionserlöse wurden in gewohnter Weise über gebundene Einlagen an die UniCredit Bank Austria AG zur widmungsgemäßen Verwendung im Bereich der Finanzierung der Errichtung und Sanierung von geförderten Wohnungen weitergegeben.

Durch die vom Baseler Ausschuss festgelegten, ab 2015 geltenden neuen Liquiditätsregeln (Basel III) wird das Instrument „Wohnbauanleihe“ als Instrument für die langfristige Refinanzierung von Banken weiter an Bedeutung gewinnen.

Die Bank Austria Wohnbaubank AG wird auch in den kommenden Jahren bemüht sein, das Instrument „Wohnbauanleihe“ bei den Anlegern zu positionieren, um damit der Wohnungswirtschaft auch in Zukunft langfristige Finanzierungsmittel zur Verfügung stellen zu können.

Mag. Reinhard Madlencnik

Vorsitzender des Aufsichtsrates



## Der geförderte Wohnbau ist Konjunkturmotor und Rückgrat des Wohnbaus in Wien

Neben der dringend geforderten Reform des Mietrechtsgesetzes ist für ein erschwingliches Wohnungsangebot am gesamten Wohnungsmarkt eine hohe geförderte Neubauleistung von essenzieller Bedeutung. Denn der geförderte Bereich übt auch eine preisdämpfende Wirkung auf den privaten Markt aus, die dafür gesorgt hat, dass die Wohnungspreise in Wien im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen als nach wie vor moderat zu bezeichnen sind. Die Grund dafür ist der hohe Anteil an geförderten Wohnungen in Wien. Immerhin leben sechs von zehn Wienerinnen und Wienern in einer geförderten Wohnung.

Wien hat stets innovative Maßnahmen gesetzt, um Herausforderungen frühzeitig und effizient zu begegnen. Den Anforderungen, die an uns 2014 gestellt werden, begegnen wir mit einem sehr ambitionierten Bündel an Maßnahmen im Neubau und in der Sanierung. Ein wesentlicher Eckpfeiler wird dabei in der Umsetzung des Bundessonderwohnbauprogramms des Bundes liegen. Damit werden Investitionen in die Realwirtschaft gefördert. Wien unternimmt alle Anstrengungen, damit jeder Euro aus diesem Programm auch abgerufen und in konkrete Bauprojekte investiert werden kann. Wien wird unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Rahmenbedingungen alle Möglichkeiten ausschöpfen, um die für Wien vorgesehenen Mittel im Ausmaß von maximal EUR 72 Mio. in Anspruch zu nehmen, um damit noch mehr Menschen eine neue, qualitativ hochwertige und dennoch leistbare Wohnung zu bieten.

Durch den geförderten Wohnbau, die Wohnbauinitiative und in Ergänzung das Konjunkturpaket des Bundes wird 2014 voraussichtlich der Bau von rund 7.500 Wohnungen gestartet. Weiter ansteigen wird auch die Zahl der Förderungen, 6.800 Wohnungen werden heuer einer Förderung zugeführt. Dem stehen rund 7.000 mit Mitteln der Stadt errichtete Einheiten gegenüber, die heuer übergeben werden. Damit – und den rund 1.000 bis 1.500 frei finanzierten – kann die Nachfrage des Marktes gedeckt werden.

Investitionen in den Wohnbau sind zum einen sehr nachfragewirksam, zum anderen aber auch ein wichtiger Beitrag zur hohen Wohn- und Lebensqualität in der Stadt. Mit den Investitionen in den Wohnungsneubau und die Sanierung werden in Wien rund 23.000 Arbeitsplätze abgesichert. Die Stadt wird auch 2014 gezielt in den Konjunkturmotor Wohnbau investieren. Für den Bereich des Wohnens stehen in Wien für 2014 Budgetmittel im Ausmaß von EUR 689,4 Mio. zur Verfügung. Das in seiner Stärke und Qualität einzigartige Segment des geförderten und sozialen Wohnbaus in Wien wird damit weiter ausgebaut. Darüber hinaus setzt die Stadt weiterhin verstärkt Maßnahmen im Bereich des besonders kostengünstigen Wohnens. So wird auch 2014 zumindest ein Drittel der Förderzusicherungen im Wohnungsneubau SMART-Wohnungen gewidmet sein.

Dr. Michael Ludwig  
Wohnbaustadtrat

# Lehren aus der Wirtschaftskrise – Teil 6:

## Magere Jahre?



*Mit der Wirtschaft geht es wieder leicht bergauf. Nach zwei konjunkturell eher dürftigen Jahren und einem Wachstum nahe der Stagnation, dürfte es 2014 wieder Fahrt aufnehmen. Aber nur langsam und verhalten. Von einer anhaltenden Erholung lässt sich nicht sprechen. Dafür sprechen einige wirtschaftliche Parameter. Die private Konsumnachfrage dümpelt aufgrund der steigenden Arbeitslosigkeit und stagnierender Reallöhne vor sich hin, auch die Investitionen lassen eher zu wünschen übrig. Zusätzliche Konjunkturpakete der öffentlichen Hand sind nicht zu erwarten. Sie steht auf der „Schuldenbremse“, Ziel ist ein „strukturelles Nulldefizit“ bis 2016. Hinzu kommen noch die bis dato unbekannten budgetpolitischen „Unwägbarkeiten“ durch eine vormalige Kärntner Lokalbank.*

*Und nicht zu vergessen: die Deflationsgefahr in der Euro-Zone. Angesichts einer seit geraumer Zeit deutlich unter der Zielinflationsrate von 2 % liegenden Teuerung wird ein Preisverfall von OECD und IWF als viel realistischer angesehen als eine von manchen befürchtete Hyperinflation. Das Eintreten eines solchen Szenarios wäre fatal und Gift für die ohnedies stockende Konjunktur. Sinkende Preise führen zu einem Aufschub der Kaufentscheidungen, die Nachfrage sinkt, Investitionen werden zurückgestellt, die Kapazitätsauslastung nimmt ab und die Arbeitslosigkeit steigt. Auch der Schuldendienst von Staat und Privathaushalt wäre betroffen. Wenn das Preisniveau sinkt, nehmen die Schulden real zu. Geht es nach vernünftigen Maßstäben, wird es zu so einer Abwärtsspirale nicht kommen. Dagegen wird sich die EZB mit zusätzlichen Liquiditätsspritzen stemmen.*

*Ob so oder so – es stehen magere Jahre bevor. Das muss nicht sein. Trotz des engen fiskalpolitischen Rahmens gibt es Mittel und Wege, durch geschickte ordnungspolitische Maßnahmen wichtige wirtschaftliche Stimuli zu setzen. Dies vornehmlich in jenen Sektoren mit hohen Multiplikatoreffekten. Der Wohnbau und hier insbesondere der geförderte ist ein solcher Sektor, von dem zuletzt als einer der wenigen noch positive Investitionsimpulse für Wirtschaft und Beschäftigung ausgegangen sind. Dass die Bundesregierung im Vorjahr ein EUR 276 Mio. „schweres“ Sonderwohnbauprogramm aufgelegt hat, ist daher nicht nur dem akuten Mangel an leistungsfähigen Mietwohnungen in den Ballungsräumen geschuldet, sondern auch der Konjunkturankurbelung. Die Umsetzung der Wohnbauinitiative lässt noch auf sich warten, da die Länder die Auflagen zur Inanspruchnahme der Bundesmittel als zu restriktiv erachteten. Es ist zu hoffen, dass die neue Regierung ihrer Ankündigung im Arbeitsprogramm rasch Taten folgen lässt und gemeinsam mit den Bundesländern eine flexiblere Regelung erarbeitet, die ein rasches Abrufen der Fördermittel ermöglicht.*

*Einen maßgeblichen Beitrag zur Ankurbelung des Wohnungsneubaus und damit auch der Konjunktur könnte auch die gemeinnützige Wohnungswirtschaft leisten. Um die Investitions- und Selbstfinanzierungskraft der Bauvereinigungen substanziell zu steigern, bräuchte auf gesetzlicher Ebene nur an ein paar Schrauben gedreht werden. Obgleich nicht näher erläutert, darf es als erfreulich betrachtet werden, dass sich die Bundesregierung in ihrem Koalitionsübereinkommen grundsätzlich zu einer Anpassung des Rechtsrahmens der Gemeinnützigen an die „aktuellen und künftigen Herausforderungen“ bekennt. Vorschläge dazu liegen auf dem Tisch. Anzusetzen wäre dabei vorrangig an den steigenden eigenmittelfinanzierten Instandhaltungsausgaben. Zur Finanzierung immer kostenintensiverer thermischer Sanierungen und wohnungsinnenseitiger Brauchbarmachungen müssen die GBV ein immer größeres Volumen an Eigenmitteln aufwenden. Dieses „Wohnbauzweckkapital“ fehlt im produktiven Segment zur Errichtung kostengünstiger Wohnungen.*

*Vordringlich angesetzt sollte auch an der Baulandmobilisierung für den geförderten Wohnbau werden. Die Preisspirale für Grundstücke dreht sich vor allem durch den veranlagungsorientierten Run auf die Immobilie speziell in den städtischen Regionen immer schneller nach oben. Grundstücksbeschaffung zu finanziell vertretbaren Kosten wird für die GBV so immer mehr zu einem „Ding des Unmöglichen“. Was es braucht, sind nicht nur wirksame Instrumente zur Baulandbereitstellung wie etwa eine Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ in Kombination mit Vertragsraumordnungselementen, sondern auch ein klares Bekenntnis der öffentlichen Hand, in ihrem Eigentum stehende und bebaubare Grundstücksflächen (Kasernenareale) für den geförderten Wohnbau zu reservieren. Dies allerdings inklusive einer angemessenen Preisobergrenze.*

*Denn: den geförderten Wohnbau forcieren zu wollen, wie es die Regierung beabsichtigt, dafür aber die strukturellen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu vernachlässigen, die einen solchen erst möglich machen, würde den gut gemeinten Absichten zuwiderlaufen. Dies betrifft auch die steuerliche Begünstigung der Wohnbauanleihen. Dass diese im Regierungsprogramm nunmehr außer Streit gestellt wurde, mag vielen als Selbstverständlichkeit erscheinen, in Budgetkonsolidierungszeiten drohen diese Einsichten in (wohnungs) wirtschaftliche Zusammenhänge aber – leider – immer mehr von (kurzfristigen) fiskalpolitischen Notwendigkeiten verstellt zu werden.*

Mag. Karl Wurm MBA

Obmann, Österreichischer Verband  
gemeinnütziger Bauvereinigungen

# Moderates Wachstum der österreichischen Wirtschaft

## Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2013

Auch im Berichtsjahr 2013 befand sich die europäische Wirtschaft in einer schwierigen Phase. Nach dem Wachstumseinbruch des Vorjahrs konnte im Allgemeinen zum Jahresbeginn 2013 noch keine umfassende Aufwärtsentwicklung beobachtet werden. Erst im weiteren Jahresverlauf zeigte sich dann die Konjunktur dynamischer. Zwar wiesen auch im Jahresschnitt 2013 mehr als ein Drittel der EU-Länder einen Rückgang des BIP auf, aber mit wenigen Ausnahmen war dieses Minus (zum Teil deutlich) geringer als im Vorjahr. In Summe lag das BIP der gesamten EU, dank der leichten Zuwächse bei den übrigen Mitgliedsländern, mit +0,1 Prozent leicht über dem Vorjahr (real; 2012: -0,4 Prozent).

Ein Großteil der vorgenannten Volkswirtschaften mit schrumpfenden BIP kam aus der Eurozone-17 (2013 noch ohne Lettland, das erst mit 1.1. 2014 den Euro einführt). Fast jedes zweite Euro-Land hatte Einbußen zu verzeichnen. Positiv war aber, dass die wirtschaftliche Leistung des gesamten Wirtschaftsraumes einen Aufwärtstrend verzeichnete, sodass der Rückgang des BIP nur mehr 0,4 Prozent (2012: -0,7 Prozent) betrug. Wesentlich für die österreichische Exportwirtschaft war dabei, dass Deutschland sein Wachstum annähernd auf dem Niveau des Vorjahres halten konnte und weitere wichtige Handelspartner, wie Frankreich und Italien, eine erkennbare Konjunkturverbesserung erreichten.

Auch im Berichtsjahr gelang Österreich im Vergleich zu den übrigen Euro-Ländern eine deutlich bessere wirtschaftliche Entwicklung. Nach dem negativen Ergebnis des vierten Quartals 2012 zeigte die österreichische Wirtschaft im ersten und zweiten Quartal 2013 kaum Dynamik (im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal). Erst mit dem dritten Quartal setzte eine leichte Belebung ein und das vierte Quartal zeigte schließlich einen starken Zuwachs. Für den Jahresschnitt 2013 ergab sich aufgrund dieser Entwicklung nur ein leichter Zuwachs von 0,4 Prozent (real; 2012: +0,9 Prozent).

Für Österreich hat die Exportwirtschaft traditionell einen außerordentlich hohen Stellenwert, stellt diese im Allgemeinen ja eine wichtige Stütze für die heimische Konjunktur dar. Dies galt insbesonders auch für das Berichtsjahr 2013! Ohne die Ergebnisse der Exporttätigkeit wäre ein BIP-Zuwachs nicht möglich gewesen! Die österreichischen Unternehmen konnten den zaghaften Aufschwung der internationalen Konjunktur nutzen und die Exporte um 2,8 Prozent (Exporte im weiteren Sinn, real; 2012: +1,2 Prozent) ausweiten. Im gleichen Zeitraum erhöhten sich die Importe im weiteren Sinn nur um 0,6 Prozent (2012: -0,3 Prozent).

Nach schwachem Start hat die Investitionsbereitschaft im Jahresverlauf 2013 langsam zugelegt. Im Durchschnitt 2013 lagen die Ausrüstungsinvestitionen aber um 3,1 Prozent (real) unter dem Niveau des Vorjahrs (2012: +2,1 Prozent). Angesichts des noch schwachen Konjunkturverlaufs reichten die Produktionskapazitäten im Allgemeinen aus und ein Bedarf an Erweiterungsinvestitionen bestand kaum. Bei den Bauinvestitionen wurde im Verlauf des Berichtsjahrs eine deutliche Abschwächung verzeichnet, die auch auf die geringe Dynamik des Wohnbaus zurückzuführen war. Im Jahresschnitt erreichten die gesamten Bauinvestitionen jedoch noch einen geringen Anstieg um 0,7 Prozent (real; 2012: +2,5 Prozent).

Der private Konsum war 2013 von einer beharrlichen Zurückhaltung gekennzeichnet, vor allem in der ersten Jahreshälfte. Die anhaltende Verschlechterung der Arbeitsmarktlage führte dazu, dass auch im restlichen Jahresverlauf keine spürbare Erholung verzeichnet werden konnte. Im Jahresschnitt 2013 lag der private Konsum – erstmals seit 1997 – unter dem Niveau des Vorjahrs (-0,2 Prozent, real; 2012: +0,5 Prozent).

Wenig erfreulich entwickelte sich der Arbeitsmarkt. Zwar stieg die Beschäftigung (ohne Karentgeldbezieher, Präsenzdiener und in Schulung befindlichen Personen) um 0,6 Prozent (2012: +1,4 Prozent), allerdings konnte das wachsende Arbeitskräfteangebot damit nicht zur Gänze untergebracht werden. Der seit August 2011 zu verzeichnende Trend ständiger Arbeitslosigkeit setzte sich auch im Berichtsjahr fort, wobei in manchen Monaten die Zuwachsraten im Vergleich zum Vorjahr bei über 10 Prozent lagen. Im Jahresschnitt 2013 erreichte die Arbeitslosenquote – gemäß nationaler Berechnungsmethode – einen Wert von 7,6 Prozent (2012: 7,0 Prozent).

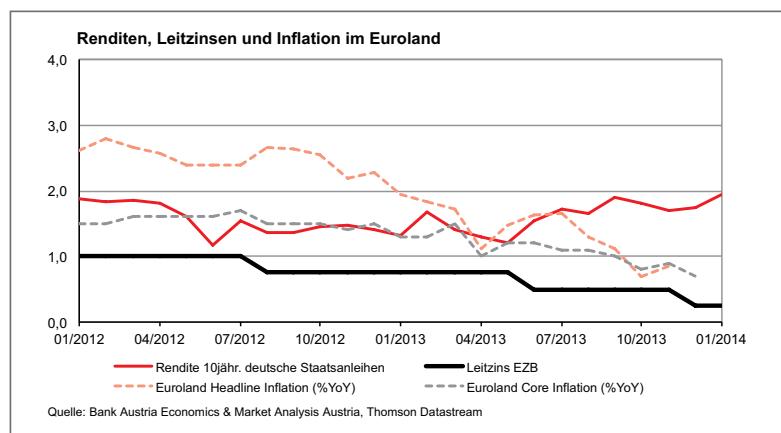
Erfreulich war 2013 die Verbraucherpreisentwicklung. Mit Jahresbeginn setzte – mit leichten Schwankungen – ein Abwärtstrend ein, sodass sich für den Jahresschnitt eine Inflationsrate von 2,0 Prozent (2012: 2,4 Prozent) errechnete. Preistreiber waren im Berichtsjahr die Ausgabengruppe „Wohnung, Wasser, Energie“, vor allem die Teuerungen bei der Instandhaltung von Wohnungen sowie höhere Mieten. Auch die Nahrungsmittel trugen wesentlich zur Teuerung bei. Die Treibstoffpreise waren hingegen Preisdämpfer.

# Die Anleihenmärkte im Jahr 2013

## 1. Allgemeine Entwicklung

Angetrieben von einem neuen Rekordjahr auf dem internationalen Euro Corporate Bond Markt wies auch der österreichische Anleihemarkt 2013 wieder eine sehr hohe Aktivität bei Emissionen österreichischer Unternehmen auf. Die Entwicklung der Zinssätze war 2013 vorrangig von den Entscheidungen bzw. Diskussionen der Zentralbanken über Anleihekäufe, Zinssenkungen und Liquiditätsspritzen sowie den Konjunkturaussichten geprägt. Im Großen und Ganzen haben sich die Zinssätze auf sehr niedrigen Niveaus bewegt, wenn auch bei erhöhter Volatilität.

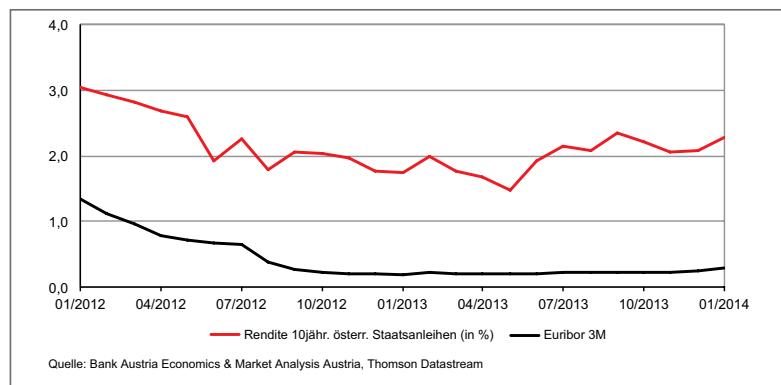
Die positive Stimmung auf den Fremdkapitalmärkten sowie die starke Investorennachfrage führten zu einer weiteren Verringerung der Bonitätsaufschläge über alle Sektoren hinweg.



## 2. Der österreichische Anleihemarkt

Der österreichische Corporate Bond Markt konnte im Jahr 2013 an das außergewöhnliche Jahr 2012 mit insgesamt 23 Neuemissionen österreichischer Unternehmen durchaus anschließen. Die Anzahl der Transaktionen sank zwar 2013 geringfügig auf 21 Neuemissionen ab. Das Gesamtemissionsvolumen von rd. EUR 9,1 Mrd. bedeutete jedoch einen Anstieg von 32% im Jahresvergleich (2012: EUR 6,9 Mrd.). Ein weiterer Aspekt, welcher sowohl am österreichischen als auch am internationalen Anleihemarkt zu beobachten war, war die zunehmende Bedeutung von Hybridanleihen. Alleine in Österreich haben 6 Unternehmen von diesem Instrument Gebrauch gemacht. Bezüglich Laufzeiten war kein wirklicher Trend in eine Richtung erkennbar. Abhängig von der Bonität des Emittenten und deren Tilgungsstruktur sowie der Investorennachfrage, reichten die Laufzeiten von 5 Jahren bis zu 20 Jahren, wobei die primär an Privatinvestoren gerichteten Emissionen rückläufig waren. Diese positive Stimmung zeigte auch Wirkung auf den Wohnbauanleihemarkt. 2013 konnte das Neuemissionsvolumen gegenüber 2012 mehr als verdoppelt werden.

Die Renditen für 10-jährige österreichische Staatsanleihen waren im Jahr 2013 relativ stabil. Nach einem geringfügigen Anstieg Anfang des Jahres auf 2% sank der Referenzwert bis Mitte Mai auf den Jahrestiefstand von 1,5% und pendelte sich zum Jahresende wieder bei rd. 2% ein. Auch die Geldmarktzinsen blieben auf ihrem sehr niedrigen Niveau. Der 3-Monatsgeldsatz bewegte sich im Jahresverlauf in einer Bandbreite von 0,19 % bis 0,29 %, der 6-Monatsgeldsatz in einer Bandbreite von 0,3 % bis 0,4 %.



# Wohnbauanleihen

## Wohnbauanleihen

Im Geschäftsjahr 2013 platzierte die Bank Austria Wohnbaubank AG rund EUR 111,9 Mio. Wohnbauanleihen im Markt.

### Emissionen der Bank Austria Wohnbaubank AG im Jahr 2013

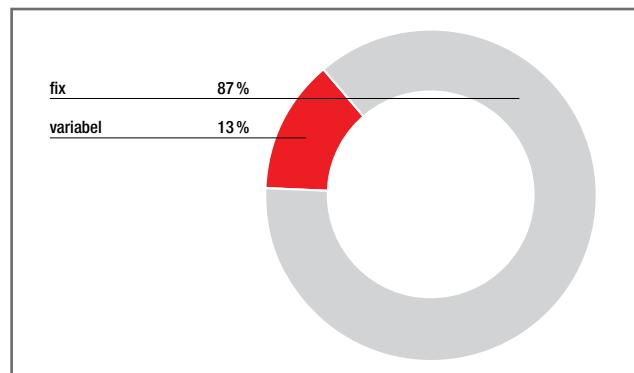
	TERMIN	LAUFZEIT	VERZINSUNG	KUPON
Tranche 1	ab 02.01.13	12 Jahre	Stufenzins	1 % – 3,5 %
Tranche 2	ab 02.01.13	10 Jahre	variabel	
Tranche 3	ab 01.07.13	10 Jahre	variabel	
Tranche 4	ab 25.07.13	12 Jahre	fix	2,85 %
Tranche 5	ab 20.09.13	12 Jahre	Stufenzins	2 % – 4 %

Das Gesamtemissionsvolumen (unter Berücksichtigung der erfolgten Tilgungen) betrug per 31.12.2013 rund EUR 2.267 Mio.

### Emissionsvolumen 2013

#### rund EUR 111,9 Mio. Wohnbauanleihen

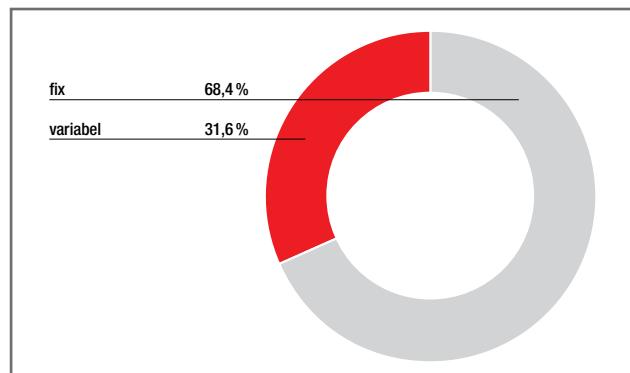
davon rund EUR 97,69 Mio. mit fixer Verzinsung  
rund EUR 14,21 Mio. mit variabler Verzinsung



### Emissionsvolumen gesamt

#### rund EUR 2.267 Mio. Wohnbauanleihen

davon rund EUR 1.551 Mio. mit fixer Verzinsung  
rund EUR 716 Mio. mit variabler Verzinsung



# Wohnraumbedarf und Wohnbautätigkeit

## Die österreichische Bevölkerung wächst weiter

Im Jahr 2013 wurden gemäß vorläufiger Ziffern österreichweit nur für etwa 23.000<sup>1)</sup> Wohneinheiten eine Förderungszusicherung ausgestellt, dies entspricht etwa dem Niveau der Förderleistung aus 2012. Auch für 2014 ist – trotz steigendem Nachfrageüberhang – mit keiner substantiellen Erhöhung von diesem historisch tiefen Wert zu rechnen.

Die Zahl der Baubewilligungen ist von rd. 53.000 im Jahr 2012 nach den aktuellen Schätzungen<sup>1)</sup> im Jahr 2013 auf rd. 58.000 angestiegen. Für 2014 wird eine leichte Reduktion der Baubewilligungen auf etwa 55.000 prognostiziert.

### Baubewilligungen / Förderungszusicherungen Wohnungen

	DATEN STATISTIK / BAUBEWILLIGUNGEN AB 2004* SCHÄTZUNG								
	1985/90	1991/95	1996/2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Baubewilligungen Wohnungen	36.000	55.980	51.990	40.229	42.281	38.120	44.300	45.568	49.373
Förderungszusicherungen Wohnungen	29.000	41.890	40.860	35.260	34.750	32.600	34.150	30.980	33.320
Förderungszusicherungen Einheiten* Sanierung	7.000	11.530	11.750	13.600	13.700	12.500	12.430	13.400	15.100

	DATEN STATISTIK / BAUBEWILLIGUNGEN AB 2004* SCHÄTZUNG							VORAUSSCHAU	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Baubewilligungen Wohnungen	48.200	48.889	49.195	50.958	59.713	53.043	58.000	55.000	
Förderungszusicherungen Wohnungen	33.760	32.720	30.220	25.400	23.080	23.110	23.000	23.000	
Förderungszusicherungen Einheiten* Sanierung	12.500	12.950	14.330	13.540	13.340	12.010	10.000	10.000	

\* Einheit = geförderte Sanierungskosten geteilt durch Baukosten einer geförderten Mietwohnung  
tatsächlich geförderte Sanierungsfälle (Wohnungen/Eigenheime) z.B. 2011: 99.970

Der oben angeführten Entwicklung bei Baubewilligungen und Förderzusicherungen steht laut Bevölkerungsprognose der Statistik Austria neuerlich eine Zunahme der Einwohnerzahl gegenüber. Wie schon in den Vorjahren erhöhte sich auch im Jahr 2013 die Einwohnerzahl in Österreich um weitere rd. 42.000<sup>2)</sup> Personen, das Wachstum lag damit etwas höher als im Vorjahr mit 37.000 Personen.

Das größte Bevölkerungswachstum mit rd. 24.000 Bewohnern entfiel auf das Bundesland Wien. Der Trend des Zuzugs in die Ballungsräume ist ungebrochen, die Bevölkerungszahl ist in den Landeshauptstädten in den letzten zehn Jahren um durchschnittlich 7,4 % gewachsen, besonders stark in Eisenstadt mit 14,1 %, in Graz mit 12,9 % und in Wien mit 9,3 % (in Österreich insgesamt um 4,3 %).

Die Bevölkerungsentwicklung ist durch Zuwanderung ausländischer Staatsangehöriger geprägt, wobei der Zuzug hauptsächlich in die Städte erfolgt.

Ein Trend, der die Nachfrage nach Wohnraum ebenfalls stark beeinflusst, ist der Trend zum Eipersonenhaushalt. Diese Steigerung ist in einem hohen Ausmaß auf die steigende Anzahl alleinstehender Seniorinnen zurückzuführen.

Nachdem die Wohnungsproduktion mit den steigenden Bevölkerungszahlen und dem Anstieg der Eipersonenhaushalte nun schon mehrere Jahre nicht mithält, erhöht sich das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbaren Wohnraum – insbesondere in den Ballungsräumen – weiter. Die Flucht in Realwerte in Folge der Finanz- und Staatsschuldenkrise hat ebenfalls zu einem Anwachsen dieses Ungleichgewichtes beigetragen.

<sup>1)</sup> Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

<sup>2)</sup> Statistik Austria vom 2012-09-14

# Finanzierungsausblick

## Wohnbauleistung Österreich 1985 – 2012/14

JAHR	BAUBEWILLIGUNGEN	GESAMT	FERTIGSTELLUNGEN WOHNUNGEN		
			PRO 1000 EW	DURCH GBV	% GBV
1985	35.470	41.153	5,5	11.747	28,5
1986	33.308	38.838	5,1	11.999	30,9
1987	35.664	38.494	5,1	11.515	29,9
1988	36.211	39.226	5,2	12.539	32,0
1989	37.759	37.947	5,0	11.213	29,5
1990	36.196	36.553	4,7	9.376	25,7
1991	42.007	40.372	5,2	11.107	27,5
1992	51.846	40.889	5,2	11.472	28,1
1993	58.300	43.449	5,4	12.728	29,3
1994	61.010	48.851	6,1	14.733	30,2
1995	66.689	53.400	6,6	19.224	36,0
1996	65.358	57.984	7,2	16.284	28,1
1997	56.920	57.990	7,2	16.490	28,4
1998	50.789	57.489	7,1	15.703	27,3
1999	45.280	59.320	7,3	16.000	27,0
2000	41.460	53.760	6,6	15.961	29,7
2001	40.229	45.850	5,7	12.978	28,3
2002	42.281	45.850	5,2	13.790	30,1
2003	42.970	41.910	5,2	12.640	30,2
2004	44.300	43.170	5,3	12.760	29,6
2005	45.568	43.000	5,2	13.180	30,7
2006	49.373	42.740	5,2	12.570	29,4
2007	48.200	47.170	5,7	16.000	33,9
2008	48.889	50.240	6,0	14.000	27,9
2009	49.195	50.040	6,0	14.830	29,6
2010	50.958	50.160	6,0	13.810	27,5
2011	59.713	47.860	5,7	16.320	34,1
2012	53.043	48.820	5,8	13.240	27,1

Zusammenstellung: Eva Bauer, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Datenquellen: STATISTIK AUSTRIA; Wohnbaustatistik und Schätzungen Bauer GBV;

bis 2001 Baubewilligungen und Fertigstellungen gesamt STATISTIK AUSTRIA Wohnbaustatistik

Baubewilligungen 2005ff: mit 1-2014 wurden Daten durch STATISTIK AUSTRIA nachgemeldet (ohne Zubauten Wien)

Zubauten Wien wurden dazu geschätzt; Fertigstellungen 2002 ff: Schätzung auf Basis Bauproduktionswert durch Bauer/gbv

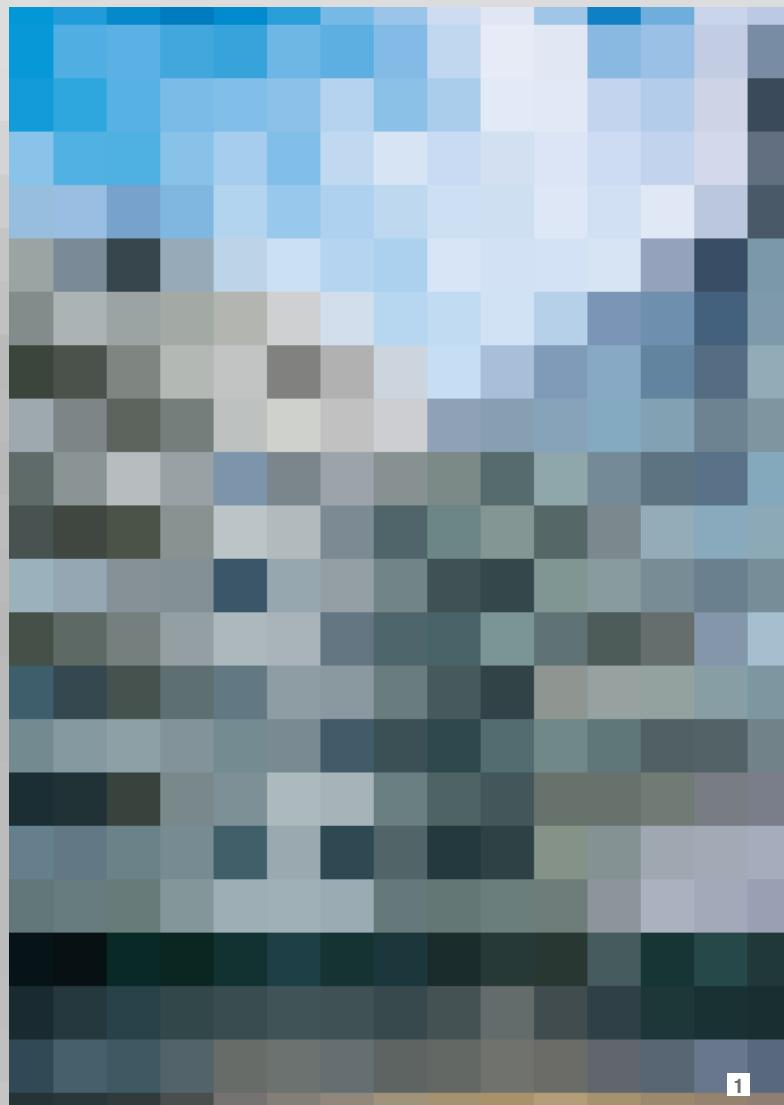
## Mittelverwendung und Finanzierungsausblick

Die Emissionserlöse aus den im Geschäftsjahr 2013 begebenen steuerlich begünstigten Wohnbauanleihen wurden in gewohnter Weise zur Gänze über Widmungseinlagen an die UniCredit Bank Austria AG weitergegeben. Entsprechend dem „Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus“ werden die Mittel zweckgebunden für die Errichtung und Sanierung von Wohnraum in Form von Krediten zur Verfügung gestellt. In ihrer nunmehr fast 20-jährigen Tätigkeit hat die Bank Austria Wohnbaubank AG damit dem Wohnbau kumulierte Emissionserlöse von rd. EUR 5 Mrd. zugeführt.

Wir gehen davon aus, dass sich die verbesserte Stimmung am Wohnbauanleihemarkt auch im kommenden Jahr fortsetzen wird. Auch das im Februar 2014 im Parlament beschlossene Abgabenänderungsgesetz 2014 wird sich positiv auf die Absatzmöglichkeiten auswirken, da für Wirtschaftsjahre, die nach dem 30. Juni 2014 enden, nur noch bestimmte Realinvestitionen sowie Investitionen in Wohnbauanleihen auf den investitionsbedingten Gewinnfreibetrag anrechenbar sind.

Für das auch in den vergangenen schwierigen Jahren entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns bei allen Geschäftspartnern der Wohnungswirtschaft.

# Finanzierte Objekte



- 1 WOHNBAUVEREINIGUNG FÜR PRIVATANGESTELLTE GEMEINNÜTZIGE GES.M.B.H. /  
Bauvorhaben Karrée Breitensee, Hütteldorfer Straße 112, 1140 Wien

2013

# Bilanz zum 31. Dezember 2013

## Aktiva

	2013 EUR	2012 EUR
<b>1. Kassenbestand und Guthaben bei Zentralnotenbanken</b>	<b>878,11</b>	<b>2.008,01</b>
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>	<b>2.307.313.620,26</b>	<b>4.001.177.951,99</b>
a) täglich fällig	34.506.166,02	72.371.487,73
b) sonstige Forderungen	2.272.807.454,24	3.928.806.464,26
<b>3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere von anderen Emittenten</b>	<b>58.903.263,96</b>	<b>58.938.452,71</b>
<b>4. Beteiligungen</b> darunter an Kreditinstituten: 2013 und 2012: EUR 0,00	<b>141,00</b>	<b>141,00</b>
<b>5. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>44.227,47</b>	<b>89.691,66</b>
<b>6. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>11.384.291,46</b>	<b>11.982.891,29</b>
<b>SUMME DER AKTIVA</b>	<b>2.377.646.422,26</b>	<b>4.072.191.136,66</b>
 <b>Auslandsaktiva</b>	 <b>7.996.257,11</b>	 <b>8.031.445,86</b>

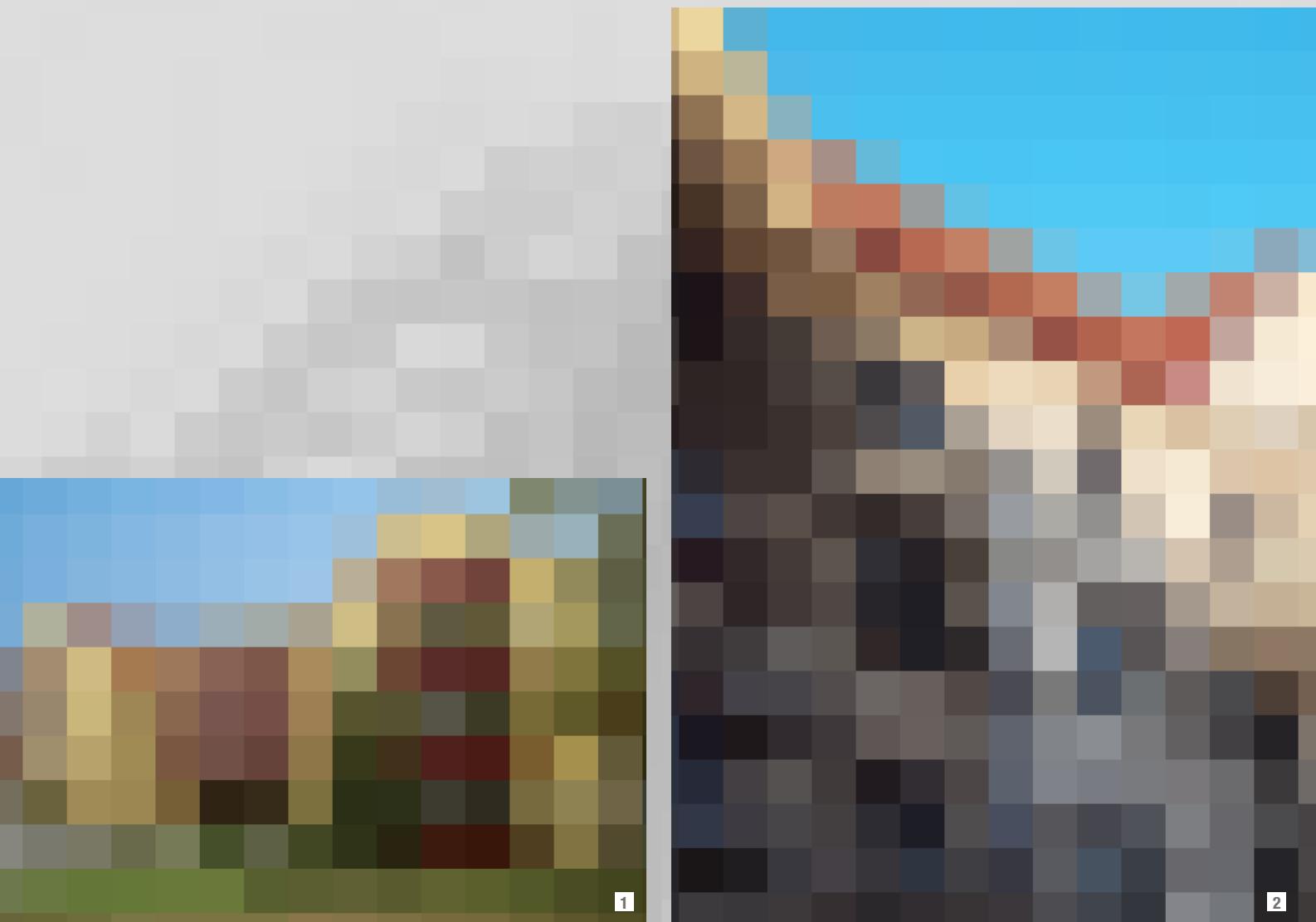
## Passiva

		2013 EUR	2012 EUR
<b>1. Verbriefte Verbindlichkeiten</b> begebene Schuldverschreibungen	2.276.591.694,34	<b>2.276.591.694,34</b>	<b>3.976.790.731,30</b>
<b>2. Sonstige Verbindlichkeiten</b>		<b>249.644,88</b>	<b>104.739,10</b>
<b>3. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>15.485.890,59</b>	<b>16.290.203,80</b>
<b>4. Rückstellungen</b> sonstige	196.880,00	196.880,00	123.150,00
<b>4.A Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>		<b>8.140.000,00</b>	<b>1.900.000,00</b>
<b>5. Nachrangige Verbindlichkeiten</b>		<b>20.482.082,19</b>	<b>20.482.082,19</b>
<b>6. Ergänzungskapital</b>		<b>12.094.561,64</b>	<b>12.094.561,64</b>
<b>7. Gezeichnetes Kapital</b> begeben in EURO	18.765.960,00	18.765.960,00	18.765.960,00
<b>8. Kapitalrücklagen</b> gebunden	9.741.090,76	9.741.090,76	9.741.090,76
<b>9. Gewinnrücklagen</b> a) gesetzliche Rücklage	73.951,88	73.951,88	3.200.979,63
b) andere Rücklagen	3.127.027,75	3.127.027,75	3.127.027,75
<b>10. Haftrücklage</b> gemäß § 23 Abs. 6 BWG		<b>12.697.638,15</b>	<b>12.697.638,15</b>
<b>11. Bilanzgewinn</b>		<b>0,08</b>	<b>0,09</b>
<b>SUMME DER PASSIVA</b>		<b>2.377.646.422,26</b>	<b>4.072.191.136,66</b>
<hr/>			
<b>Passivposten unter der Bilanz</b>			
<b>1. Anrechenbare Eigenmittel</b> gemäß § 23 Abs. 14 BWG		<b>62.250.952,75</b>	<b>67.199.430,86</b>
<b>2. Erforderliche Eigenmittel</b> gemäß § 22 Abs. 1 BWG erforderliche Eigenmittel gemäß § 22 Abs. 1 Z1 und 4 BWG		<b>5.000.000,00</b>	<b>5.000.000,00</b>
		1.095.907,25	1.051.350,12

# Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2013

	01.01.2013 bis 31.12.2013 EUR	01.01.2012 bis 31.12.2012 EUR
1. Zinsen und ähnliche Erträge aus festverzinslichen Wertpapieren	2.165.561,25	69.976.384,02
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.176.853,59
I. NETTOZINSERTRAG		−67.622.783,81
3. Provisionsaufwendungen		2.353.600,21
4. Sonstige betriebliche Erträge		−460.710,81
II. BETRIEBSERTRÄGE		81.369.132,49
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		119.772,50
a) Personalaufwand durch Dritte überrechnet (zur Gänze Gehälter)	−521.947,96	−546.083,61
b) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)	−302.248,76	−334.441,25
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	−219.699,20	−211.642,36
III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN	−74.173.631,77	0,00
IV. BETRIEBSERGEBNIS	−74.695.579,73	−546.083,61
V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	8.566.442,16	4.228.717,92
7. Außerordentliche Aufwendungen	−6.240.000,00	−1.900.000,00
Zuweisungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	−6.240.000,00	−1.900.000,00
8. Außerordentliches Ergebnis	−6.240.000,00	−1.900.000,00
9. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Steuern von Einkommen und Ertrag auszuweisen	−2.228.937,09	−2.228.937,07
VI. JAHRESÜBERSCHUSS	97.505,07	99.780,85
10. Rücklagenbewegung	0,00	0,00
Dotation Haftrücklage	0,00	0,00
VII. JAHRESGEWINN	97.505,07	99.780,85
VIII. BILANZGEWINN	0,08	0,09
a) Jahresgewinn	97.505,07	99.780,85
b) Gewinnabführung aufgrund von vertraglichen Verpflichtungen	−97.504,99	−99.780,76

# Finanzierte Objekte



- 1 EBG GEMEINNÜTZIGE EIN- UND MEHRFAMILIENHÄUSER BAUGENOSSENSCHAFT REG. GEN.M.B.H. /  
Bauvorhaben Spitalgasse 5, 3950 Gmünd
- 2 GWSG – GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT DER WIENER STADTWERKE GMBH /  
Bauvorhaben Sanierung Quellenstraße 134-136, 1100 Wien

2013

# Anhang zum Jahresabschluss 2013

## I. Allgemeine Angaben

Die Aufstellung des Jahresabschlusses der Bank Austria Wohnbaubank AG für das Geschäftsjahr 2013 erfolgte nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung unter Beachtung der für Kreditinstitute relevanten Regelungen des Bankwesengesetzes sowie des Aktiengesetzes.

Die Bank Austria Wohnbaubank AG gehört als nachgeordnetes Kreditinstitut im Sinne des § 30 Abs. 1 BWG der Kreditinstitutsgruppe der UniCredit Bank Austria AG mit Sitz in Wien an. Sie wird in deren Konzernabschluss nach IFRS vollkonsolidiert. Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt am Sitz der Muttergesellschaft. Darüber hinaus wird sie im Konzernabschluss der UniCredit S.p.A., Rom, nach IFRS vollkonsolidiert und an deren Geschäftssitz offengelegt.

Mit der UniCredit Bank Austria AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Die Bank gehört der „Einlagensicherung der Banken und Bankiers Ges.m.b.H.“ an.

Mit der UniCredit Bank Austria AG als Organträger besteht eine **Organschaft** auf dem Gebiet der Umsatzsteuer.

Die Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2005 **Gruppenmitglied** innerhalb der Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG der UniCredit Bank Austria AG.

## II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu vermitteln, aufgestellt. Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

### Generalnorm

Dem Vorsichtsprinzip wurde unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bankgeschäfts Rechnung getragen. Insbesondere wurden nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen und alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste bei der Bewertung berücksichtigt.

Die dauernd dem Geschäftsbetrieb gewidmeten Wertpapiere wurden wie Anlagevermögen bewertet. Agio und Disagio werden gemäß § 56 Abs. 2 und Abs. 3 BWG ergebniswirksam über die Laufzeit verteilt.

### Anlagevermögen

Die Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet, anhaltende Wertminderungen wurden in Form von Abwertungen berücksichtigt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist der Anlage 1 (Anlagenspiegel) zu entnehmen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert angesetzt, sofern nicht der niedrigere beizulegende Wert anzusetzen ist.

### Umlaufvermögen

<b>Verbindlichkeiten</b>	Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag in der Bilanz ausgewiesen. Agio und Disagio eigener Emissionen werden in den aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und auf die Laufzeit verteilt aufgelöst.
<b>Rückstellungen</b>	Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen die erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehende Verbindlichkeiten.

### III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### III. A. Erläuterungen zur Bilanz

Die **Forderungen an Kreditinstitute** verringerten sich um EUR 1.694 Mio. und erreichten damit einen Bilanzwert von EUR 2.307 Mio. Darin enthalten sind Zinsabgrenzungen in Höhe von EUR 39 Mio. Neben den täglich fälligen Guthaben von EUR 35 Mio. beinhaltet die Position im Wesentlichen gemäß dem Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus gewidmete, gebundene Bankguthaben in Höhe von EUR 2.163 Mio. sowie Festgeldeinlagen in Höhe von EUR 70 Mio. Die gebundenen Bankeinlagen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 1.649 Mio., dies erfolgte zum größten Teil aufgrund vorzeitiger Schließungen von Widmungseinlagen im Zusammenhang mit den im Geschäftsjahr durchgeföhrten Emissionsrückkäufen. An verbundene Unternehmen bestehen Forderungen in Höhe von EUR 2.307 Mio.

Von den gebundenen Bankguthaben sind EUR 254 Mio. im Jahr 2014 fällig.

Die im **Eigenbesitz befindlichen Schuldverschreibungen des Anlagevermögens** anderer Emittenten, überwiegend börsennotierte Papiere, wurden mit EUR 59 Mio. bilanziert. Die Position reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 35.

Die, in dieser Position enthaltene Stadt Wien-Anleihe, ISIN AT0000AOGYA7, in Höhe von Nominale EUR 50 Mio. ist in dem Deckungsstock der Bank Austria Wohnbaubank eingestellt. Sie dient zur Deckung der fundierten Wandelanleihe der Bank Austria Wohnbaubank, ISIN AT000B074307, die im Jahr 2010 mit Nominale EUR 48,5 Mio. begeben wurde.

Bisher wurde an Agio EUR 315.864,26 abgeschrieben, an Agio ist noch EUR 72.955,74 abzuschreiben.

Es werden keine Anleihen von verbundenen Unternehmen gehalten.

Im Jahr 2014 werden Wertpapiere in Höhe von EUR 3,0 Mio. zur Tilgung fällig.

Die **Beteiligungen**, bilanziert mit EUR 141,00 beinhalten die Beteiligung an der Einlagensicherung der Banken und Bankiers und die Beteiligung an der Unitas Wohnbau GmbH, 1130 Wien, Dovskygasse 5, im Nominale von EUR 35.609,69.

Unser Anteil an der Unitas Wohnbau GmbH, Wien beträgt 49 %. Die Beteiligung ist bis auf EUR 1,00 wertberichtet. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2012 EUR 766.220,15, der Jahresgewinn EUR 140.427,96.

# Anhang zum Jahresabschluss 2013

Die aktiven **Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von EUR 11.384.291,46 betreffen das Disagio der eigenen Emissionen.

Die **nicht täglich fälligen Forderungen** und Guthaben beinhalten Forderungen an Kreditinstitute, Schuldverschreibungen sonstiger Emittenten, sonstige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten.

Sie gliedern sich wie folgt nach Restlaufzeiten in Mio. EUR:

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
bis 3 Monate	135	84
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	164	254
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	923	975
über 5 Jahre	1.121	2.687
<b>Gesamt</b>	<b>2.343</b>	<b>4.000</b>

Die **verbrieften Verbindlichkeiten** setzten sich ausschließlich aus eigenen Emissionen von Wandelanleihen zusammen. Die Wandelanleihen beinhalten ein Wandlungsrecht auf Partizipationsscheine der Bank zu den in den Prospekten genannten Bedingungen. Die Wandelanleihen sind bis zu 4 % KEST-begünstigt und mit fixen, variablen und gestaffelten Konditionen ausgestattet.

Das Emissionsvolumen erreichte zum Bilanzstichtag eine Höhe von EUR 2.277 Mio., darin enthalten sind Abgrenzungen von EUR 42 Mio. Das Volumen verringerte sich um EUR 1.700 Mio. gegenüber dem Bilanzstichtag 2012 und ist im Wesentlichen auf den im Jahr 2013 durchgeführten Rückkauf von Emissionen zurückzuführen. Die Neuemissionen des Jahres 2013 betrugen EUR 112 Mio., sie wurden in EURO begeben und sind zur Gänze im Publikum platziert.

Im Jahr 2014 bestehen Endfälligkeit in Höhe von EUR 166 Mio.

Der Rückzahlungsbetrag der Wandelanleihen beträgt EUR 2.234.794.404,99.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen zur Gänze gegenüber dem verbundenen Unternehmen UniCredit Bank Austria AG und betreffen die Ergebnisabführung 2013 sowie sonstige Verrechnungen.

In den passiven **Rechnungsabgrenzungsposten** über EUR 15.485.890,59 ist das Agio der eigenen Emissionen enthalten.

Die **nicht täglich fälligen Verpflichtungen** beinhalten verbriefte Verbindlichkeiten, sonstige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten, nachrangige Verbindlichkeiten und aufgenommenes Ergänzungskapital.

Sie gliedern sich nach Restlaufzeiten in Mio. EUR wie folgt:

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
bis 3 Monate	100	110
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	122	166
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	926	863
über 5 Jahre	1.177	2.887
<b>Gesamt</b>	<b>2.325</b>	<b>4.026</b>

Unter den **Rückstellungen** wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle der Höhe nach ungewissen Verpflichtungen, nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung, berücksichtigt. Im Wesentlichen beinhaltet diese Position Rückstellungen für Rechtsanwaltskosten, für Prüfkosten und für offene Verrechnungen mit der UniCredit Bank Austria AG für Personalkosten.

Der **Fonds für allgemeine Bankrisiken** wurde erstmalig im Jahr 2012 dotiert und weist zum Bilanzstichtag ein Volumen von EUR 8.140.000,00 aus.

Das **Grundkapital** beträgt zum Bilanzstichtag EUR 18.765.960,00. Es gliedert sich in 2.345.743 nennwertlose Stückaktien und 2 nennwertlose Partizipationscheine. Die Stückaktien werden zur Gänze von der UniCredit Bank Austria AG gehalten.

Erstmalig wurde per 1. August 2007 von einem Zeichner einer Wohnbaubank-Wandelanleihe das Wandlungsrecht in Anspruch genommen. Der Zeichner ist damit Inhaber von zwei nennwertlosen Partizipationscheinen, die einem rechnerischen Wert von EUR 16,00 entsprechen. Damit verfügt der Inhaber der Partizipationscheine über die üblichen gesellschaftsrechtlichen Rechte und Pflichten eines Aktionärs (mit Ausnahme der Stimmrechte).

Die **nachrangigen Wandelschuldverschreibungen** in Höhe von Nominale EUR 20 Mio. sind beiderseits unkündbar, tragen die ISIN AT0000347547 (Endfällig am 1.5.2014. Der Zinssatz beträgt 5,125 % fix) sowie ISIN AT000B074141 (Endfällig am 22.10.2017. Der Zinssatz beträgt 4,625 % fix). Es besteht ein Wandlungsrecht auf nennwertlose Partizipationscheine der Emittentin, wobei jeweils vier Wandelschuldverschreibungen im Nennwert von je EUR 100,00 zur Wandlung in fünf Stück auf den Inhaber lautende nennwertlose Partizipationscheine berechtigen.

Das **Ergänzungskapital** von Nominale EUR 12 Mio. trägt die ISIN AT0000347695, ist am 2.11.2016 endfällig und mit 4,875 % fix verzinst. Es ist beiderseits unkündbar. Es besteht ein Wandlungsrecht gemäß den Emissionsbedingungen.

Die auf das Berichtsjahr entfallenden Aufwendungen für nachrangige Verbindlichkeiten betragen EUR 1,6 Mio.

**Die Eigenmittel** gemäß § 23 BWG betragen zum Bilanzstichtag rd. EUR 62,2 Mio. (VJ: EUR 67,2 Mio.) und zeigten folgende Zusammensetzung:

MIO. EUR	2013	2012
Grundkapital	18,8	18,8
Kapitalrücklage	9,7	9,7
Gewinnrücklagen	3,2	3,2
Haftrücklage	12,7	12,7
Fonds für allgemeine Bankrisiken	8,1	1,9
Ergänzungskapital <i>hievon anrechenbar</i>	12,0	12,0
Nachrangige Verbindlichkeiten <i>hievon anrechenbar</i>	4,8	12,0
Neubewertungsreserve	20,0	20,0
Eigenmittel gesamt	62,2	67,2

Die nach § 22 BWG geforderte Eigenmittelquote von 8,0 % wurde deutlich übertroffen.

**Posten unter der Bilanz** Die anrechenbaren Eigenmittel gemäß § 23 Abs.14 BWG betragen TEUR 62.251 (VJ: TEUR 67.199).

Darunter: Eigenmittel gemäß § 23 Abs. 14 Z. 7 BWG TEUR 0 (VJ: TEUR 0)

Erforderliche Eigenmittel gemäß § 22 Abs.1 Z.1 und 4 BWG betragen TEUR 1.096 (VJ: TEUR 1.051).

# Anhang zum Jahresabschluss 2013

## III. B. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Zinsen und ähnliche Erträge** betragen für 2013 EUR 70 Mio. und enthalten auch die Auflösung von Agio und Disagio aus dem Wertpapieranlagebestand.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 81.369 resultieren im Wesentlichen aus dem Rückkauf eigener Emissionen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 74.174 beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der vorzeitigen Schließung von Widmungseinlagen infolge des Rückkaufs eigener Emissionen.

Im Geschäftsjahr wurden für **Aufwendungen an den Abschlussprüfer** für die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 EUR 28.000,00 rückgestellt.

## IV. Sonstige Angaben

Es werden kein Handelsbuch und keine derivativen Finanzinstrumente geführt.

Im Geschäftsjahr 2013 waren durchschnittlich 2 Mitarbeiter beschäftigt, die bei der UniCredit Bank Austria AG angestellt sind und Tätigkeiten für die Bank Austria Wohnbaubank AG ausüben.

Hinsichtlich der Bezüge des Vorstandes wurde die Schutzklausel des § 241 Abs. 4 UGB in Anspruch genommen.

An die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Jahr 2013 Vergütungen in Höhe von EUR 13.500,00 (VJ: EUR 13.200,00) bezahlt.

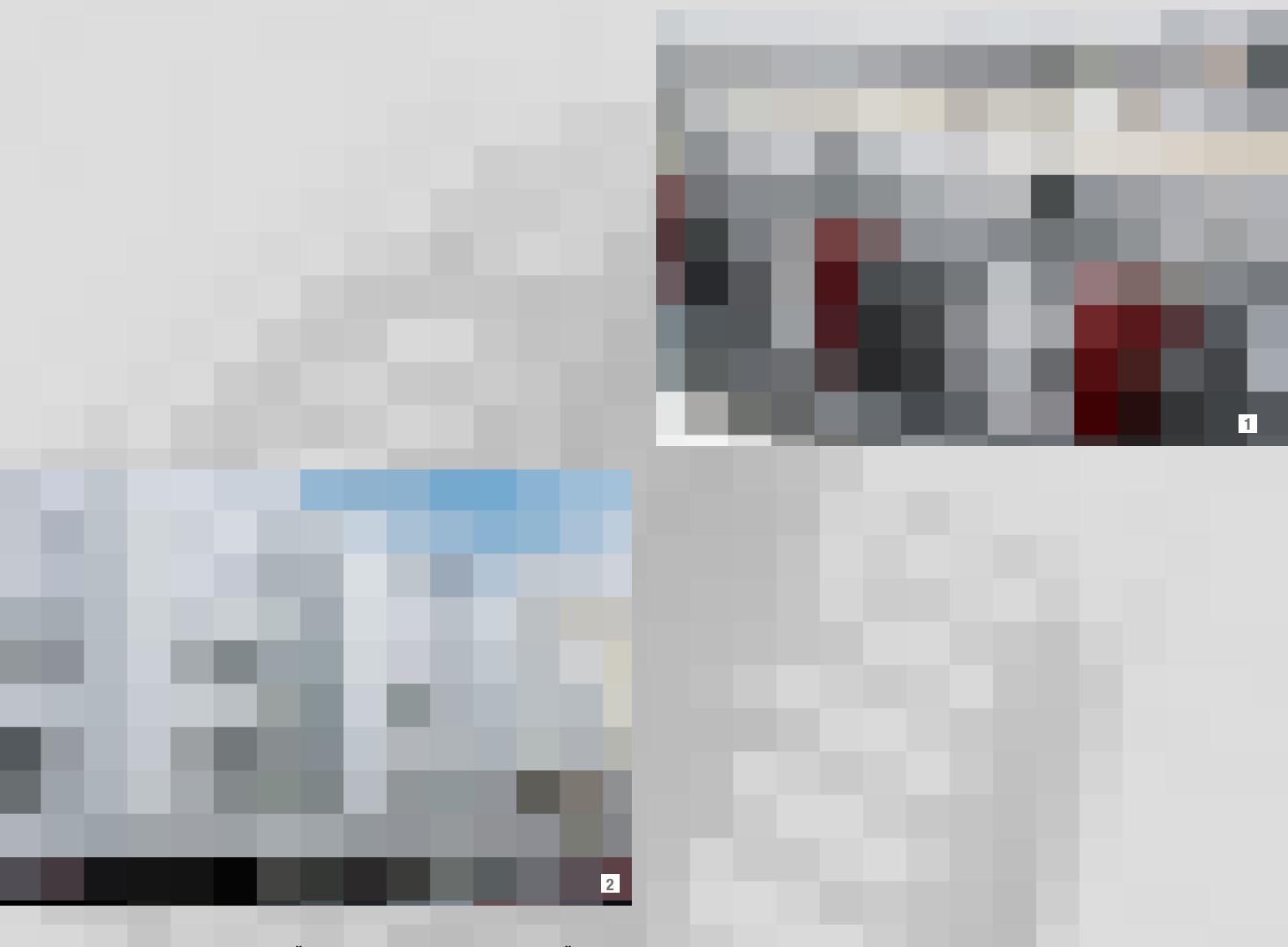
Zwischen der UniCredit Bank Austria AG, Wien, und der Bank Austria Wohnbaubank AG, Wien, wurde eine Zessionsvereinbarung zur Sicherstellung der Ansprüche der Bank Austria Wohnbaubank AG, Wien, aus der Hingabe gebundener, gewidmeter Bankeinlagen geschlossen.

Weiters wurde seitens der UniCredit Bank Austria AG, Wien, eine Rückstehungserklärung gegenüber der Bank Austria Wohnbaubank AG, Wien, hinsichtlich ihrer gegenwärtigen und zukünftigen offenen Forderungen gegenüber der Bank Austria Wohnbaubank AG, Wien, hinter sämtliche Wohnbaubank-Anleihegläubiger rückzustehen, abgegeben.

### Entwicklung des Anlagevermögens in EUR:

ANSCHAFFUNGSKOSTEN 01.01.2013	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	KUMULIERTE ABSCHREIBUNG	AGIO und DISAGIO WP-ANLAGEV.	ZINSABGRENZUNG
Beteiligungen	35.749,69	0,00	0,00	35.608,69	0,00
Wertpapiere Anlagevermögen	57.600.000,00	0,00	0,00	0,00	72.955,74
<b>Gesamt</b>	<b>57.635.749,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.608,69</b>	<b>72.955,74</b>
<b>BUCHWERT inkl. AGIO u. ZINSABGRENZUNG</b>					<b>ABSCHREIBUNG LFD.JAHR</b>
			<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	
Beteiligungen	141,00		141,00		0,00
Wertpapiere Anlagevermögen	58.903.263,96		58.938.452,71		0,00
<b>Gesamt</b>	<b>58.903.404,96</b>		<b>58.938.593,71</b>		<b>0,00</b>

# Finanzierte Objekte



- 1 EBG GEMEINNÜTZIGE EIN- UND MEHRFAMILIENHÄUSER BAUGENOSSENSCHAFT REG. GEN.M.B.H. /  
Bauvorhaben Hausfeldstraße 7, 1220 Wien
- 2 EBG GEMEINNÜTZIGE EIN- UND MEHRFAMILIENHÄUSER BAUGENOSSENSCHAFT REG. GEN.M.B.H. /  
Bauvorhaben Columbusgasse 73-75, 1100 Wien

2013

# Lagebericht 2013

Die Bank Austria Wohnbaubank gehört zur Konzerngruppe der UniCredit S.p.A., Roma; ihre Anteile werden zu 100 % von der UniCredit Bank Austria AG gehalten.

Die Bank Austria Wohnbaubank ist eine Spezialbank mit der Aufgabe, langfristige und zinsgünstige Refinanzierungsmittel für die Wohnbaufinanzierung in Österreich aufzubringen. Durch die Begebung von Wohnbauanleihen, die mit einem Steuervorteil in Form einer Befreiung der Zinsen von der Kapitalertragsteuer im Ausmaß von bis zu 4 % jährlich ausgestattet sind, wird privates Fremdkapital aufgebracht, um österreichweit günstige, langfristige und zinsstabile Finanzierungen für den Wohnungsneubau, Heimneubau sowie für den Wohnungs- und Wohnhaussanierungsbereich zu ermöglichen. Damit wird ein volkswirtschaftlich bedeutender Beitrag zu „leistungbarem Wohnraum“ erbracht.

Die Bevölkerungsprognosen zeigen für Österreich weiterhin steigende Tendenz, wobei die Mehrheit der österreichischen Bevölkerung – bedingt durch die besseren Arbeitsmöglichkeiten, Bildungs-, Gesundheits- und Verkehrseinrichtungen – im städtischen Einzugsbereich lebt. Dadurch ist der Bedarf an neuem Wohnraum insbesondere in den Ballungszentren nach wie vor in hohem Maße gegeben. Im Arbeitsprogramm der österreichischen Bundesregierung 2013-2018 wurden eine Reihe von Maßnahmen zur Sicherstellung von leistbarem und bedarfsgerechtem Wohnungsangebot – u.a. die Beibehaltung der steuerlichen Begünstigung für Wohnbauanleihen – aufgenommen.

Alternative langfristige Refinanzierungsinstrumente, die eine entsprechende Mittelaufbringung für den Mietwohnbau gewährleisten würden, sind weiterhin nur eingeschränkt verfügbar. Umsomehr kommt der Refinanzierung mit Mitteln aus den Wohnbauanleihen für die Wohnbauträger als eine der 4 Säulen der österreichischen Wohnbaufinanzierung weiterhin ein hoher Stellenwert zu.

## Bilanzsumme

Mit einer Bilanzsumme von EUR 2.378 Mio. zum Jahresende 2013 zählt die Bank Austria Wohnbaubank auch weiterhin zu Österreichs größten Emittenten von Wohnbauanleihen. Die Bilanzsumme verringerte sich durch den Rückkauf von Emissionen gegenüber dem Vorjahr um EUR 1.694 Mio.

## Wohnbauanleihen

Die Neuemissionen des Jahres 2013 in Höhe von EUR 111,9 Mio. waren mit fixen, variablen und Stufenzins-Konditionen ausgestattet. Die Laufzeiten lagen zwischen 10 und 12 Jahren. Die Zinsen aus diesen Wandelanleihen sind bis zu einer Höhe von 4 % jährlich von der Kapitalertragsteuer befreit. Die begebenen Wohnbauanleihen beinhalten ein Wandlungsrecht auf Partizipationsscheine der Bank zu den in den Prospekten und Emissionsbedingungen genannten Bedingungen. Die Neuemissionserlöse wurden auch 2013 umgehend in Form von gebundenen, zweckgewidmeten Bankeinlagen bei der UniCredit Bank Austria AG der Wohnbaufinanzierung zugeführt.

Das im Umlauf befindliche Volumen an Wandelanleihen zum Bilanzstichtag betrug Nominale EUR 2.267 Mio., wovon ein Volumen von Nominale EUR 32 Mio. nachrangig begeben wurde. Die Wandelanleihen zeigen nach Verzinsungsstrukturen folgendes Bild:

Fix-Verzinsungen: 68,4 %

Variable Verzinsungen: 31,6 %

### Wandelanleihen 2013

WERTPAPIER-KENNNUMMER		LAUFZEIT
ISIN AT000B074398	Wandelanleihe stufenzins	Laufzeit bis 03.01.2025
ISIN AT000B074406	Wandelanleihe variabel	Laufzeit bis 03.01.2023
ISIN AT000B074414	Wandelanleihe variabel	Laufzeit bis 03.07.2023
ISIN AT000B074422	Wandelanleihe fix	Laufzeit bis 28.07.2025
ISIN AT000B074430	Wandelanleihe stufenzins	Laufzeit bis 22.09.2025

## Forderungen an Kreditinstitute

Neben den täglich fälligen Guthaben in Höhe von EUR 35 Mio. beinhaltet die Position gebundene, im Sinne des Bundesgesetzes zur Förderung des Wohnbaus gewidmete Bankguthaben von EUR 2.163 Mio. und Ausleihungen an ein Kreditinstitut.

Die gewidmeten Bankguthaben verringerten sich im Berichtsjahr um EUR 1.694 Mio.

## Wertpapiere des Anlagevermögens

Die Position setzt sich aus Schuldverschreibungen öffentlicher Stellen sowie aus Unternehmensanleihen zusammen. Sie beträgt unverändert EUR 59 Mio. Die Papiere sind börsennotiert. Die im Anlagevermögen enthaltene Stadt Wien-Anleihe wurde dem Deckungsstock für unsere fundierte Wohnbauanleihe zugeordnet.

# Lagebericht 2013

## Eigenmittel gemäß § 23 BWG

Die anrechenbaren Eigenmittel der Bank verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 4,9 Mio. auf EUR 62,2 Mio.

Die Eigenmittelausstattung gemäß § 22 BWG zum 31. Dezember 2013 übertraf das gesetzliche Mindestfordernis von 8,0 % deutlich.

## Risikomanagement

Das Geschäftsmodell der Bank Austria Wohnbaubank sieht eine Fokussierung der Geschäftstätigkeit auf die Finanzierung der Errichtung und Sanierung von Wohnbauten iSd Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus aus den Erlösen der begebenen Wohnbauanleihen vor. Dabei bedient sie sich bei der Durchführung ihrer Finanzierungsaufgaben der UniCredit Bank Austria AG als Partnerbank, der die Emissionserlöse als Widmungseinlagen auf eine bestimmte Zeit zur Verfügung gestellt werden. Die Bank Austria Wohnbaubank überwacht in periodischen Abständen nach festgelegten Kontroll- und Berichtsverfahren unter Einbeziehung von vom Vorstand festgesetzten Limiten ihr **Gesamtbankrisiko**.

In der Bilanzstruktur wird insbesonders auf aktiv-/passivseitige Abhängigkeiten der Fristigkeiten und Zinsbindungen geachtet. Der Liquiditätsgrad wird laufend untersucht, Bonitäten aufgrund von Ratings und Auskunftsdaten überprüft und Marktgegebenheiten analysiert. Das Kreditrisiko ist im Wesentlichen auf Einlagen bei Partnerbanken, insbesondere der Muttergesellschaft UniCredit Bank Austria AG beschränkt. Zur Absicherung dieser Position wurde mit der UniCredit Bank Austria AG eine Zessions- und Rückstellungsvereinbarung geschlossen.

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente geführt. Die Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken erfolgt über eine weitgehende Konformität der Laufzeiten, Zinsbindungen und Verzinsungen der Emissionen und Widmungseinlagen.

## Wirtschaftliche Situation

Im Geschäftsjahr 2013 zeigte sich trotz anhaltender Niedrigzinsphase eine deutliche Steigerung der Investitionsbereitschaft der Anleihezeichner. Die Bank Austria Wohnbaubank AG konnte das Emissionsvolumen gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppeln und damit neue langfristige Finanzierungsmittel für den Wohnbau bereitstellen.

Die Betriebserträge betragen im Geschäftsjahr 2013 EUR 83,3 Mio., die Betriebsaufwendungen beliefen sich auf EUR 74,7 Mio., womit sich ein Betriebsergebnis von EUR 8,6 Mio. ergab. Dieses Ergebnis ist insbesondere auf den 2013 durchgeführten Rückkauf von Emissionen sowie gleichzeitiger Schließung der damit im Zusammenhang stehenden Widmungseinlagen und daraus resultierenden sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen zurückzuführen.

Die seitens der Finanzverwaltung eingehobene Stabilitätsabgabe betrug unverändert EUR 2,2 Mio. und belastete das Jahresergebnis neuerlich beträchtlich. Mit dem verbleibenden Jahresergebnis wurde der Fonds für allgemeine Bankrisiken dotiert, um für die mögliche Stabilitätsabgabe der nächsten Jahre vorzusorgen.

### Kennzahlen

	2013	2012	2011
Zinsspanne	0,10 %	0,13 %	0,12 %
Betriebsergebnisspanne	0,36 %	0,10 %	0,09 %
Return on Equity	0,22 %	0,22 %	4,42 %

Die Zinsspanne errechnet sich aus dem Nettozinsertrag x 100 dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.  
Die Betriebsergebnisspanne errechnet sich aus dem Betriebsergebnis x 100 dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.  
Return on Equity errechnet sich aus dem Jahresüberschuss x 100 dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital.

Die Bank Austria Wohnbaubank AG kooperiert in ihrer Geschäftstätigkeit eng mit der Muttergesellschaft UniCredit Bank Austria AG. **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren** haben aufgrund der eingeschränkten Geschäftstätigkeit keine Aussagekraft.

## Forschung und Entwicklung

Dem Unternehmensgegenstand zufolge wurden für Forschung und Entwicklung keine Mittel aufgewendet.

# Lagebericht 2013

## Ausblick

Wir gehen auch im Geschäftsjahr 2014 von einem leichten Anstieg des Anlegerinteresses an steuerlich begünstigten Wohnbauanleihen und damit eine Verbesserung der Absatzmöglichkeit von Wohnbauanleihen aus. Im Wohnbau-Finanzierungsbereich ist auch weiterhin von reger Nachfrage auszugehen. Darüber hinaus wird 2014 von den immer schwieriger werdenden Rahmenbedingungen für den Bankensektor infolge der durch Basel III (CRD IV CRR I) stark steigenden regulatorischen Auflagen geprägt sein. Die nochmals erhöhte Bankenabgabe für 2014 könnte das Ergebnis wiederum stark negativ beeinträchtigen.

Die Bank Austria Wohnbaubank wird dennoch ihr Geschäftsmodell, durch die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen Refinanzierungsmittel für den Wohnbau und Wohnsanierungen aufzubringen, weiter verfolgen.

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag traten keine wesentlichen Ereignisse auf.

Die Bank Austria Wohnbaubank wird auch weiterhin bemüht sein, mit ihren Produkten, den Bedürfnissen unserer Kunden gerecht zu werden.

BANK AUSTRIA WOHNBAUBANK AG

Wien, 20. Februar 2014

Der Vorstand

**Ulrike Sperl**

**Mag. Günther Neuwirth**

# Bericht des Aufsichtsrates

Der AUFSICHTSRAT hat im Jahr 2013 aufgrund der in den Sitzungen vom Vorstand über den Gang der Geschäfte erstatteten Berichte sowie durch persönliche Fühlungnahme die Tätigkeit des Vorstandes überwacht und dessen Maßnahmen gutgeheißen.

Die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht wurden durch die zum Bankprüfer bestellte Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, 1010 Wien, Renngasse 1/Freyung, ohne Einwendungen überprüft.

Dem vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2013 sowie dem Lagebericht wurde daher als den gesetzlichen Vorschriften entsprechend der **uneingeschränkte Bestätigungsvermerk** erteilt.

Diesem Ergebnis schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat billigt den geprüften Jahresabschluss 2013 samt Anhang und den Lagebericht. Mit dem vom Vorstand erstatteten Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses erklärt sich der Aufsichtsrat sowohl unter Hinweis auf den bestehenden Ergebnisabführungsvertrag als auch bezüglich des Partizipationskapitals einverstanden.

Der geprüfte Jahresabschluss 2013 ist somit festgestellt.

Wien, 27. Februar 2014

**Bank Austria Wohnbaubank AG**

**Mag. Reinhard Madlencnik**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat und der Vorstand danken den Mitarbeitern für die erfolgreiche Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr und sprechen ihre Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

# Fotoquelle

## **Fotoquellen (copyright):**

EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft, reg. Gen.m.b.H., 1080 Wien

GWSG – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke GmbH, 1060 Wien

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Ges.m.b.H., 1010 Wien

Stephan Huger (Fotos Vorstand)

Sabine Hauswirth (Copyright Foto Dr. Ludwig)

sowie privat zur Verfügung gestellte Fotos

## **Titelbild**

Bauvorhaben Karrée Breitensee, Hütteldorfer Straße 112, 1140 Wien

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Ges.m.b.H., 1010 Wien

Bauvorhaben Hausfeldstraße 7, 1220 Wien

EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft, reg. Gen.m.b.H., 1080 Wien

# Impressum

## Impressum

**Herausgeber, Medieninhaber:**

Bank Austria Wohnbaubank AG  
Internet: <http://wohnbaubank.bankaustralia.at>  
E-Mail: [ba.wohnbaubank@unicreditgroup.at](mailto:ba.wohnbaubank@unicreditgroup.at)

**Firmensitz:**

1020 Wien, Lassallestraße 1  
Telefon 050505 40304  
Fax 050505 40392

**Firmenbuch:** FN 92498 b, DVR-Nummer 0763900, BLZ 19720

**Redaktion:** Ulrike Sperl

**Textbeiträge:**

Mag. Kurt Fesselhofer: „Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2013“  
Ulrike Sperl: „Die Anleihenmärkte im Jahr 2013“  
Mag. Günther Neuwirth: „Wohnraumbedarf und Wohnbautätigkeit –  
Die österreichische Bevölkerung wächst weiter“  
Ulrike Sperl: „Anhang, Lagebericht“

**Herstellung:** Druck- & Medienhaus Bürger, 2320 Schwechat