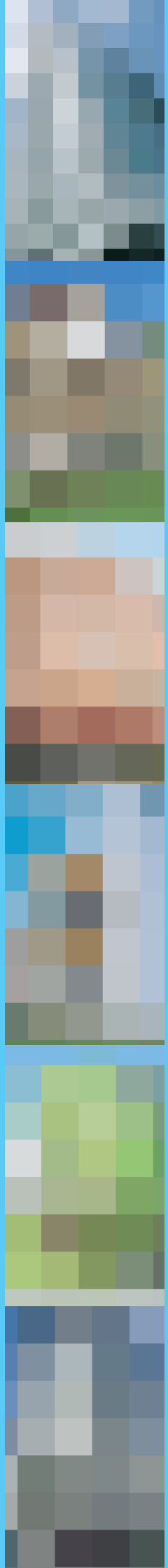


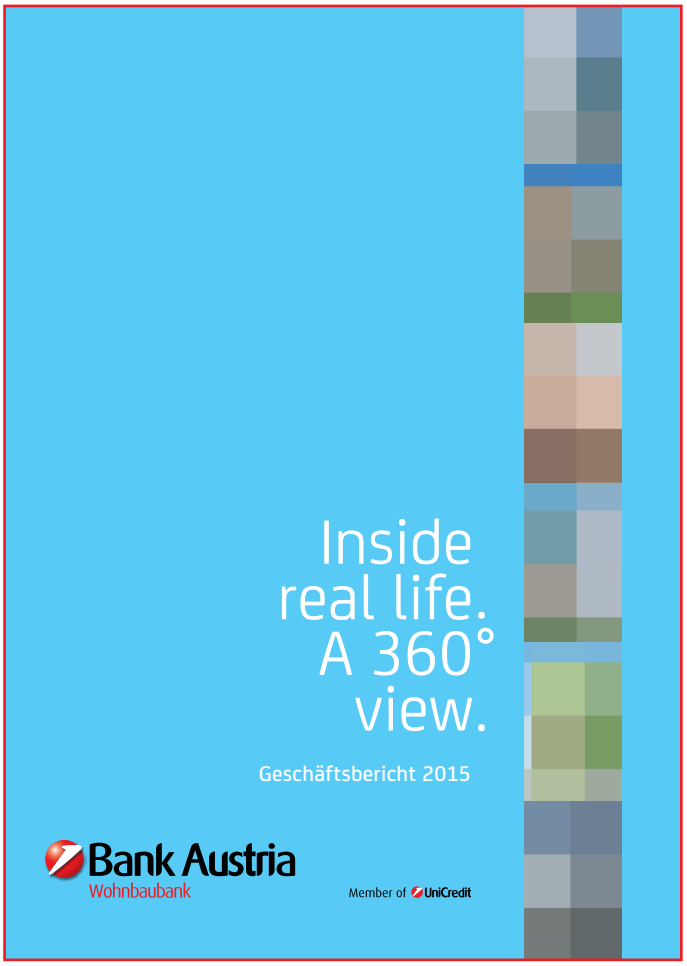
Inside real life. A 360° view.

Geschäftsbericht 2015

Bank Austria
Wohnbaubank

Member of UniCredit

Bank Austria
Wohnbaubank



Geschäftsbericht 2015

Inhalt

Organe der Bank Austria Wohnbaubank AG 5

Vorwort
Anton Höller 6

Aktuelles zum Wohnbaugeschehen
Leistbarkeit des Wohnens durch Bündel an Maßnahmen sichern 8
Mehr bauen und Kosten dämpfen 10

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2015 12
Umfeld des Bankgeschäfts 2015 14
Wohnbauanleihen 16
Wohnraumbedarf und Wohnbautätigkeit 17

Jahresabschluss der Bank Austria Wohnbaubank AG
Bilanz zum 31. Dezember 2015 20
Gewinn- und Verlustrechnung 2015 22
Anhang zum Jahresabschluss 2015 24
Lagebericht 2015 30
Bericht des Aufsichtsrates 35

„1,5 % Wandelschuldverschreibungen 2015 – 2025/1“

Manche teilen
Erträge mit dem Staat.

Mit Steuer-vorteilen für Privatanleger, Freiberufler und KMUs.

Andere freuen sich allein.

Die WohnbauAnleihe der Bank Austria Wohnbaubank AG.

Das Leben ist voller Höhen und Tiefen. Wir sind für Sie da.

Willkommen bei der Bank Austria
Member of UniCredit

Bitte lesen Sie vor Zeichnung der WohnbauAnleihe „1,5 % Wandelschuldverschreibungen 2015–2025/1“ den Abschnitt „Ihre Chancen und Risiken auf einen Blick“ auf Seite 7 und die Bedingungen von Seite 9 bis 19 gut durch.

Organe der Bank Austria Wohnbaubank AG

Aufsichtsrat

Mag. Reinhard MADLENCNIK *(bis 02.06.2015)* UniCredit Bank Austria AG, Wien	**Vorsitzender**
Anton HÖLLER *(seit 02.06.2015)* UniCredit Bank Austria AG, Wien	
Anton HÖLLER *(bis 02.06.2015)* UniCredit Bank Austria AG, Wien	**Vorsitzender-Stv.**
Mag. Christian HEIDRICH *(seit 02.06.2015)* UniCredit Bank Austria AG, Wien	
Ing. Reinhold JARETZ UniCredit Bank Austria AG, Wien	**Mitglieder**
Waltraud KÖNIG UniCredit Bank Austria AG, Wien	
Prof. Dr. Herbert LUDL Generaldirektor Sozialbau, gemeinnützige Wohnungs AG, Wien	
Mag. Günther NEUWIRTH UniCredit Bank Austria AG, Wien	
Prof. Mag. Karl WURM MBA Obmann des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, Wien	

Vorstand

Mag. Ingrid LEBERSORGER

Ulrike SPERL

Vertreter der Aufsichtsbehörde

AL Dr. Beate SCHAFFER Wien	**Staatskommissär**
Mag. Michael KORTUS Wien	**Staatskommissär-Stv.**
Dr. Alfred KATTERL Wien	**Regierungskommissär** (gemäß Gesetz über fundierte Bankschuldverschreibungen RGBl. 1905/213)
MR Dr. Hannes SCHUH Wien	**Regierungskommissär-Stv.**

Vorwort von Anton Höller

ANTON HÖLLER
Vorsitzender des Aufsichtsrates

„Das Thema ‚leistbares Wohnen' stand 2015 stark im Fokus der Öffentlichkeit."

Das Thema „leistbares Wohnen" stand 2015 wieder stark im Fokus der Öffentlichkeit. Der Zuzug in Städte hält ungebrochen an. Wien steuert bis zum Jahr 2020 auf die Zwei-Millionen-Marke zu und steht vor großen Veränderungen und damit auch vor neuen Herausforderungen am Wohnungsmarkt. Neben neuen Konzepten – wie z.B. dem SMART-Wohnen und anderen Förderprogrammen der Länder (z.B. Gemeindewohnungen) tritt in Österreich der genossenschaftliche Wohnbau als wesentlicher Errichter von leistbaren Wohnungen mit einem Mietniveau von unter EUR 7,–/m² auf.

Die Bank Austria Wohnbaubank AG leistet bei der Refinanzierung günstiger Wohnbauten einen wesentlichen Beitrag. Seit Unternehmensgründung wurden insgesamt EUR 5,2 Mrd. an Anleihen begeben und über die UniCredit Bank Austria AG der widmungsgemäßen Verwendung für die Finanzierung der Errichtung und Sanierung von Wohnraum zugeführt.

Im Jahr 2015 wurden in der Bank Austria Wohnbaubank AG rd. EUR 67 Mio. an Wohnbauanleihen neu emittiert, was im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um rd. 10 % darstellt. Die Emissionen aller österreichischen Wohnbaubanken beliefen sich 2015 auf rd. EUR 363 Mio. was im Vergleich zu 2014 einen Rückgang um nahezu 50 % bedeutet. Dies resultiert aus dem aktuell niedrigen Zinsniveau.

Es galt deshalb auch nach neuen Wegen der günstigen Refinanzierung für den Wohnbau zu suchen, was seitens der Bundesregierung in einer Wohnbauoffensive (jährlich 6.000 Wohnungen zusätzlich) und dem Ende 2015 verabschiedeten Gesetz über die Errichtung einer Wohnbauinvestitionsbank unterstützt wurde. Dabei sollen öster-

Vorwort von Anton Höller

reichische Wohnbaubanken und Bausparkassen eine „Wohnbauinvestitionsbank“ gründen, die auf Basis einer teilweisen Bundeshaftung günstige Mittel der Europäischen Investitionsbank aufnehmen und dem österreichischen Wohnbau zur Verfügung stellen kann. Diese Wohnbauinitiative soll als Konjunkturmotor wirken und bis zu 20.000 neue Jobs bringen.

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

Ihr

Anton Höller
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vorwort von Dr. Michael Ludwig

Dr. MICHAEL LUDWIG
Wohnbaustadtrat

„Die Wohnbauförderung ist das Um und Auf bei der Finanzierung leistbaren Wohnraums.“

Leistbarkeit des Wohnens durch Bündel an Maßnahmen sichern

Neben der dringend geforderten Reform des Mietrechtsgesetzes, die 2016 umgesetzt werden soll, 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. Der Grund dafür ist der hohe Anteil an geförderten Wohnungen in Wien. Immerhin wohnen etwa 60 Prozent der Wienerinnen und Wiener in einer geförderten oder einer Gemeindewohnung.

Wien wächst. Aktuellen Prognosen zufolge wird die Stadt bereits 2029 wieder zwei Millionen Einwohnerinnen und Einwohner zählen. Neben den Chancen, die dieses Wachstum birgt, stehen wir dennoch vor großen Herausforderungen. Die Wohnbauförderung ist das Um und Auf bei der Finanzierung leistbaren Wohnraums. Im Gegensatz zu anderen Bundesländern fließen die Gelder in Wien zu 100 Prozent in den geförderten Wiener Wohnbau. Von besonderer Bedeutung ist auch die Bodenmobilisierung für den geförderten Wohnbau. Das Immobilienmanagement der Stadt basiert auf einer grundlegenden Immobilienstrategie, die der Erreichung der gesamtstrategischen Ziele dient – auch im Interesse des leistbaren Wohnens.

Relevante Punkte gegen Immobilienspekulation und Preisdämpfung bei Grund und Boden sind befristete Baulandwidmungen sowie die Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“, die wir bei der letzten Novelle der Bauordnung umgesetzt haben. Für geringere Baukosten wurde der Entfall der Verpflichtung zur Errichtung der Notkamine verankert und die Stellplatzverpflichtung neu geregelt.

Wir wollen die Hebel aber weiterhin an mehreren Stellen ansetzen, damit das Wohnen in Wien erschwinglich bleibt. Die Abwicklung von Widmungen soll zügiger werden und mit Verfahrensvereinfachungen wollen wir Effizienzsteigerungen und Kostensenkungen erreichen.

Vorwort von Dr. Michael Ludwig

Durch den geförderten Wohnbau und die Wohnbauinitiative wurden 2015 rd. 7.000 Wohnungen, das sind pro Woche 140 Einheiten, ihren Mieterinnen und Mietern übergeben. 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 25.000 Arbeitsplätze abgesichert. Die Stadt wird auch 2016 gezielt in den Konjunkturmotor Wohnbau investieren. Für den Bereich des Wohnens stehen in Wien heuer Budgetmittel im Ausmaß von EUR 582,5 Millionen zur Verfügung.

Das in seiner Stärke und Qualität einzigartige Segment des geförderten und sozialen Wohnbaus in Wien wird damit weiter ausgebaut. In den kommen fünf Jahren sollen jährlich rd. 10.000 Wohnungen – davon 7.000 geförderte errichtet werden. Zusätzlich sind 2.000 neue Gemeindewohnungen geplant.

Ihr

Dr. Michael Ludwig
Wohnbaustadtrat

Vorwort von Prof. Mag. Karl Wurm MBA

Prof. Mag. KARL WURM MBA
Obmann, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

„Mehr Bauleistung durch Forcierung von gezielten Wohnbauprogrammen für unterschiedliche Zielgruppen.“

Mehr bauen und Kosten dämpfen

Die Ergebnisse sind eindeutig: Rund 85 % der Gesamtbevölkerung und 91% der Bewohner gemeinnütziger Wohnungen sprechen dem gemeinnützigen Wohnbau hohe Bedeutung zu. Mehr als 60 % erwarten, dass dessen Rolle künftig noch steigen wird. 7 von 10 Österreichern sehen in der Sicherstellung kostengünstiger Wohnungen als die mit Abstand oberste Priorität an. Das sind die Kernaussagen einer aktuellen österreichweiten Untersuchung (1.000 Interviews), welche das Gallup-Institut im Auftrag des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) durchgeführt hat. Sie stellt den Gemeinnützigen ein sehr positives Attest für ihre bisherige Arbeit aus, gleichzeitig ist sie aber auch ein Handlungsauftrag, auch weiterhin und mit Nachdruck auf Maßnahmen zur Kostendämpfung im Wohnbau zu drängen.

Bislang war es vor allem die Wohnungswirtschaft, die auf das Spannungsverhältnis zwischen den kostentreibenden Qualitätsanforderungen und der Leistbarkeit hingewiesen hat. Mit der Umfrage liegt nunmehr erstmals ein umfassendes Meinungsbild der Bevölkerung und der Bewohner gemeinnütziger Wohnungen vor. Dabei zeigt sich ganz klar, dass die Befragten die Kostenentwicklung beim Wohnen als „Sorge Nr. 1“ einstufen. Bemerkenswert ist, dass die Bewohner vor dem Hintergrund der steigenden Wohnkostenbelastung durchaus bereit sind, bei dem einen oder anderen Qualitäts- bzw. Ausstattungsmerkmal den Sparstift anzusetzen. Genannt wurden hier in erster Linie die Gemeinschaftsräume und -anlagen, die barrierefreie Gestaltung von Wohnungen und Wohnanlagen aber auch die oft nicht die lokalen Gegebenheiten berücksichtigende Stellplatzverpflichtung.

Es sind u.a. solche Ansatzpunkte, die von den Gemeinnützigen seit geraumer Zeit immer wieder mit konkreten kostensenkenden Vereinfachungsvorschlägen vorgebracht werden. So geschehen erst jüngst auch im Rahmen der von den GBV und der Initiative Pro Bauen getragenen Plattform Wohnungsbau. Neben den energetischen Auflagen wird im gemeinsamen Maßnahmenkatalog größeres Einsparungspotenzial im Bereich des Brand- und Schallschutzes sowie der Barrierefreiheit geortet.

Vorwort von Prof. Mag. Karl Wurm MBA

Die Umfrage bestätigt nun unsere Stoßrichtung für kostengünstigeres Bauen eindrucksvoll. Angesichts des erst kürzlich wieder nach oben revidierten Bevölkerungswachstums und der daraus resultierenden steigenden Wohnungsnachfrage geht es aber nicht nur um die Eindämmung des Qualitätshypes im geförderten Wohnbau, sondern auch um die Ausweitung der Bauleistung zu einfacheren Konditionen. Ziel muss eine vielfältigere Angebotspalette mit einer stärkeren Differenzierung in den Ausstattungsdetails sein. Und das nicht außer-, sondern innerhalb des geförderten Wohnbaus.

Generell sollte dabei gelten: Nicht jedes Projekt muss auch die höchsten bautechnischen Standards der Wohnbauförderung erfüllen. Motto: Es darf auch einfacher sein. Was es braucht, ist die Forcierung von gezielten Wohnbauprogrammen für unterschiedliche Zielgruppen. Einzelne Bundesländer sind auf diesen Zug schon aufgesprungen und zeigen – mit durchaus unterschiedlichen Konzepten – vor, wie es gehen könnte. Allesamt zeichnen sie sich unterm Strich durch deutlich reduzierte Mieten, simplere Ausführungen bzw. Ausstattungsqualitäten, straffere Abwicklung und kürzere Entscheidungswege bei Bauverfahren sowie Grundstücksbereitstellungen im Baurecht aus.

Gerade die rasche Aktivierung der Baulandreserven wird für die so dringend notwendige Forcierung des kostengünstigen Wohnbaus entscheidend sein. Widmungsverfahren und naturschutzrechtliche Procedere bedürfen hier ebenso einer Beschleunigung wie auch wirksame Instrumente zur Beschaffung von Grundstücken zu angemessenen Konditionen Einsatz finden müssen. Die Gemeinnützigen haben dazu ein umfassendes Baulandmobilisierungspaket vorgelegt, das u.a. eine Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“, Rückwidmungen von länger als 10 Jahren nicht bebauten Grundstücken und Vertragsraumordnungsmaßnahmen vorsieht. Wichtige Voraussetzung zur rechtlich „wasserdichten“ Anwendung dieser baulandmobilisierenden Instrumente in den Ländern und Gemeinden ist allerdings eine verfassungsrechtliche Klarstellung des Kompetenzgefüges zwischen Bund, Ländern und Gemeinden. Trotz Ankündigung im Koalitionsübereinkommen ist hier die Bundesregierung säumig.

Ebenfalls nur ein Regierungsvorhaben ist bislang geblieben, Liegenschaften der öffentlichen Hand für den leistbaren Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Erst jüngst wurde wieder ein ehemaliges Kasernenareal in Linz von der bundeseigenen Verwertungsgesellschaft zum Höchstpreis an einen privaten Immobilienentwickler veräußert. Letztlich wird die öffentliche Hand folgende Frage beantworten müssen: geht die Errichtung sozial gebundener Wohnungen angesichts der Wohnungsknappheit vor oder hat auch weiterhin die Budgetkonsolidierung Vorrang.

Diese Entscheidung gilt es insbesondere auch im Zusammenhang mit der Ende des Vorjahres beschlossenen Wohnbauoffensive zu treffen. So positiv die Wohnbauinitiative ist und von den Gemeinnützigen auch vehement eingefordert wurde, so dringlich gilt es dafür aber auch die erforderlichen Grundstücke vorzusehen. Manche Länder zeigen mit den Baurechtsmodellen im Rahmen ihrer kürzlich auf den Weg gebrachten Sonderförderprogramme pragmatische Lösungsmöglichkeiten auf. Warum sollte dies nicht auch für die von der Wohnbauinvestitionsbank mitfinanzierten Wohnbauprojekte anwendbar sein? Selbstverständlich betrifft das auch die Low-Cost-Bauschiene, die es im Sinne eines differenzierten Wohnungsangebots für unterschiedliche Zielgruppen in die bereits bestehenden Qualitätskategorien einzugleisen gilt.

Ihr

Prof. Mag. Karl Wurm MBA
Obmann, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2015

Erholung der österreichischen Wirtschaft 2015 trotz steigender Unsicherheiten

Im Jahr 2015 erreichte die Weltwirtschaft mit nur knapp über 3 Prozent das geringste Wachstum seit der Finanzkrise 2009. Allerdings hat sich die Erholung in Europa weiter gefestigt. Die europäische Wirtschaft konnte um rund 1,5 Prozent (2014: 0,9 Prozent) zulegen, getragen sowohl von der Entwicklung in den Kernländern als auch der spürbaren Verbesserung der Lage in der Peripherie. Nachlassende fiskalische Zwänge unterstützten die Inlandsnachfrage, wie auch der Preisverfall von Rohstoffen. Mit dem im März 2015 gestarteten Anleihekaufprogramm über monatlich 60 Mrd. Euro sorgte die EZB für ein anhaltend tiefes, weiterhin investitionsfreundliches Zinsniveau. Die Geldpolitik, die gegen Ende des Jahres sogar nochmals gelockert wurde, löste eine Abschwächung des Euros aus. Mit der Verbesserung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit im Rücken gewann auch der Exportsektor im Jahr 2015 an Schwung.

Unter diesen günstigen Rahmenbedingungen konnte auch die österreichische Wirtschaft 2015 zulegen. Nach einem starken Jahresbeginn ging im weiteren Jahresverlauf jedoch die Dynamik spürbar zurück. Während die europäische Wirtschaft die zusätzlichen Belastungen ab dem Frühjahr durch die Konjunktursorgen in den Schwellenländern, insbesondere China, sowie geopolitischen Problemen, wie die andauernden Ukraine/Russland-Krise und die Lage im Mittleren Osten wegsteckte, bremsten die zunehmenden Verunsicherungen das Wachstumstempo in Österreich ab. Die österreichische Wirtschaft konnte mit einem BIP-Anstieg um 0,9 Prozent zwar ein höheres Wachstum als im Jahr davor erreichen, blieb aber mittlerweile das zweite Jahr in Folge hinter dem Wachstum in der Eurozone zurück.

Maßgeblich für den Wachstumsrückstand gegenüber dem europäischen Durchschnitt war vor allem die sehr verhaltene Entwicklung der Inlandsnachfrage. Gebremst von einer pessimistischen Konsumentenstimmung konnte der private Konsum nur wenig zum Wirtschaftswachstum beitragen. Auch die Investitionstätigkeit blieb schwach, wenn auch eine leichte Belebung im Jahresverlauf erkennbar wurde. Allerdings reichten die Produktionskapazitäten im Allgemeinen aus und es bestand nur ein geringer Bedarf an Erweiterungsinvestitionen, der sich auf den Ausrüstungsbereich konzentrierte. Während die österreichischen Unternehmen um über 2 Prozent real mehr als 2014 in Maschinen und Fahrzeuge investierten, blieben die Bauinvestitionen 2015 um rund 1 ½ Prozent hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Die Investitionszurückhaltung der Unternehmen weichte sich auch aufgrund zu weniger Impulse vom Außenhandel kaum auf. In der zweiten Jahreshälfte gewann das Exportwachstum unterstützt durch den schwächeren Euro allerdings etwas an Schwung. Die Exporte in Drittländer, insbesondere in die USA und in die Schweiz stiegen besonders stark an. Aber auch die Nachfrage aus den EU-Ländern erhöhte sich, wobei insbesondere die Ausfuhren in die osteuropäischen Mitgliedsländer zulegten. Andererseits wurde die Nachfrage nach österreichischen Erzeugnissen durch die Russland/Ukraine-Krise und niedrigeres Wachstum in den Emerging Markets, z.B. in Lateinamerika und vor allem China, belastet. Die Importe stiegen, auch gedämpft von niedrigen Rohstoffpreisen, schwächer, so dass die Außenhandelsposition Österreichs 2015 ausgeglichener als in den Vorjahren war und die Nettoexporte zum Wirtschaftswachstum einen geringfügigen Beitrag leisten konnten.

Durch die nur moderate Konjunkturentwicklung kam es 2015 zu keiner Entspannung am Arbeitsmarkt, zumal sich der Anstieg des Arbeitskräfteangebots vor allem durch Zuzug aus dem EU-Raum noch verstärkte. Trotz eines Anstiegs der Beschäftigung um fast 1 Prozent im Jahresvergleich, fast ausschließlich durch Teilzeitarbeitsplätze, stieg die Arbeitslosenquote von 5,6 auf 5,7 Prozent gemäß Eurostat-Berechnung, in der nationalen Definition von 9,1 auf 9,5 Prozent. Dagegen hat sich die Arbeitslosenquote im Euroraum unterstützt durch die leichte konjunkturelle Belebung verringert. Österreich ist mit Finnland und Frankreich eines von drei Ländern der Europäischen Union mit steigender Arbeitslosigkeit.

Als Gegenwind für die Entwicklung der Inlandsnachfrage, insbesondere des Konsums im Jahr 2015 hat sich abermals die im Vergleich zum Euroraum spürbar höhere Inflation in Österreich erwiesen. Nach 1,7 Prozent im Jahr 2014 verringerte sich die Teuerung 2015 zwar auf durchschnittlich 0,9 Prozent, im Euroraum blieben die Verbraucherpreise 2015 jedoch unverändert. Der starke Ölpreisverfall hatte auf die Inflationsentwicklung in Österreich zwar einen etwa gleich stark dämpfenden Effekt, allerdings erwiesen sich vor allem einige Dienstleistungen als Preistreiber. Die Ausgaben für „Restaurants und Hotels“, insbesondere für Bewirtungsdienstleistungen wurden überdurchschnittlich teurer. Darüber hinaus hat die Preisentwicklung in den Ausgabengruppen „Freizeit und Kultur“ sowie „Wohnung, Wasser, Energie“, getrieben vor allem von Mietanstiegen, wesentlich die Inflation erhöht.

Als Reaktion auf die niedrigen Inflationsaussichten in einer weiterhin wachstumsschwachen Umgebung und die anhaltend geringe Kreditnachfrage im Euroraum ließ die Europäische Zentralbank (EZB) im Lauf von 2015 den Leitzinssatz unverändert niedrig und senkte darüber hinaus den negativen Einlagenzinssatz gegen Ende des Jahres abermals. Der Dreimonatszinssatz rutschte vor der Jahresmitte in den negativen Bereich und notierte zum Jahresende auf einem Allzeittief von –0,13 Prozent. Die Kreditzinsen in Österreich gaben tendenziell nochmal geringfügig nach. Dennoch setzte sich die seit fast vier Jahren andauernde Stagnation des Kreditvolumens in Österreich fort, ausgenommen Wohnbaukredite stiegen spürbar an bei Kreditzinsen im Neugeschäft auf historischen Tiefstwerten von knapp über 2 Prozent.

Datenquellen: Bank Austria Economics & Market Analysis Austria, UniCredit Research, WIFO, Eurostat, Statistik Austria; **Stand: 18. Februar 2016**

„1 % – 3 % Stufenzins-Wandelschuldverschreibungen 2015 – 2027/2“

Manche teilen
Erträge mit dem Staat.

Mit Steuer-vorteilen für Privatanleger, Freiberufler und KMUs.

Andere freuen sich allein.

Die WohnbauAnleihe der Bank Austria Wohnbaubank AG.

Das Leben ist voller Höhen und Tiefen. Wir sind für Sie da.

Willkommen bei der Bank Austria
Member of UniCredit

Bitte lesen Sie vor Zeichnung der WohnbauAnleihe „1 %–3 % Stufenzins-Wandelschuldverschreibungen 2015–2027/2“ den Abschnitt „Ihre Chancen und Risiken auf einen Blick“ auf Seite 7 und die Bedingungen von Seite 9 bis 19 gut durch.

Umfeld des Bankgeschäfts 2015

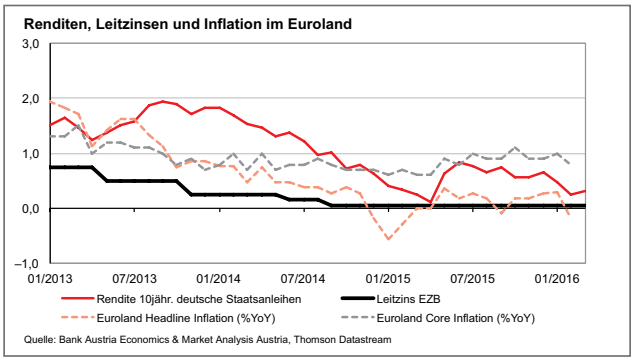
1. Monetäres und Finanzmärkte (Quelle: Geschäftsbericht 2015 UniCredit Bank Austria AG)

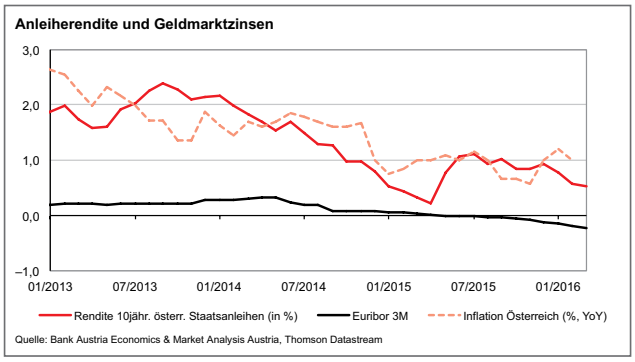
Die **langfristigen Inflationserwartungen** im Eurogebiet sanken im Jahr 2015 deutlich unter 2 % und die Euroäische Zentralbank beschloss am 22. Jänner 2015, ihre im Herbst 2014 eingeführten Ankaufsprogramme für vermögensbesicherte Wertpapiere und Pfandbriefe um ein neues Ankaufprogramm für Anleihen öffentlicher Emittenten zu erweitern. Diese Programme sollen zur Erreichung einer Inflationsrate von 2 % führen und wurden aufgrund der schwachen Dynamik bereits weiter verlängert.

Das **geldpolitische Gegensteuern** der EZB erreichte im Verlauf des Berichtsjahres neue Dimensionen. Die Überliquidität, Interventionen und der Zinsrückgang haben damit nicht nur die Benchmarks auf oder unter Null gedrückt, in den letzten beiden Jahren wurden davon auch die Zinsen der Peripherieländer und der Unternehmensemissionen – schließlich auch die Bankzinsen – voll erfasst.

Die **Finanzmärkte** waren bis zum Frühjahr 2015 in Hochstimmung mit Spitzenwerten an den Börsen und **Tiefstständen an den Rentenmärkten.** Diese wurde im Sommer und Herbst von einer volatilen Abwärtsbewegung abgelöst, die sich 2016 noch verstärkte.

Zinsen: Bereits die Ankündigung der mengenmäßigen Lockerung und der Beginn der Interventionen am 9. März 2015 hatten erhebliche Auswirkungen auf die Erwartungsbildung und somit auf das Zins-/Wechselkursgefüge. Die eng an den Notenbankzinsen hängenden Geldmarktzinsen sanken im Jahresverlauf deutlich unter Null (per Ultimo 2015: Reposatz –0,29 %, unbesicherter Tagesgeldswap / 3Mo –0,24 %, Interbank Euribor 3Mo auf –0,13 %).





2. Ausblick 2016 (Quelle: FAZ, 11.3.2016)

Im März 2016 wurde von der EZB der Einlagenzinssatz für Banken auf minus 0,4 % (bisher minus 0,3 %) gesenkt und eine Ausweitung der Anleihekäufe auf 80 (bisher 60) Milliarden Euro beschlossen. Weiters wurde **der Leitzins,** der wichtigste Zinssatz der Notenbank, zum ersten Mal in der Geschichte Europas **auf null Prozent gesenkt!** Die Folge daraus war, dass die Renditen der Anleihen vieler europäischer Staaten sanken.

Die **Zinsen für Sparguthaben** und Baukredite ändern sich in der Regel nicht so schnell – und es gibt auch keinen Automatismus zwischen den Leitzinsen und den Zinsen für Verbraucher. Der Trend für Sparer geht aber weiter nach unten. Die Kreditzinsen werden weiter niedrig bleiben.

Trotz zuletzt höherer Schwankungen an den Aktienmärkten werden diese auf Grund der bestehenden Nullzinsphase bei Sparguthaben weiterhin interessant bleiben.

„1,8 % Wandelschuldverschreibungen 2015 – 2025/3“

Manche teilen
Erträge mit dem Staat.

Mit Steuer-vorteilen für Privatanleger, Freiberufler und KMUs.

Andere freuen sich allein.

Die WohnbauAnleihe der Bank Austria Wohnbaubank AG.

Das Leben ist voller Höhen und Tiefen. Wir sind für Sie da.

Willkommen bei der Bank Austria
Member of UniCredit

Bitte lesen Sie vor Zeichnung der WohnbauAnleihe „1,8 % Wandelschuldverschreibungen 2015–2025/3“ den Abschnitt „Ihre Chancen und Risiken auf einen Blick“ auf Seite 7 und die Bedingungen von Seite 9 bis 19 gut durch.

Wohnbauanleihen

Emissionen und Mittelverwendung

Wohnbauanleihen

Im Geschäftsjahr 2015 platzierte die Bank Austria Wohnbaubank AG rund EUR 66,8 Mio. WohnbauAnleihen im Markt.

Emissionen der Bank Austria Wohnbaubank AG im Jahr 2015

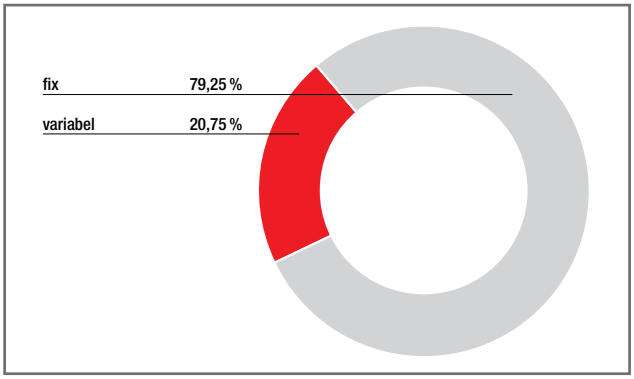
	TERMIN	LAUFZEIT	VERZINSUNG	KUPON
Tranche 2014/5	22.09.2014	10 Jahre	fix	2,00 %
Tranche 2014/7	22.09.2014	10 Jahre	fix u. variabel	
Tranche 2014/8	18.11.2014	12 Jahre	Stufenzins	1,50 % – 3,50 %
Tranche 2015/1	23.02.2015	10 Jahre	fix	1,50 %
Tranche 2015/2	23.02.2015	12 Jahre	Stufenzins	1,00 % – 3,00 %
Tranche 2015/3	07.09.2015	10 Jahre	fix	1,80 %
Tranche 2015/4	07.09.2015	12 Jahre	Stufenzins	1,25 % – 4,00 %
Tranche 2015/5	07.09.2015	10 Jahre	fix u. variabel	
Tranche 2015/6	05.10.2015	10 Jahre	Stufenzins	1,00 % – 4,00 %

Das Gesamtemissionsvolumen (unter Berücksichtigung der erfolgten Tilgungen) betrug per 31.12.2015 rund EUR 2.099 Mio.

Emissionsvolumen 2015

rund EUR 66,8 Mio. WohnbauAnleihen

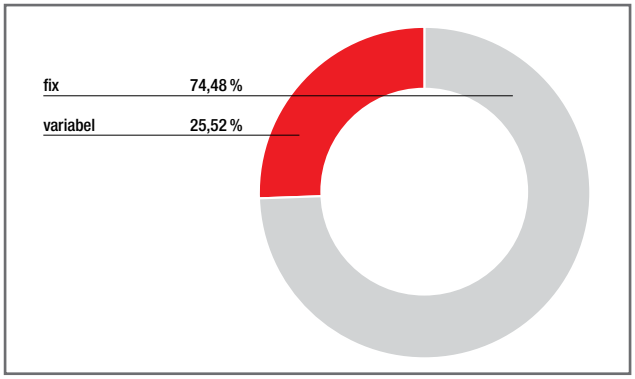
davon rund EUR 52,94 Mio. mit fixer Verzinsung
rund EUR 13,86 Mio. mit variabler Verzinsung



Emissionsvolumen gesamt

rund EUR 2.099 Mio. WohnbauAnleihen

davon rund EUR 1.563 Mio. mit fixer Verzinsung
rund EUR 536 Mio. mit variabler Verzinsung



Mittelverwendung und Finanzierungsausblick

Die Emissionserlöse aus den im Geschäftsjahr 2015 begebenen steuerlich begünstigten Wohnbauanleihen wurden in gewohnter Weise zur Gänze über Widmungseinlagen an die UniCredit Bank Austria AG weitergegeben, die diese Mittel entsprechend den Bestimmungen der „Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus“ zweckgebunden in Form von Darlehen und Krediten für die Errichtung und Sanierung von Wohnraum samt Infrastruktur zur Verfügung stellt. In ihrer mehr als 20-jährigen Tätigkeit hat die Bank Austria Wohnbaubank AG damit dem Wohnbau kumulierte Emissionserlöse von rd. EUR 5,2 Mrd. zugeführt.

Auch 2016 wird das Thema ausreichend leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen – u.a. in Zusammenhang mit den erforderlichen Unterkünften für Asylwerber –, eine Herausforderung für Politik und Wirtschaft darstellen. Von der vor Gründung befindlichen Wohnbauinvestitionsbank erwartet man, dass sie auf Basis günstiger Refinanzierungsmittel der Europäischen Investitionsbank den Wohnbau in Österreich weiter ankurbelt. Der Gesetzgeber hat mit seiner Novelle zur Wiener Bauordnung bereits die Möglichkeit vorgesehen, temporären Wohnraum zu schaffen. Und die gemeinnützigen Wohnbauträger bemühen sich in einer Offensive verbesserte Rahmenbedingungen für einen günstigeren Wohnbau zu gestalten. Bei den Wohnbaubanken ist bei unverändert niedrigem Zinsniveau mit einer weiterhin schwachen Nachfrage nach Wohnbauanleihen zu rechnen.

Wohnraumbedarf und Wohnbautätigkeit

Wohnungsknappheit in den Ballungsräumen

Bevölkerungsentwicklung

Wie schon in den Vorjahren erhöhte sich im Jahr 2015 die Einwohnerzahl in Österreich auf rd. 8,66 Mio. Das Wachstum lag mit einem Plus von rd. 72.000[1)] Personen deutlich über jenem des Jahres 2014 mit 42.000 Personen.

Das größte Bevölkerungswachstum mit rd. 32.000 Bewohnern entfiel auf das Bundesland Wien. Der Trend des Zuzugs in die Ballungsräume ist ungebrochen.

Die Bevölkerungsentwicklung ist durch Zuwanderung ausländischer Staatsangehöriger geprägt, wobei der Zuzug hauptsächlich in die Städte erfolgt. Die größte Gruppe der Zuwanderer kam im Jahr 2015 aus Rumänien.

Im Jahr 2015 wurden in Österreich darüber hinaus rd. 89.000 Asylanträge gestellt, wovon rd. 50% auf Asylsuchende aus Syrien und Afghanistan stammen.

Wohnungsproduktion

Insgesamt lässt sich die Neubauleistung (Fertigstellungen Wohnungen) der letzten Jahre mit durchschnittlich 51.000 Wohnungen p.a. veranschlagen.

Der auf Basis der jüngsten Haushaltsprognose errechnete Wohnungsbedarf beläuft sich im Zeitraum 2015 – 2020 aber auf bis zu 60.000 Wohnungen pro Jahr.

Baubewilligungen / Förderungszusicherungen Wohnungen

	DATEN STATISTIK / BAUBEWILLIGUNGEN AB 2004* SCHÄTZUNG							
	1985/90	1991/95	1996/2000	2001/2005	2006	2007	2008	2009
Baubewilligungen Wohnungen	36.000	55.980	51.990	42.270	49.290	48.290	49.360	50.110
Förderungszusicherungen Wohnungen	29.000	41.890	40.860	33.550	30.400	31.230	29.220	29.940
Förderungszusicherungen Einheiten* Sanierung	7.000	11.530	11.750	13.130	12.560	13.100	10.910	11.290

	DATEN STATISTIK / BAUBEWILLIGUNGEN AB 2004* SCHÄTZUNG						VORAUSSCHAU	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Baubewilligungen Wohnungen	51.690	59.510	54.090	61.300	63.680	65.000	60.000	60.000
Förderungszusicherungen Wohnungen	25.020	22.630	23.020	23.840	24.810	21.550	24.000	24.000
Förderungszusicherungen Einheiten* Sanierung	13.810	14.560	15.370	9.660	11.790	10.000	9.000	9.000

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

Die **Zahl der Baubewilligungen** ist weiter steigend. So wurden 2015 rd. 65.000 Baubewilligungen erteilt, was gegenüber 2014 einen leichten Anstieg um 2 % bedeutet. Für 2016 wird jedoch ein Rückgang auf rd. 60.000 Baubewilligungen prognostiziert.

Im Jahr 2015 wurden gemäß vorläufigen Ziffern österreichweit für etwa 21.550[2)] Wohneinheiten eine **Förderungszusicherung** ausgestellt. Damit lag die Förderleistung um rd. 13 % unter dem Vorjahr und stellt den niedrigsten Wert überhaupt dar. Für 2016 wird wieder mit einer Förderungszusicherung für rd. 24.000 Wohnungen gerechnet, was dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre entsprechen würde.

Besonders stark zurückgegangen sind die Förderzusagen im Mietwohnungssektor. Nach rd. 16.500 Wohnungen im Jahr 2014 steigt die Neubauleistung im gesamten Mietwohnungssektor 2015 um 13 % auf rd. 18.600 errichtete Wohnungen weiter an.

[1)] Statistik Austria „Bevölkerungsprognose 2015“ vom 2015-11-13
[2)] Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Wohnraumbedarf und Wohnbautätigkeit

Das höhere Fertigstellungsniveau, das in den darauffolgenden Jahren nur leicht unterschritten werden dürfte, kann die entstandene Angebotslücke im geförderten Mietwohnungssektor aber nicht füllen.

Wohnbauleistung Österreich 1985 – 2015

		FERTIGSTELLUNGEN WOHNUNGEN			
JAHR	BAUBEWILLIGUNGEN	GESAMT	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	45.510	41.910	5,2	12.640	*30,2*
2004	48.390	43.170	5,3	12.760	*29,6*
2005	45.260	45.140	5,5	13.180	*29,2*
2006	49.290	48.210	5,8	12.570	*26,1*
2007	48.290	51.830	6,2	16.000	*30,9*
2008	49.360	52.210	6,3	14.000	*26,8*
2009	50.110	51.450	6,2	14.830	*28,8*
2010	51.690	49.090	5,9	13.810	*28,1*
2011	59.510	50.070	6,0	16.320	*32,6*
2012	54.090	50.770	6,0	13.240	*26,1*
2013	61.300	52.670	6,2	13.430	*25,5*
2014	63.680	52.030	6,1	14.500	*27,9*
2015 (Hochrechnung)	65.000	49.990	5,8	17.000	*34,0*

Zusammenstellung: Eva Bauer, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
Datenquellen: STATISTIK AUSTRIA; Wohnbaustatistik und Schätzungen Bauer GBV:
bis 2001 Baubewilligungen und Fertigstellungen gesamt STATISTIK AUSTRIA „Wohnbaustatistik alt"
Baubewilligungen 2005ff: Daten durch STATISTIK AUSTRIA – ohne Zubauten Wien
Zubauten Wien wurden dazu geschätzt; Fertigstellungen 2002 ff: Schätzung auf Basis Bauproduktionswert durch Bauer/gbv

Dass der Wohnungsfehlbestand in den Städten – insbesondere bei leistbarem Wohnraum – zuletzt immer größer wurde, ist auf den Einbruch des geförderten Mehrgeschoßwohnbaus zurückzuführen.

Seitens der gemeinnützigen Bauträger, die in diesem Segment rd. 50 % der Neubauleistung erbringen, wird deshalb ein 5-Punkte-Plan zur Verbesserung der Situation gefordert:

- Rasche Umsetzung der Wohnbauoffensive (Wohnbauinvestitionsbank)
- Baulandmobilisierung forcieren
- Vereinfachte und beschleunigte Genehmigungsverfahren
- Einfacher und günstiger Bauen
- Baukostensenkungsbeirat zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Bauens

„1,25 % – 4 % Stufenzins-Wandelschuldverschreibungen 2015 – 2027/4“

Manche teilen
Erträge mit dem Staat.

Mit Steuer-vorteilen für Privatanleger, Freiberufler und KMUs.

Andere freuen sich allein.

Die WohnbauAnleihe der Bank Austria Wohnbaubank AG.

Das Leben ist voller Höhen und Tiefen. Wir sind für Sie da.

Willkommen bei der Bank Austria
Member of UniCredit

Bitte lesen Sie vor Zeichnung der WohnbauAnleihe „1,25 %–4 % Stufenzins-Wandelschuldverschreibungen 2015–2027/2“ den Abschnitt „Ihre Chancen und Risiken auf einen Blick“ auf Seite 7 und die Bedingungen von Seite 9 bis 19 gut durch.

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

		2015 EUR		2014 TEUR
1. Kassenbestand und Guthaben bei Zentralnotenbanken		**5.200.701,20**		**1**
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei der Zentralnotenbank zugelassen sind				
a) Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere		**3.733.306,66**		**0**
3. Forderungen an Kreditinstitute				
a) täglich fällig	45.047.436,75		64.317	
b) sonstige Forderungen	2.088.819.081,04	**2.133.866.517,79**	2.142.159	**2.206.476**
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
a) von anderen Emittenten		**53.903.158,75**		**55.735**
5. Beteiligungen		**140,00**		**0**
6. Sonstige Vermögensgegenstände		**139.413,66**		**31**
7. Rechnungsabgrenzungsposten		**16.722.453,61**		**14.926**
SUMME DER AKTIVA		**2.213.565.691,67**		**2.277.169**
Auslandsaktiva		**2.998.630,06**		**4.828**

Passiva

			2015 EUR		2014 TEUR
1.	**Verbriefte Verbindlichkeiten**				
	a) begebene Schuldverschreibungen		**2.119.065.459,26**		**2.182.936**
2.	**Sonstige Verbindlichkeiten**		**99.958,33**		**100**
3.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		**20.191.587,15**		**18.334**
4.	**Rückstellungen**				
	a) sonstige Rückstellungen		**83.700,00**		**441**
4.a	**Fonds für allgemeine Bankrisiken**		**9.554.250,00**		**10.787**
5.	**Ergänzungskapital** gemäß Teil 2 Titel I Kapitel 4				
	der Verordnung (EU) Nr. 575/2013		**20.165.068,31**		**20.166**
5.a	**Instrumente ohne Stimmrecht** gemäß § 26a BWG		**16,00**		**0**
6.	**Gezeichnetes Kapital**				
	a) begeben in EURO		**18.765.944,00**		**18.766**
7.	**Kapitalrücklagen**				
	a) gebundene		**9.741.090,76**		**9.741**
8.	**Gewinnrücklagen**				
	a) gesetzliche Rücklage	73.951,88		74	
	b) andere Rücklagen	3.127.027,75	**3.200.979,63**	3.127	**3.201**
9.	**Haftrücklage** gemäß § 57 Abs. 5 BWG		**12.697.638,15**		**12.697**
10.	**Bilanzgewinn**		**0,08**		**0**
SUMME DER PASSIVA			**2.213.565.691,67**		**2.277.169**
Passivposten unter der Bilanz					
1.	**Anrechenbare Eigenmittel** gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013[1)]		**58.872.286,33**		**64.160**
	darunter: Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel I Kapitel 4				
	der Verordnung (EU) Nr. 575/2013[1)]		10.542.150,99		14.669
2.	**Eigenmittelanforderungen** gemäß Art. 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013[1)]		**303.316,52**		**836**
	darunter: Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 Abs. 1 lit. a bis c				
	der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR)[1)]				
	harte Kernkapitalquote		1,275 %		473 %
	Kernkapitalquote		1,275 %		473 %
	Gesamtkapitalquote		1,553 %		614 %
3.	**Mindestkapital** gemäß § 5 Abs. 1 Z 5 BWG iVm Art. 93 Abs. 1 CRR		**5.000.000,00**		**5.000**

[1)] unter Berücksichtigung der Übergangsbestimmungen lt. CRR-BegleitV

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2015

		2015 EUR	2014 TEUR
1.	**Zinsen und ähnliche Erträge** darunter: aus festverzinslichen Wertpapieren EUR 1.928.547,51; i.Vj.: TEUR 2.032	63.455.136,41	67.691
2.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**	–61.502.836,98	–63.641
I.	**NETTOZINSERTRAG**	**1.952.299,43**	**4.050**
3.	**Provisionsaufwendungen**	–412.457,15	–1.213
4.	**Sonstige betriebliche Erträge**	7.981,93	65
II.	**BETRIEBSERTRÄGE**	**1.547.824,21**	**2.902**
5.	**Allgemeine Verwaltungsaufwendungen**		
	a) Personalaufwand durch Dritte überrechnet (zur Gänze Gehälter)	–461.874,09	–344
	b) Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)	–356.946,38	–242
6.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**	–324.647,14	0
III.	**BETRIEBSAUFWENDUNGEN**	**–1.143.467,61**	**–586**
IV.	**BETRIEBSERGEBNIS**	**404.356,60**	**2.316**
7.	**Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen**	66.871,92	2.077
V.	**ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT**	**471.228,52**	**4.393**
8.	**Außerordentliche Erträge** Entnahmen aus dem Fonds für allgemeine Bankrisiken	1.232.750,00	0
9.	**Außerordentliche Aufwendungen** Zuweisungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	0,00	–2.647
10.	**Außerordentliches Ergebnis**	1.232.750,00	–2.647
11.	**Sonstige Steuern**	–1.604.926,00	–1.646
VI.	**JAHRESÜBERSCHUSS = JAHRESGEWINN**	**99.052,52**	**100**
12.	**Ergebnisabführung**	–99.052,44	–100
VII.	**BILANZGEWINN**	**0,08**	**0**

„1 % – 4 % Gewinnfreibetrag-Stufenzins-Wandelschuldverschreibungen 2015 – 2025/6“

Manche teilen
Erträge mit dem Staat.

Für Freiberufler und KMUs begünstigt.

Andere freuen sich allein.

Die WohnbauAnleihe der Bank Austria Wohnbaubank AG.

Das Leben ist voller Höhen und Tiefen. Wir sind für Sie da.

Willkommen bei der Bank Austria
Member of UniCredit

Bitte lesen Sie vor Zeichnung der WohnbauAnleihe „1 %–4 % Gewinnfreibetrag-Stufenzins-Wandelschuldverschreibungen 2015–2025/6“ den Abschnitt „Ihre Chancen und Risiken auf einen Blick“ auf Seite 7 und die Bedingungen von Seite 9 bis 19 gut durch.

Anhang zum Jahresabschluss 2015

I. Allgemeine Angaben

Die Aufstellung des Jahresabschlusses der Bank Austria Wohnbaubank AG für das Geschäftsjahr 2015 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.

Alle Angaben zum Bankwesengesetz beziehen sich auf die im Berichtszeitraum geltende Fassung.[1)]

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Generalnorm

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.

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

Anlagevermögen

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.

Die Beteiligung wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist der Anlage zu entnehmen.

Umlaufvermögen

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

[1)] BGBl Nr. 532/1993

Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag in der Bilanz ausgewiesen. Agio und Disagio eigener Emissionen werden in den aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und über die Laufzeit verteilt aufgelöst.

Rückstellungen 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 **Guthaben bei der Oesterreichischen Nationalbank AG** beliefen sich zum 31.12.2015 auf EUR 5,2 Mio.

Im Geschäftsjahr wurden **Schuldtitel öffentlicher Stellen** mit einem Nominale von EUR 3,5 Mio. erworben. An Agio wurden bisher EUR 32.575,87 abgeschrieben, EUR 136.649,13 sind noch abzuschreiben. An Zinsabgrenzungen sind in dieser Position EUR 96.657,53 enthalten.

Die **Forderungen an Kreditinstitute** verringerten sich um rd. EUR 73 Mio. und erreichten damit einen Bilanzwert von rd. EUR 2.134 Mio. Darin enthalten sind Zinsabgrenzungen in Höhe von rd. EUR 30 Mio. Neben den täglich fälligen Guthaben von rd. EUR 45 Mio. beinhaltet die Position im Wesentlichen gemäß dem Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus gewidmete, gebundene Bankguthaben in Höhe von rd. EUR 2.029 Mio. sowie Festgeldeinlagen in Höhe von EUR 30 Mio. Die gebundenen Bankguthaben und Festgeldeinlagen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. EUR 44 Mio. An verbundene Unternehmen bestehen Forderungen in Höhe von rd. EUR 2.134 Mio.

Von den gebundenen Bankguthaben und Festgeldeinlagen sind rd. EUR 269 Mio. im Jahr 2016 fällig.

Die im **Eigenbesitz befindlichen Schuldverschreibungen des Anlagevermögens** anderer Emittenten wurden mit rd. EUR 54 Mio. bilanziert. Die Position reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 2 Mio.

Die in dieser Position enthaltene Stadt Wien-Anleihe, ISIN AT0000A0GYA7, 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 für die weiteren Schuldverschreibungen ein Agio in Höhe von EUR 23.416,98 abgeschrieben, an Agio sind noch EUR 279.323,02 abzuschreiben.

Es werden keine Anleihen von verbundenen Unternehmen gehalten.

Im Jahr 2016 werden keine Wertpapiere zur Tilgung fällig.

Die **Beteiligung**, bilanziert mit EUR 140,00, besteht an der „Einlagensicherung der Banken und Bankiers“.

Die aktiven **Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von rd. EUR 17 Mio. betreffen im Wesentlichen das Disagio der eigenen Emissionen sowie Zinsabgrenzungen der Widmungseinlagen.

Die **nicht täglich fälligen Forderungen** und Guthaben beinhalten Schuldtitel öffentlicher Stellen, Forderungen an Kreditinstitute, Schuldverschreibungen von anderen Emittenten, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten.

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

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
bis 3 Monate	65	97
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	236	67
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	1.047	1.089
über 5 Jahre	815	960
Gesamt	**2.163**	**2.213**

Die **verbrieften Verbindlichkeiten** setzten sich ausschließlich aus eigenen Emissionen von Wandelanleihen zusammen. Die Wandelanleihen beinhalten ein Wandlungsrecht auf Partizipationsscheine bzw. Genussscheine der Bank zu den in den Prospekten genannten Bedingungen. Die Wandelanleihen sind für Privatanleger bei einer Verzinsung bis zu 4 % KESt-befreit und mit fixen, variablen und gestaffelten Konditionen ausgestattet.

Das Emissionsvolumen erreichte zum Bilanzstichtag eine Höhe von rd. EUR 2.119 Mio., darin enthalten sind Abgrenzungen von rd. EUR 40 Mio. Die Neuemissionen des Jahres 2015 betrugen rd. EUR 67 Mio., sie wurden in EURO begeben und sind zur Gänze im Publikum platziert.

Im Jahr 2016 sind Wandelanleihen in Höhe von rd. EUR 100 Mio. endfällig.

Der Rückzahlungsbetrag der Wandelanleihen (Nominale) beträgt rd. EUR 2.079 Mio.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen im Wesentlichen gegenüber dem verbundenen Unternehmen UniCredit Bank Austria AG und betreffen die Ergebnisabführung 2015.

In den passiven **Rechnungsabgrenzungsposten** über rd. EUR 20 Mio. ist das Agio der eigenen Emissionen enthalten.

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

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

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
bis 3 Monate	62	99
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	79	73
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	1.206	1.088
über 5 Jahre	813	962
Gesamt	**2.160**	**2.222**

In den **Rückstellungen** – i.H.v. rd. EUR 0,1 Mio. 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 Personalkostenverrechnungen mit der UniCredit Bank Austria AG.

Der **Fonds für allgemeine Bankrisiken** verminderte sich im Geschäftsjahr um rd. EUR 1,2 Mio. und weist zum Bilanzstichtag ein Volumen von knapp EUR 10 Mio. aus.

Die Position **Ergänzungskapital (gemäß Teil 2 Titel I Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013)** enthält sowohl die nachrangige Wandelschuldverschreibung als auch das Ergänzungskapital.

Die **nachrangige Wandelschuldverschreibung** in Höhe von Nominale EUR 8 Mio. ist beiderseits unkündbar und trägt die ISIN AT000B074141 (Endfällig am 22.10.2017. Der Zinssatz beträgt 4,625 % fix). Es besteht ein Wandlungsrecht gemäß den Emissionsbedingungen.

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 rd. EUR 1,0 Mio.

Bei dem zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Posten **Instrumente ohne Stimmrecht gemäß § 26a BWG** in Höhe von EUR 16,00 handelt es sich um zwei nennwertlose Partizipationsscheine.

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

Das **gezeichnete Kapital** in Höhe von unverändert rd. EUR 18.765.944,00 mit 2.345.743 nennwertlosen Stückaktien wird zur Gänze von der UniCredit Bank Austria AG gehalten.

Die anrechenbaren **Eigenmittel** gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 betrugen zum Bilanzstichtag rd. EUR 58,9 Mio. (VJ: EUR 64,2 Mio.) und zeigten folgende Zusammensetzung:

MIO. EUR	2015	2014
gezeichnetes Kapital	18,8	18,8
hievon hartes Kernkapital	*13,2*	*15,0*
hievon Ergänzungskapital (T2)	*5,6*	*3,8*
Kapitalrücklage	9,7	9,7
Gewinnrücklagen	3,2	3,2
Haftrücklage	12,7	12,7
Fonds für allgemeine Bankrisiken	9,6	10,8
Ergänzungskapital (T2)	20,0	20,0
hievon anrechenbar	*4,9*	*8,9*
Neubewertungsreserve	0,0	0,1
Eigenmittel gesamt	58,9	64,2

Die nach Art. 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 geforderten Kapitalquoten wurden deutlich übertroffen.

Die anrechenbaren Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 betrugen rd. EUR 59 Mio. (VJ: EUR 64 Mio.). Davon betreffen rd. EUR 11 Mio. die ergänzenden Eigenmittel.

Die erforderlichen Eigenmittel gemäß Art. 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 betrugen EUR 0,3 Mio. (VJ: EUR 0,8 Mio.).

Darunter fallen Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 Abs. 1 lit a – c iVm § 1 CRR-BegleitV:

lit a) Harte Kernkapitalquote von 4,5 % der risikogewichteten Aktiva mit EUR 0,2 Mio.
lit b) Kernkapitalquote von 6 % der risikogewichteten Aktiva mit EUR 0,2 Mio.
lit c) Gesamtkapitalquote von 8 % der risikogewichteten Aktiva mit EUR 0,3 Mio.

III. B. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Zinsen und ähnliche Erträge** betragen für 2015 EUR 63 Mio. und enthalten auch die Auflösung von Agio und Disagio aus dem Wertpapieranlagebestand und die Anpassung an die kalkulatorischen Durchschnittszinsen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie sonstige Erträge.

Die **Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen** in Höhe von rd. EUR 0,1 Mio. resultieren aus dem Verkauf von Schuldverschreibungen anderer Emittenten. Die 6,25 % RWE FIN. 01/16 Anleihe mit einem Buchwert von rd. EUR 2,6 Mio. wurde um rd. EUR 2,7 Mio. verkauft.

Im Geschäftsjahr wurden für **Aufwendungen an den Abschlussprüfer** für die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 TEUR 16 rückgestellt.

Posten unter der Bilanz

IV. Sonstige Angaben

Es werden kein Handelsbuch und keine derivativen Finanzinstrumente geführt.

Die Gesamtkapitalrentabilität gemäß § 64 Abs. 1 Z 19 BWG beträgt zum Bilanzstichtag 0 % (VJ: 0 %).

Im Geschäftsjahr 2015 waren durchschnittlich 3 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 2015 Vergütungen in Höhe von EUR 7.350,00 (VJ: EUR 9.817,81) 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 01.01.2015	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	KUMULIERTE ABSCHREIBUNG	AGIO und DISAGIO WP-ANLAGEV.	ZINSABGRENZUNG
Beteiligungen	140,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere des Anlagevermöges	54.600.000,00	6.200.000,00	4.600.000,00	0,00	415.972,15	1.020.493,26
Gesamt	**54.600.140,00**	**6.200.000,00**	**4.600.000,00**	**0,00**	**415.972,15**	**1.020.493,26**

	BUCHWERT inkl. AGIO u. ZINSABGRENZUNG		ABSCHREIBUNG LFD.JAHR
	31.12.2015	31.12.2014	
Beteiligungen	140,00	140,00	0,00
Wertpapiere des Anlagevermöges	57.636.465,41	55.734.771,22	0,00
Gesamt	**57.636.605,41**	**55.734.911,22**	**0,00**

Die Bank Austria Wohnbaubank AG 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 AG ist eine Spezialbank mit der Aufgabe, langfristige und zinsgünstige Refinanzierungsmittel für die Wohnbaufinanzierung in Österreich aufzubringen. Basierend auf den Bestimmungen des „Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus“ begibt die Bank Austria Wohnbaubank AG Wandelschuldverschreibungen – sogenannte Wohnbauanleihen –, die mit einem Steuervorteil in Form einer Befreiung der Zinsen von der Kapitalertragsteuer im Ausmaß von bis zu 4 % jährlich ausgestattet sind. Damit wird privates Fremdkapital aufgebracht, das zur langfristigen Finanzierung von Wohnungs- und Heimneubauten in Österreich, sowie für den österreichischen Wohnungs- und Wohnhaussanierungsbereich zur Verfügung gestellt wird. Damit wird ein volkswirtschaftlich bedeutender Beitrag zu „leistbarem Wohnraum“ erbracht.

Durch eine Änderung im Abgabenänderungsgesetz 2014 konnten auch 2015 Wohnbauanleihen als begünstigte Wertpapiere im Rahmen des investitionsbedingten Gewinnfreibetrags angeschafft werden.

Auch die neuesten Prognosen gehen von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl in Österreich in den nächsten Jahren – insbesondere in den Ballungsräumen – aus. Die Wohnungsnachfrage wird daher auch in den kommenden Jahren stark bleiben.

Wohnbauanleihen

Die Neuemissionen des Jahres 2015 in Höhe von EUR 66,8 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 2015 begebenen Wohnbauanleihen beinhalten ein Wandlungsrecht auf Genussscheine der Bank zu den in den Prospekten und Emissionsbedingungen genannten Bedingungen. Die Neuemissionserlöse wurden auch 2015 umgehend in Form von gebundenen, zweckgewidmeten Bankeinlagen an die UniCredit Bank Austria AG weitergereicht und von dieser der Wohnbaufinanzierung zugeführt.

Das im Umlauf befindliche Volumen an Wandelanleihen zum Bilanzstichtag betrug Nominale rd. EUR 2,1 Mrd., wovon ein Volumen von Nominale EUR 20 Mio. nachrangig begeben wurde.
Die Wandelanleihen zeigen nach Verzinsungsstrukturen folgendes Bild:

Fix-Verzinsungen: 74 %

Variable Verzinsungen: 26 %

Wandelanleihen 2015

WERTPAPIER-KENNNUMMER		LAUFZEIT
ISIN AT000B074497	Wandelanleihe fix	Laufzeit bis 24.09.2024
ISIN AT000B126008	Wandelanleihe fix u. variabel	Laufzeit bis 24.09.2024
ISIN AT000B126016	Wandelanleihe stufenzins	Laufzeit bis 20.11.2026
ISIN AT000B126024	Wandelanleihe fix	Laufzeit bis 25.02.2025
ISIN AT000B126032	Wandelanleihe stufenzins	Laufzeit bis 25.02.2027
ISIN AT000B126040	Wandelanleihe fix	Laufzeit bis 09.09.2025
ISIN AT000B126057	Wandelanleihe stufenzins	Laufzeit bis 09.09.2027
ISIN AT000B126065	Wandelanleihe fix u. variabel	Laufzeit bis 09.09.2025
ISIN AT000B126073	Wandelanleihe stufenzins GF	Laufzeit bis 07.10.2025

Mittelverwendung

Gemäß den Bestimmungen des „Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus“ müssen die Erlöse aus den Wohnbauanleihen innerhalb von 3 Jahren zweckgebunden für die Errichtung und Sanierung von Wohnraum sowie von sonstigen Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten zur Verfügung gestellt werden. Dies ist durch die Weiterreichung der Emissionserlöse an die UniCredit Bank Austria AG und die Vergabe von Wohnbaukrediten durch die UniCredit Bank Austria AG gesichert und wird der Wohnbaubank laufend nachgewiesen.

Die Position „Forderungen an Kreditinstitute“ besteht zur Gänze gegenüber der UniCredit Bank Austria AG und beinhaltet zum Bilanzstichtag täglich fällige Guthaben in Höhe von EUR 45 Mio., und gebundene Bankguthaben von EUR 2.089 Mio.

Eigenmittelanforderungen gemäß Teil 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR)

Die Bank Austria Wohnbaubank AG ermittelt die Eigenmittelanforderungen nach dem Standardansatz gemäß Teil 3, Titel II Kap. 2 CRR (Kreditrisiko) und Teil 3, Titel III Kap. 3 CRR (Operationelles Risiko). Die Österreichsche Finanzmarktaufsicht hat eine Bewilligung gemäß Art. 113 Abs. 6 CRR erteilt, wonach auf die Risikopositionen gegenüber der UniCredit Bank Austria AG ein Risikogewicht von 0 % gemäß Art. 113 Abs. 6 CRR letzter Absatz in Ansatz zu bringen ist.

Eine detailierte Darstellung der anrechenbaren Eigenmittel gemäß Teil 2 CRR findet sich im Anhang zum Jahresabschluss. Die Eigenmittelanforderungen gemäß CRR wurden deutlich übertroffen.

Risikomanagement

Das Geschäftsmodell der Bank Austria Wohnbaubank AG sieht eine Fokussierung der Geschäftstätigkeit auf die Finanzierung, 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 AG 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 Auskunftswerten überprüft und Marktgegebenheiten analysiert. Das Kreditrisiko ist auf Einlagen bei der Muttergesellschaft UniCredit Bank Austria AG beschränkt. Zur Absicherung dieser Position wurde mit der UniCredit Bank Austria AG eine Zessions- und Rückstehungsvereinbarung 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.

Die Bank Austria Wohnbaubank AG hat einen Risikoausschuss gemäß § 39d BWG eingerichtet, der die Geschäftsleitung hinsichtlich der Risikostrategie berät und diese überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine Sitzung des Risikoausschusses abgehalten.

Wirtschaftliche Situation

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase ging die Investitionsbereitschaft der Anleihezeichner neuerlich zurück. Das Emissionsvolumen betrug lediglich EUR 66,8 Mio. nach EUR 73,4 Mio. im Jahr 2014, was den zweitniedrigsten Wert seit Bestehen der Bank Austria Wohnbaubank AG darstellt.

Die Betriebserträge betrugen im Geschäftsjahr 2015 EUR 1,5 Mio., die Betriebsaufwendungen beliefen sich auf EUR 1,1 Mio., womit sich ein Betriebsergebnis von EUR 0,4 Mio. ergab. Die erstmals abzuführende Abgaben an den Resolution Fund belastete das Betriebsergebnis mit EUR 0,3 Mio. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) betrug EUR 0,5 Mio. Die seitens der Finanzverwaltung eingehobene Stabilitätsabgabe betrug EUR 1,6 Mio. und belastete das Jahresergebnis neuerlich beträchtlich. Nach Auflösung des Fonds für allgemeine Bankrisiken um EUR 1,2 Mio. wurde ein Jahresüberschuss von EUR 0,1 Mio. ausgewiesen.

Kennzahlen

	2015	2014	2013
Zinsspanne	0,09 %	0,18 %	0,10 %
Betriebsergebnisspanne	0,02 %	0,10 %	0,36 %
Return on Equity	0,22 %	0,22 %	0,22 %

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 (Grundkapital und Rücklagen).

Die Bank Austria Wohnbaubank AG kooperiert in ihrer Geschäftstätigkeit eng mit der Muttergesellschaft UniCredit Bank Austria AG. So werden neben laufenden Verwaltungsagenden z. B. der Vertrieb der Wohnbaubankemissionen und die Vergabe der Mittel zur Refinanzierung des Wohnbaus von der UniCredit Bank Austria AG übernommen.

Um das reibungslose Funktionieren des Corporate Governance-Systems der UniCredit Gruppe, die Steuerung und Kontrolle der Aktivitäten der gesamten Gruppe sowie das Management der diesbezüglichen Risiken zu gewährleisten, hat UniCredit die Group Managerial Golden Rules mit einer Reihe von Group Rules ergänzt, welche auch in der Bank Austria Wohnbaubank AG implementiert sind.

Die Bank Austria Wohnbaubank erstellt keinen eigenen Nachhaltigkeitsbericht.

Forschung und Entwicklung

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

Wesentliche Veränderungen zum letzten Bilanzstichtag

Die Bank Austria Wohnbaubank AG hat am 22.12.2015 einen Antrag auf Einschränkung ihrer Bankkonzession bei der FMA eingereicht. Gleichzeitig wurde eine Ergänzung zum Prospekt (Prospektnachtrag) bei der FMA eingereicht und im Amtsblatt der Wiener Zeitung veröffentlicht. In der Hauptversammlung vom 14.01.2016 wurde entsprechend der Konzessionseinschränkung eine Satzungsänderung beschlossen, die am 26.01.2016 im Firmenbuch engetragen wurde. Mit Schreiben vom 09.02.2016 hat die EZB die Konzessionseinschränkung bestätigt.

Nach **Konzessionseinschränkung** bestehen in der Bank Austria Wohnbaubank AG folgende Konzessionen (gem. BWG):
§ 1 Abs. 1 Z 1 leg cit: Die Entgegennahme fremder Gelder zur Verwaltung oder als Einlage eingeschränkt innerhalb der zugehörigen Bankengruppe (Einlagengeschäft);

§ 1 Abs. 1 Z 8 leg cit: Die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungen im Zusammenhang mit der Errichtung und Verwertung von Wohnbauten, sofern die übernommene Verpflichtung auf Geldleistungen lautet (Garantiegeschäft);

§ 1 Abs. 1 Z 9 leg cit: Die Ausgabe von fundierten Bankschuldverschreibungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Wohnbaus innerhalb der zugehörigen Bankengruppe;

§ 1 Abs. 1 Z 10 leg cit: Die Ausgabe nicht fundierter, festverzinslicher Wertpapiere, insbesondere auch in Form von Wandelschuldverschreibungen (sonstiges Wertpapieremissionsgeschäft), zur Refinanzierung des Wohnbaus innerhalb der zugehörigen Bankengruppe;

§ 1 Abs. 1 Z 18 leg cit: Die Vermittlung von Geschäften nach § 1 Abs. 1 Z 1 und Z 3 im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Wohnbaus innerhalb der zugehörigen Bankengruppe.

Offenlegung gemäß § 65a Bankwesengesetz (BWG)

Information über die Einhaltung der § 5 Abs. 1 Z 6 bis 9a BWG und § 28a Abs. 5 Z 1 bis 5 BWG (Fit & Proper)
Die Bank Austria Wohnbaubank AG hat eine Fit & Proper Policy erlassen, die unter anderem die Strategie für die Auswahl und den Prozess für die Eignungsbeurteilung von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern festlegt. Im Rahmen dieser Policy ist die Gesellschaft auch verpflichtet, für die Einholung und Aufbereitung von Unterlagen, deren zentrale Aufbewahrung sowie generell die Unterstützung des für die Fit & Proper Überprüfung von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern zuständigen Nominierungsausschusses des Aufsichtsrates zu sorgen.

Information über die Einhaltung des § 29 BWG (Nominierungsausschuss)
Die Bank Austria Wohnbaubank AG hat einen Nominierungssausschuss eingerichtet, dessen Aufgabe es ist, dem Aufsichtsrat Vorschläge zur Besetzung frei werdender Vorstandspositionen zu unterbreiten und ihn bei der Erstellung von Vorschlägen an die Hauptversammlung für frei werdende Stellen im Aufsichtsrat zu unterstützen. Weiters hat dieser Ausschuss in Entsprechung der Richtlinien der gesamten UniCredit-Gruppe die Förderung von Frauen in Gesellschaftsorganen als Best Practice übernommen und eine Zielquote für Frauen im Vorstand und im Aufsichtsrat von zumindest einem Drittel festgelegt. Weiters ist eine jährliche Fit & Proper Evaluierung der einzelnen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie des jeweiligen Organs in seiner Gesamtheit Aufgabe des Nominierungsausschusses.

Information über die Einhaltung der §§ 39b und c BWG sowie Anlage zu § 39b BWG (Vergütungspolitik, Vergütungsausschuss)
Die Bank Austria Wohnbaubank AG hat einen Vergütungsausschuss gemäß § 39c BWG eingerichtet. Dieser prüft und genehmigt jährlich die Group Compensation Policy der UniCredit-Gruppe, welche aufbauend auf den lokalen Gesetzen der einzelnen Gruppenmitglieder sowie den europäischen Regelungen die Vergütungspolitik und -praxis in der gesamten UniCredit-Gruppe normiert. Da die Bank Austria Wohnbaubank AG keine eigenen Mitarbeiter angestellt hat sondern alle Tätigkeiten von Mitarbeitern der UniCredit Bank Austria AG ausgeübt werden, unterliegen diese auch der Vergütungspolitik der UniCredit Bank Austria AG.

Ausblick

Wir gehen auch im Geschäftsjahr 2016 aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus von einer nur mäßigen Nachfrage nach langfristigen Veranlagungen und somit von einem weiterhin gedämpften Anlegerinteresse an steuerlich begünstigten Wohnbauanleihen aus. Weiters wird die 2014 nochmals erhöhte Bankenabgabe auch 2016 das Ergebnis stark belasten.

Im Wohnbau-Finanzierungsbereich ist aufgrund der Wachstumsprognosen weiterhin von reger Nachfrage auszugehen.

Die Bank Austria Wohnbaubank AG wird deshalb ihr Geschäftsmodell, durch die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen Refinanzierungsmittel für den Wohnbau und die Wohnsanierungen aufzubringen, weiter verfolgen. Für 2016 wird überlegt das Emissionsgeschäft auf ein Treuhandmodell mit der UniCredit Bank Austria AG umzustellen. Das Geschäftsrisiko der Bank Austria Wohnbaubank für Treuhandemissionen beschränkt sich auf das reine Gestionsrisiko.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag traten keine wesentlichen Ereignisse auf.

BANK AUSTRIA WOHNBAUBANK AG
Wien, 15. Februar 2016

Der Vorstand

Mag. Ingrid Lebersorger **Ulrike Sperl**

Bericht des Aufsichtsrates

Der AUFSICHTSRAT ist während des Geschäftsjahres in den Sitzungen und Besprechungen mit der Geschäftsführung über die Entwicklung der Geschäfte laufend unterrichtet worden und hat die ihm obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht wurden durch die zum Bankprüfer bestellte Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Renngasse 1/Freyung, 1013 Wien, ohne Einwendungen überprüft.

Dem vorliegenden Jahresabschluß zum 31.12.2015 sowie dem Lagebericht wurde daher als den gesetzlichen Vorschriften entsprechend, der **uneingeschränkte** Bestätigungsvermerk erteilt.

Diesem Ergebnis hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

Der Aufsichtsrat hat den geprüften Jahresabschluß 2015 samt Anhang und den Lagebericht gebilligt. Mit dem vom Vorstand erstatteten Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses erklärte sich der Aufsichtsrat sowohl unter Hinweis auf den bestehenden Ergebnisabführungsvertrag als auch bezüglich des Partizipationskapitals einverstanden.

Der geprüfte Jahresabschluss 2015 ist somit festgestellt.

Wien, 23. Februar 2016

Bank Austria Wohnbaubank AG

Anton Höller
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):

Titelbild

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien Süd“ eingetragene Gen.mbH., 1230 Wien

HEIMAT ÖSTERREICH Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., 5020 Salzburg

Erste Burgenländische Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH., 7033 Pöttsching

MISCHEK Bau AG, 1190 Wien

Stephan Huger (Fotos Vorstand)

Sabine Hauswirth (Copyright Foto Dr. Ludwig)

sowie privat zur Verfügung gestellte Fotos

Impressum

Impressum

Herausgeber, Medieninhaber:
Bank Austria Wohnbaubank AG
Internet: http://wohnbaubank.bankaustria.at
E-Mail: ba.wohnbaubank@unicreditgroup.at

Firmensitz:
1020 Wien, Lassallestraße 1
Telefon 050505 40304
Fax 050505 40392

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

Redaktion: Ulrike Sperl

Textbeiträge:
Mag. Walter Pudschedl: „Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2015“
Mag. Ingrid Lebersorger: „Umfeld des Bankgeschäfts 2015“
„Wohnraumbedarf und Wohnbautätigkeit“
Ulrike Sperl: „Anhang, Lagebericht“

Herstellung: Druck- & Medienhaus Bürger, 2320 Schwechat