

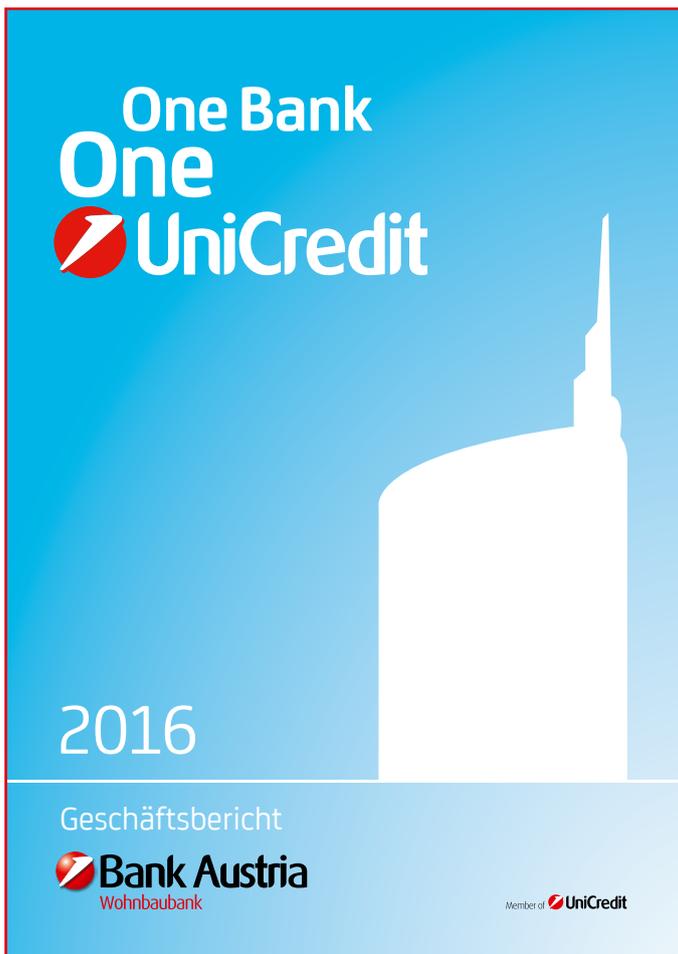
One Bank One UniCredit

2016

Geschäftsbericht

 **Bank Austria**
Wohnbaubank

Member of  UniCredit



One Bank, One UniCredit.

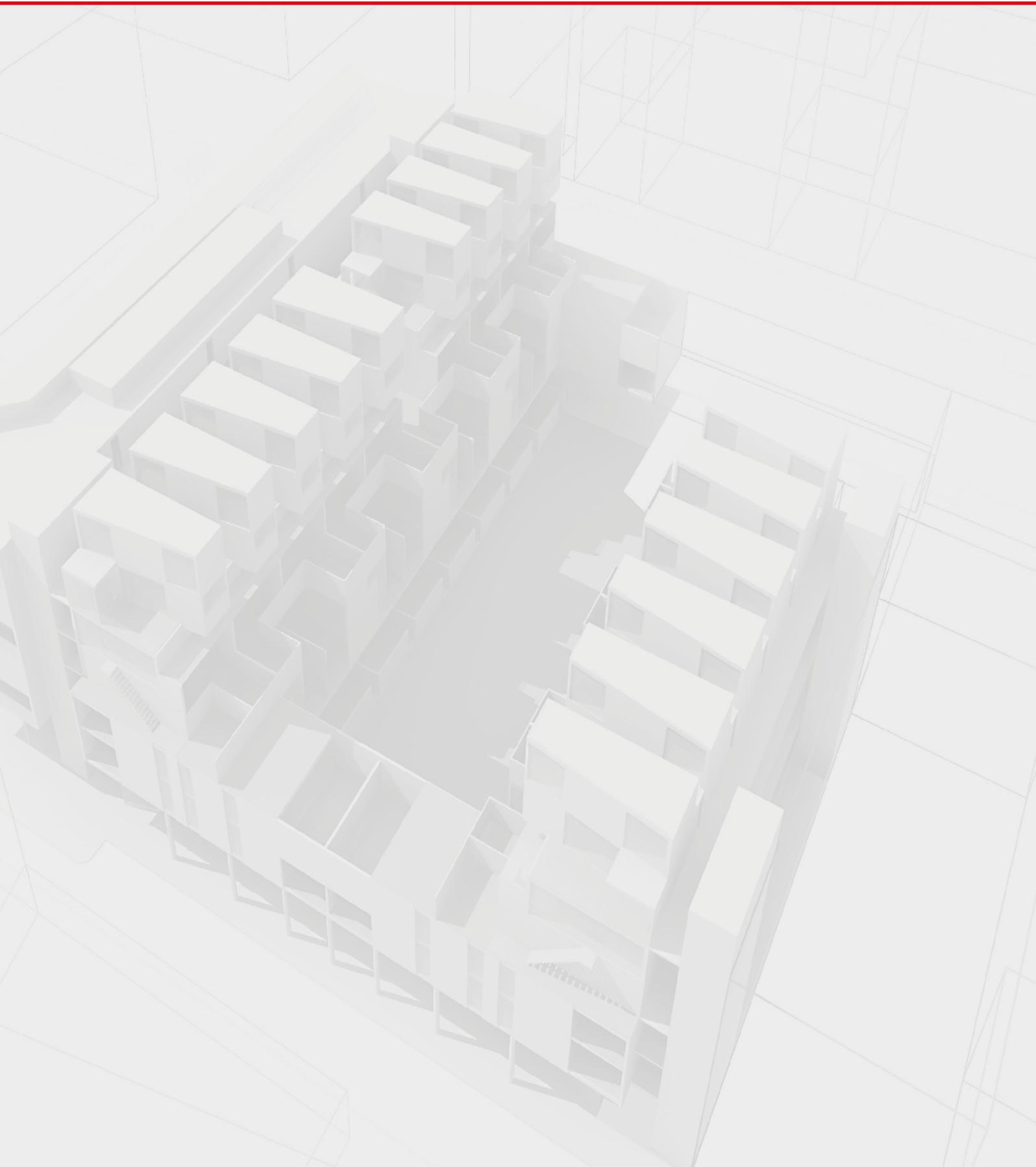


**Unsere gemeinsame Vision
basiert auf 5 Leitprinzipien.**

Als starke paneuropäische Gruppe mit führenden Banken in 14 Kernmärkten und Aktivitäten in weiteren 18 Ländern leben wir unsere Vision „One Bank, One UniCredit“. Eine erfolgreiche paneuropäische Geschäftsbank, bereichert durch viele unterschiedliche Kulturen, aufbauend auf einer von allen Mitarbeitern geteilten Vision und geleitet von fünf Prinzipien: Customers First, People Development, Execution & Discipline, Cooperation & Synergies sowie Risk Management.

Inhalt

Organe der Bank Austria Wohnbaubank AG	5
<hr/>	
Vorwort	
Anton Höller	6
<hr/>	
Aktuelles zum Wohnbaugeschehen	
Die Wiener Wohnbauoffensive läuft bereits auf Hochtoren	8
Die Pläne liegen auf dem Tisch	10
<hr/>	
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	
Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2016	12
Umfeld des Bankgeschäfts	13
Wohnbauanleihen	14
Wohnraumbedarf und Wohnbautätigkeit	15
<hr/>	
Jahresabschluss der Bank Austria Wohnbaubank AG	
Bilanz zum 31. Dezember 2016	18
Gewinn- und Verlustrechnung 2016	20
Anhang zum Jahresabschluss 2016	22
Lagebericht 2016	38
Bericht des Aufsichtsrates	35



Organe der Bank Austria Wohnbaubank AG

Aufsichtsrat

Anton HÖLLER
UniCredit Bank Austria AG, Wien

Vorsitzender

Mag. Christian HEIDRICH
UniCredit Bank Austria AG, Wien

Vorsitzender-Stv.

Ing. Reinhold JARETZ
(bis 01.04.2016)
UniCredit Bank Austria AG, Wien

Mitglieder

Waltraud KÖNIG
UniCredit Bank Austria AG, Wien

Petra KRTSCHAL
(seit 01.04.2016)
UniCredit Bank Austria AG, Wien

Prof. Dr. Herbert LUDL
Vorstand
Familie, gemeinnützige Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH, Wien

Mag. Günther NEUWIRTH
(bis 31.10.2016)
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

„Die Themen
,leistbares Wohnen‘ und
,wachsender Wohnbedarf‘
standen 2016 nach
wie vor im Fokus der
Öffentlichkeit.“

Die Themen „leistbares Wohnen“ und „wachsender Wohnbedarf“ standen 2016 nach wie vor im Fokus der Öffentlichkeit, gleichzeitig nahmen Energie- und Umweltbewusstsein zu. Parallel dazu stiegen die Preise sowohl für die freie Vermietung als auch für neu errichtete Eigentumswohnungen laufend an. Von 2006 bis 2016 erhöhte sich der Quadratmeterpreis für Mietwohnungen in Wien um mehr als 32 % und der Kaufpreis für Eigentumswohnungen stieg um mehr als 69 % an. Der Zugang breiter Bevölkerungsschichten zu hochwertigem und leistbarem Wohnraum findet fast ausschließlich über den Gemeindebau sowie den geförderten Wohnbau statt.

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.

In Wien sind für 2017 13.000 (VJ: 10.000) neue Wohnungen geplant, wovon 9.000 gefördert und 4.000 frei finanziert sein werden. Seitens Länder und Gemeinden werden Maßnahmen zur begünstigten Wohnraumschaffung überlegt. Diese reichen von Reduktion der Stellplatzverpflichtungen und rascheren Genehmigungsverfahren über Reduktion der feuerpolizeilichen Verpflichtungen bis zur Zurverfügungstellung günstiger Baugründe durch Gemeinden und Reduktion der „Eintrittsberechtigten“ in bestehende Mietverträge.

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft mit ihren rd. 2 Mio. Bewohnern und rd. 1 Mio. bisher errichteter Wohnungen und einer jährlichen durchschnittlichen Bauleistung von rd. 15.000 Wohnungen ist ein wesentlicher wirtschafts-, sozial- und wohnungspolitischer Faktor in Österreich.

Ein weiterer positiver Effekt der Forcierung des Wohnbaus ist die Stärkung der Konjunktur. Für 2017 rechnet man mit einem Anspringen der Konjunktur.

Vorwort von Anton Höller

Die Bank Austria Wohnbaubank AG leistet bei der Refinanzierung günstiger Wohnbauten einen wesentlichen Beitrag. Seit Unternehmensgründung wurden insgesamt EUR 5,25 Mrd. an Anleihen begeben und über die UniCredit Bank Austria AG der widmungsgemäßen Verwendung für die Finanzierung der Errichtung und Sanierung von geförderten Wohnungen zugeführt.

Im Jahr 2016 wurden in der Bank Austria Wohnbaubank AG rd. EUR 55,3 Mio. an Wohnbauanleihen neu emittiert, was im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um rd. 17 % darstellt.

Die eingeschränkte Nachfrage nach langfristigen Veranlagungen resultiert aus dem anhaltend niedrigen Zinsniveau. Die Bank Austria Wohnbaubank AG hat im Jahr 2016 ihr Emissionskonzept auf ein Treuhandmodell mit der UniCredit Bank Austria AG umgestellt und damit an jenes des Mitbewerbs angepasst. Die damit verbundene Verschlinkung der Strukturen führte zu Kosteneinsparungen, die an den Anleger weitergegeben werden können und die Attraktivität der angebotenen Wohnbauanleihen erhöhen werden.

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.

Anton Höller

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vorwort von Dr. Michael Ludwig



Dr. MICHAEL LUDWIG
Wohnbaustadtrat

„Mit Wohnbauförderungs-
mitteln und umfassender
Grundstücksbevorratung
schaffen wir die Grundlage
für weiterhin erschwing-
liches Wohnen in Wien.“

Die Wiener Wohnbauoffensive läuft bereits auf Hochtoren

Gerade die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre macht es umso wichtiger in Wien auch in Zukunft leistbares Wohnen bei zugleich höchsten Ansprüchen an die Qualität zu ermöglichen. „Mehr, schneller, preiswert und nachhaltig“ – unter diesem Motto steht die längst eingeleitete Steigerung der Neubauleistung in Wien – für erschwinglichen Wohnraum für die Menschen in unserer Stadt.

Das Bevölkerungswachstum bringt für die Stadt Wien eine Reihe von Herausforderungen. Die technische und die soziale Infrastruktur müssen ausgebaut, Angebote im Gesundheits-, Bildungs- und Sozialbereich sowie insbesondere auch am Arbeitsmarkt erweitert werden. Und auch die Wohnungsnachfrage steigt. Daher habe ich bereits im Vorjahr die Wiener Wohnbau-Offensive gestartet. Mit einer weiteren Bodenmobilisierung und insbesondere durch die zügigere Abwicklung von Widmungs- und Bauprozessen sowie Verfahrensvereinfachungen werden sowohl Effizienzsteigerungen als auch Kostensenkungen erreicht. Wir schaffen damit die notwendigen Voraussetzungen, um die jährliche Neubauleistung im Wohnbau von zuletzt rund 10.000 neuen Wohneinheiten, davon etwa 7.000 aus dem geförderten Bereich, um weitere rund 30 Prozent zu steigern.

Mit der erfolgreichen Umsetzung dieses Wohnbaupaketts wird die Stadt 2017 rund 9.000 geförderten Wohnungen auf Schiene bringen. Insgesamt werden heuer rund 13.000 Wohneinheiten – also aus dem geförderten und dem frei-finanzierten Bereich zusammen – an Neubauleistung in Umsetzung kommen.

Auch die notwendigen Maßnahmen für die Inanspruchnahme der vom Bund über die Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) bereitgestellten Mittel sind von der Stadt Wien längst gesetzt worden.

Vorwort von Dr. Michael Ludwig

Darüber hinaus stellt Wien nicht nur jährlich rund 600 Millionen an Wohnbauförderungsmitteln zur Verfügung, sondern sorgt über umfassende Grundstücksbevorratung auch dafür, dass weiterhin umfangreiche Flächen für die Errichtung von erschwinglichem Wohnraum zur Verfügung stehen. Diese werden zu den Konditionen des geförderten Wohnbaus zur Verfügung gestellt. Damit schaffen wir die Grundlage, dass Wohnen in Wien auch weiterhin für die Menschen in unserer Stadt erschwinglich ist.

Im vereinbarten Finanzausgleich für die nächsten fünf Jahre sind die Finanzausgleichspartner Bund, Länder und Gemeinden übereingekommen, zukünftig die Finanzmittel stärker „aufgabenorientiert“ zuzuteilen. Für Wien bedeutet dies, dass dem starken Bevölkerungszuwachs der letzten und der zukünftigen Jahre Rechnung getragen werden wird. Als erster Schritt für mehr Autonomie der Länder wird der Wohnbauförderungsbeitrag mit Wirkung vom 1.1.2018 zu einer ausschließlichen Landesabgabe. Die Länder werden ermächtigt werden, die Höhe des Tarifs ohne bundesgesetzlicher Vorgabe einer Ober- bzw. Untergrenze zu regeln. Für den Wohnbau hat man sich vorgenommen, im Wege von zumindest zweijährigen verbindlichen Wohnbauprogrammen den jährlichen Mittelbedarf herauszuarbeiten. Wien ist mit seinen bereits seit Jahrzehnten eingerichteten Instrumentarien, dem wohnfonds_wien und der Infrastrukturkommission bestens gerüstet, dieses Wohnbauprogramm zu erstellen. Insgesamt erwarte ich mir mehr Finanzmittel für den geförderten Wohnbau, um der Herausforderung der wachsenden Stadt noch besser gerecht zu werden.

Dr. Michael Ludwig
Wohnbaustadtrat

Vorwort von Prof. Mag. Karl Wurm MBA



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

„Mit der legislativen Umsetzung einer Normen-Redimensionierung und der Baulandmobilisierung könnte 2017 ein für den Wohnbau gutes Jahr werden.“

„Die Pläne liegen auf dem Tisch“

Was sozialwissenschaftliche Studien in detaillierten Trendanalysen ausweisen erfahren die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) tagtäglich in ihren Kundengesprächen: Die Nachfrage nach Wohnungen ist speziell in den Ballungsräumen stark steigend und gleichzeitig werden die Wünsche der Wohnungssuchenden immer differenzierter.

Die Gemeinnützigen haben 2016 rd. 15.000 Neubauwohnungen fertiggestellt, mehr als doppelt so viele Wohnungen konnten nach Auszug des Vormieters wiedervermietet werden. Bei einem Verwaltungsbestand von mehr als 900.000 Wohnungen lebt jeder Fünfte in unserem Land unter gemeinnützigem Dach: Es ist also eine breite „empirische Basis“ aus der die Gemeinnützigen ihren Befund ableiten, dass das Preis-Leistungsverhältnis verstärkt die Entscheidung für oder gegen eine Wohnung und für das Bleiben oder Ausziehen bei den Kunden bzw. Bewohnern bestimmt.

Das soll natürlich nicht heißen, dass andere „Kriterien“ bei der Wohnungswahl keine Rolle mehr spielen. Noch nie war etwa die Nachfrage nach vielfältigen Wohnformen – inklusive eines Angebots an Betreuungsleistungen – für ältere Generationen so groß wie heute. Konzeptionen des Mehrgenerationenwohnens, des „Themenwohnbaus“ wie etwa „urban gardening“ oder Baugruppen, die über einen kooperativen Partizipationsprozess ihr Traumprojekt verwirklichen wollen, stehen nach wie vor hoch in Kurs und sollen im geförderten, sozialen Wohnbau weiterhin ihren Platz haben.

Bei aller Differenziertheit der Wohnwünsche hat aber jetzt – angesichts einer eben wieder nach oben revidierten Prognose der Haushaltsentwicklung und der damit einhergehenden höheren Wohnungsnachfrage – eine Weichenstellung in Richtung auf ein vergrößertes Angebot an Wohnungen, bei denen der Fokus auf der Leistbarkeit für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen liegt, Top-Priorität.

Was wir daher speziell im geförderten Wohnbau benötigen ist nicht nur ein Eindämmen des Trends hin zu immer höheren Qualitätsstandards, sondern auch eine Ausweitung des Angebots an Wohnungen mit differenziertem Ausstattungsniveau. Innerhalb dieser Palette ist auch eine breit angelegte „Billigschiene“ zu positionieren. Dabei geht es nicht um ein

Vorwort von Prof. Mag. Karl Wurm MBA

Reduzieren des Wohnbaus auf die Alleinfunktion „Dach überm Kopf“, sondern um das Optimieren eines Projektes unter der Prämisse, dass nicht alles, was technisch und architektonisch machbar sowie ausstattungsmäßig möglich wäre, auch immer unter dem Gesichtspunkt der Kosten klug ist. Ein auf unterschiedliche Zielgruppen orientiertes Wohnbauprogramm muss die Peilmarke für die Zukunft sein. Einige Bundesländer haben z.B. mit dem Modell „Junges Wohnen“, bei dem sich Grundstücksbereitstellung im Baurecht, einfachere Ausführung und straffere Projektabwicklung zu deutlich reduzierten Mieten bündeln, bereits Kurs in diese Richtung aufgenommen.

Wenn also im geförderten Wohnbau sinnvolles Sparen angesagt ist, dann kann sich aus diesen Bemühungen kein „Teilbereich“ ausklinken. Dem Kostendruck wird man nicht durch einen „großen Hebel“, sondern das „Drehen an vielen Schrauben“ begegnen können. Gewichtig auf den Kostenauftrieb im Wohnbau haben sich die in den letzten Jahren stetig anwachsenden bau- und energietechnischen Auflagen ausgewirkt. Ein Lichtblick, dass sich das kostenintensive Vorschriften-dickicht etwas ausdünnert, geht vom jüngsten Finanzausgleich aus, in dem eine Reduktion der „überhöhten Standards und Normen“ im sozialen Wohnbau und eine bundesweite Vereinheitlichung der technischen Vorschriften der Bauordnungen angekündigt sind.

Die Knappheit an erschwinglichen Grundstücken hat den geförderten Wohnbau immer mehr ins Abseits gedrängt. Hoffnung auf Besserung kommt nun durch die Pläne zur Baulandmobilisierung im neuen Regierungsprogramm auf. Vorgesehen ist einerseits, dass bei Umwidmung von Grundstücken der öffentlichen Hand künftig 25 Prozent davon als Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau reserviert werden sollen. Die Preisobergrenze dieser Teilareale wäre durch die Wohnbauförderungsbestimmungen der einzelnen Länder festgelegt. Mit dieser Regelung würde auch der Interessenkonflikt bei Umwidmung und Verkauf von großen Kasernenarealen bereinigt, da bisher das Heer die möglichst hohen Grundstückserlöse für sein Budget vereinnahmen konnte, während das Regierungsprogramm gerade diese Flächen als für den sozialen Wohnbau besonders geeignet bezeichnet hat.

Den Wohnbau forcierende Bewegung könnte auch daraus resultieren, weil mit einer – lang geforderten – verfassungsrechtlichen Klarstellung nun eindeutig wird, dass „Instrumente der Vertragsraumordnung in der Gesetzgebungskompetenz der Länder liegen“. Die Länder könnten damit die Raumordnung und Widmungen an Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern koppeln und so ebenfalls kostengünstige Areale für den geförderten Wohnbau verfügbar machen.

Mit der legislativen Umsetzung einer Normen-Redimensionierung und der Baulandmobilisierung könnte 2017 ein für den Wohnbau gutes Jahr werden. Die Hoffnung darauf ist intakt und das gilt auch für die Wohnbauförderung. Zwar wurde mit dem Finanzausgleich weder beim Wohnbauförderungsbeitrag noch den Rückflüssen die Zweckwidmung festgeschrieben, jedoch den Ländern erstmals auferlegt, die Finanzen für ein Zwei-Jahres-Programm des geförderten Wohnbaus zu „kanalisieren“. Es bleibt abzuwarten, ob diese Dotierungen auch dem länderspezifischen Wohnungsbedarf Rechnung tragen werden.

Politik heißt planen und umsetzen. Die Pläne für das „Drehen an vielen Schrauben“ zur Kostendämpfung im Wohnbau liegen auf dem Tisch. Es ist Zeit für den zweiten Schritt.

Prof. Mag. Karl Wurm MBA

Obmann, Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen

Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2016

Solide Konjunktur in Österreich 2016 in unsicherem Umfeld

Der konjunkturelle Rahmen war 2016 durch eine leichte Verlangsamung der weltweiten Wachstumsdynamik auf rund 3 Prozent gekennzeichnet. Die **globale Wirtschaft** hat der Vielzahl an Verunsicherungen, wie den Wachstumssorgen um China zu Jahresbeginn, der Entscheidung der Briten für einen Austritt aus der Europäischen Union zur Mitte des Jahres und dem überraschenden Ausgang der US-Präsidentenwahlen relativ gut standgehalten. Dafür waren unter anderem einige Schwellenländer verantwortlich, die das herausfordernde Jahr 2016 trotz der Belastung durch niedrige Rohstoffpreise, der Ölpreis beispielsweise sank im Jahresdurchschnitt auf 45 US-Dollar pro Barrel, einem schleppenden Welthandel und wiederholten Volatilitätsphasen an den Finanzmärkten insgesamt mit geringfügig höherem Wachstumstempo als 2015 bewältigten. Die mäßige Konjunkturentwicklung in den Industrieländern war 2016 stark beeinflusst von der Abschwächung der Wirtschaft der USA. Das Wirtschaftswachstum bremste sich um einen Prozentpunkt auf 1,6 Prozent ein.

Die **europäische Wirtschaft** blieb im gesamten Jahresverlauf ungeachtet der Vielzahl an uneinheitlichen Wachstumssignalen auf einem soliden Erholungskurs. Das Wirtschaftswachstum im Euroraum erreichte respektable 1,7 Prozent und lag damit das zweite Jahr in Folge über Trend. Getragen wurde das europäische Wirtschaftswachstum von der stabilen Aufwärtsentwicklung der Binnennachfrage unterstützt durch fiskalische Impulse und dem niedrigen Rohölpreis. Das Konsumwachstum blieb kräftig, gestützt auf ein starkes Beschäftigungswachstum – das zu einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote führte – und der niedrigen Inflation. Trotz hoher Unsicherheiten blieb das Investitionswachstum solide. Die Exporte waren dagegen nicht in der Lage Impulse zu geben. Der Vorteil des anhaltend schwachen Euros, der im Jahresdurchschnitt 2016 wie bereits 2015 bei 1,11 US-Dollar notierte, konnte die Nachteile durch die zurückhaltende globale Nachfrage nicht vollständig kompensieren.

In **Österreich** festigte sich 2016 die wirtschaftliche Erholung. Nach einer nur moderaten Aufwärtstendenz beschleunigte sich gegen Jahresende die Wachstumsdynamik. Der BIP-Anstieg erhöhte sich 2016 von 1 Prozent 2015 auf 1,5 Prozent und lag damit erstmals seit drei Jahren wieder auf Augenhöhe mit jenem des Euroraums. Die Belebung der österreichischen Wirtschaft war 2016 ganz wesentlich auf fiskalische Impulse zurückzuführen. Mit Beginn des Jahres trat eine Tarifreform der Lohn- und Einkommenssteuer in Kraft, die eine spürbare Entlastung der Haushalte brachte. Mit etwas zeitlicher Verzögerung führte die Steuerreform insbesondere in der zweiten Jahreshälfte zu einer klaren Stärkung des privaten Konsums, der mit einem realen Anstieg um insgesamt 1,5 Prozent nach einer dreijährigen Stagnationsphase zu einem bestimmenden Wachstumsträger der österreichischen Wirtschaft wurde. Der Aufwärtstrend des Konsums wurde zudem durch die niedrige Inflation unterstützt, die Reallohnzuwächse ermöglichte. Mit durchschnittlich 0,9 Prozent blieb die Teuerung 2016 unverändert zum Jahr davor gering – wenn auch im europäischen Vergleich eine der höchsten –, da erhöhter Preisdruck bei einigen Dienstleistungen (Gastgewerbe, Beherbergung, Freizeit und Kultur, Mieten) durch den gesunkenen Ölpreis kompensiert wurden. Zum Aufwind im privaten Konsum trug 2016 ganz wesentlich auch die Stabilisierung der Lage am Arbeitsmarkt bei, ermöglicht von einer Beschleunigung des Beschäftigungswachstums auf 1,6 Prozent im Jahresvergleich. Damit wurde erstmals seit 2011 das vor allem durch Zuwanderung steigende Arbeitskräfteangebot ausgeglichen und der Aufwärtstrend der Arbeitslosenquote gestoppt. Nach nationaler Berechnungsmethode betrug die Arbeitslosenquote 2016 9,1 Prozent, wie schon im Jahr davor. Die Arbeitslosenquote gemäß Eurostat lag in Österreich 2016 bei durchschnittlich 6 Prozent.

Neben dem Konsum sorgten erstmals seit einigen Jahren in Österreich auch die **Investitionen** wieder für spürbaren Auftrieb. Die Bruttoanlageinvestitionen stiegen um fast 3 Prozent, einem moderaten Plus um 0,7 Prozent im Jahr davor folgend. Die günstigen Finanzierungsbedingungen, der lange Zeit aufgeschobene Bedarf an Ersatzinvestitionen und die hohe Bevölkerungsdynamik lösten vor allem einen Schub bei Ausrüstungsinvestitionen und hier besonders stark bei Fahrzeugen aus. Die sich verbessernde Konjunkturstimung trug auch zur Beendigung der dreijährigen Kontraktionsphase bei den Bauinvestitionen bei. Hingegen konnte der Außenhandel 2016 keinen Wachstumsbeitrag für die österreichische Wirtschaft leisten.

EZB – Geldpolitik/Zinsen: Angesichts der moderaten Konjunkturentwicklung und der niedrigen Inflation entschied sich die EZB im Frühjahr 2016 die geldpolitischen Zügel abermals zu lockern. Im März senkte der EZB-Rat die Leitzinsen. Seitdem liegt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsinstrument bei 0 Prozent. Zudem wurde das seit März 2015 laufende Programm zum Ankauf von Vermögenswerten von 60 auf 80 Mrd. Euro monatlich ausgeweitet und Unternehmensanleihen (ohne Banken) in das Ankaufprogramm aufgenommen. Als Folge der weiteren Lockerung der Geldpolitik gingen die Marktzinsen weiter zurück. **Der 3-Monats-Euribor lag Ende 2016 bei minus 0,32 Prozent. Die Rendite für zehnjährige deutsche Staatsanleihen war im Juni 2016 erstmals negativ.**

Seit den Präsidentenwahlen in den USA bewegen sich die langfristigen Zinsen wieder nach oben. Auch die Kreditzinsen in Österreich begannen etwas fester zu tendieren. Die Kreditnachfrage zeigte leichte Anzeichen einer Erholung auch abseits der Wohnbaukredite, deren starkes Wachstum sich auch 2016 fortsetzte, nicht zuletzt aufgrund anhaltend günstiger Finanzierungsbedingungen mit Kreditzinsen im Neugeschäft von knapp unter 2 Prozent.

Datenquellen: Bank Austria Economics & Market Analysis Austria, UniCredit Research, WIFO, Eurostat, Statistik Austria; Stand: 10. April 2017

Umfeld des Bankgeschäfts

Ausblick 2017 – gute Vorzeichen für ein solides Wachstum

Die aktuellen Daten zeigen, dass die österreichische Wirtschaft stark ins Jahr 2017 gestartet ist. Der dynamische Jahresbeginn stellt die Weichen für ein höheres Wirtschaftswachstum als im Vorjahr. Die Analysten der UniCredit Bank Austria AG haben deshalb ihre Wachstumsprognose für das Gesamtjahr 2017 von 1,6 Prozent auf 1,8 Prozent erhöht.

	2015	Rev. ¹⁾	2016	Rev. ¹⁾	2017	Rev. ¹⁾	2018	Rev. ¹⁾
Wachstum (real in %)	1,0		1,5		1,8	↑	1,5	↑
Inflation (VPI in %)	0,9		0,9		1,8		1,9	

¹⁾ Revision seit dem letzten Bericht

Im März 2017 beschloss der EZB-Rat den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0 Prozent, 0,25 Prozent bzw. –0,40 Prozent zu belassen. Der EZB-Rat geht weiterhin davon aus, dass „die **EZB-Leitzinsen** für längere Zeit und weit über den Zeithorizont des Nettoerwerbs von Vermögenswerten hinaus auf dem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden“. Das Anleihenkaufprogramm wird zumindest bis Ende Dezember 2017 fortgesetzt, wobei ab April 2017 ein Volumen von maximal EUR 60 Mrd. p.m. an Anleihen angekauft wird.

Die **Inflation** stieg in Österreich im Februar 2017 – bedingt durch den Aufwärtsdruck durch die Rohstoffpreise – auf 2,2 Prozent (in der Eurozone auf 2 Prozent), wobei es sich dabei um keinen nachhaltigen Preisdruck handelt und die Inflationsrate im 2. Quartal auch wieder unter 2 Prozent fallen könnte. Jedenfalls sieht auch die EZB das Risiko einer drohenden Deflation als weitgehend verschwunden an, es seien aber noch immer deutliche Maßnahmen zur Ankurbelung der Konjunktur erforderlich. Ein Ausstieg aus dem Anleihenkaufprogramm stehe aktuell nicht zur Diskussion.

Auf der **Veranlagungsseite** dominiert weiterhin das niedrige Zinsumfeld das Verhalten der privaten Haushalte. Auch 2017 ist damit zu rechnen, dass sich die Veranlagungen auf sehr kurzfristige Einlagen konzentrieren werden, in denen der Großteil der Neuveranlagung fließen dürfte, da längerfristig gebundene Einlagen, aber auch Anleihen keine attraktiven Renditen bieten. Zusätzliche Nachfrage wird bei der Veranlagung in Fonds erwartet, während klassische Lebensversicherungen netto kaum wachsen dürften.

Datenquellen: wirtschaft-online.bankaustria.at „Österreich Konjunktur: Überblick“ Stand 11.4.2017
Geschäftsbericht 2016 der UniCredit Bank Austria AG
Europäische Zentralbank Pressemitteilung „Geldpolitische Beschlüsse“ vom 9.3.2017

Wohnbauanleihen

Emissionen und Mittelverwendung

Wohnbauanleihen

Im Geschäftsjahr 2016 platzierte die Bank Austria Wohnbaubank AG rund EUR 55,3 Mio. Wohnbauanleihen im Markt.

Emissionen der Bank Austria Wohnbaubank AG im Jahr 2016

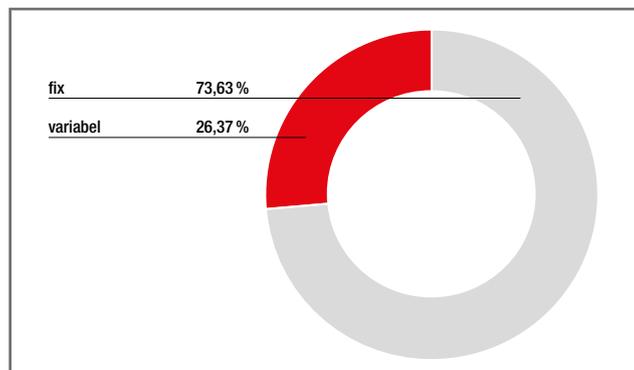
	TERMIN	LAUFZEIT	VERZINSUNG	KUPON
Tranche 2015/3	07.09.15	10 Jahre	fix	1,80 %
Tranche 2015/4	07.09.15	12 Jahre	Stufenzins	1,25 % – 4,00 %
Tranche 2015/5	07.09.15	10 Jahre	fix u. variabel	
Tranche 2015/6	05.10.15	10 Jahre	Stufenzins	1,00 % – 4,00 %
Tranche 2016/1	11.04.16	10 Jahre	fix	1,40 %
Tranche 2016/2	11.04.16	10 Jahre	fix u. variabel	
Tranche 2016/3	28.10.16	11 Jahre	fix	1,125 %
Tranche 2016/4	12.12.16	11 Jahre	fix	1,50 %
Tranche 2016/5	15.12.16	10 Jahre	fix u. variabel	

Das Gesamtemissionsvolumen (unter Berücksichtigung der erfolgten Tilgungen) betrug per 31.12.2016 rund EUR 2.055 Mio.

Emissionsvolumen 2016

rund EUR 55,3 Mio. WohnbauAnleihen

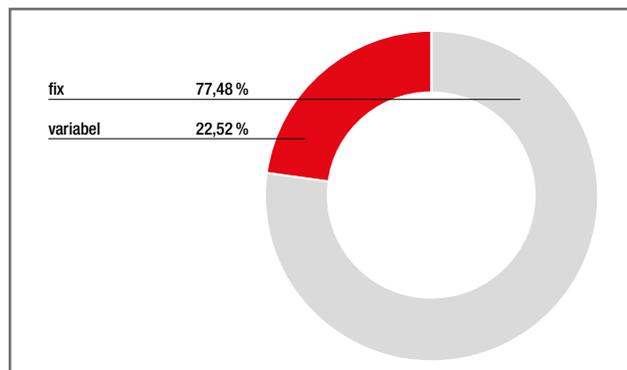
davon rund EUR 40,7 Mio. mit fixer Verzinsung
rund EUR 14,6 Mio. mit variabler Verzinsung



Emissionsvolumen gesamt

rund EUR 2.055 Mio. WohnbauAnleihen

davon rund EUR 1.592 Mio. mit fixer Verzinsung
rund EUR 463 Mio. mit variabler Verzinsung



Mittelverwendung und Finanzierungsausblick

Die Emissionserlöse aus den im Geschäftsjahr 2016 begebenen steuerlich begünstigten Wohnbauanleihen wurden an die UniCredit Bank Austria AG weitergegeben, die diese Mittel entsprechend den Bestimmungen des „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 5,25 Mrd. zugeführt.

Auch für 2017 rechnen wir aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der angekündigten Neubauleistung im Wohnbau – wie auch 2016 – mit einem steigenden Wohnbaufinanzierungsvolumen.

Auf der Veranlagungsseite dominiert weiterhin das niedrige Zinsumfeld das Verhalten der privaten Haushalte. Auch 2017 ist damit zu rechnen, dass sich die Veranlagungen auf sehr kurzfristige Einlagen konzentrieren werden, in denen der Großteil der Neuveranlagung fließen dürfte, da längerfristig gebundene Einlagen, aber auch Anleihen – zu denen auch die Wohnbauanleihen zählen – keine attraktiven Renditen bieten können.

Wohnraumbedarf und Wohnbautätigkeit

Weitere Bevölkerungszunahme in den Ballungsräumen

Bevölkerungsentwicklung

Österreich ist größer geworden. Mit 1. Jänner 2017 lebten laut Statistik Austria 8.773.686 Menschen in Österreich – um 73.215 Personen mehr als zu Jahresbeginn 2016 (ein Plus von 0,84 Prozent). Die Bevölkerungszunahme war damit 2016 deutlich niedriger als im Jahr zuvor (2015: plus 115.545 Personen bzw. plus 1,35 Prozent). Etwa 38 Prozent des gesamten Wachstums des Jahres 2016 entfielen auf Wien.

In absoluten Zahlen stieg die Wiener Bevölkerung um 27.734 Personen auf 1.867.960 zu Jahresbeginn 2017.

Die Bevölkerungsentwicklung ist durch Zuwanderung ausländischer Staatsangehöriger geprägt, wobei der Zuzug hauptsächlich in die Städte erfolgt. Fast die Hälfte der Zuwanderung stammt aus den EU-Ländern. Unter den Nicht-EU-Ländern waren die Zuwächse im Jahr 2016 bei Bürgern aus Afghanistan (plus 9.666) und Syrien (plus 8.324) besonders hoch. Zu Beginn dieses Jahres lebten 1.342.758 ausländische Staatsangehörige in Österreich, wie aus den vorläufigen Ergebnissen der Statistik Austria hervorgeht.

Quelle: Kurier, 8.2.2017
 Statistik Austria – Bevölkerungsprognose 2016. Erstellt am 11.11.2016
 Statistik Austria – Statistik des Bevölkerungsstandes – vorläufige Ergebnisse vom 8.2.2017

Wohnungsproduktion

Seit 2013 hat sich die Neubauleistung (Fertigstellungen Wohnungen) mit rd. 55.000 p.a. auf relativ hohem Niveau stabilisiert. Diese Leistung umfasst sowohl Einfamilienhäuser als auch Wohnungen im Geschoßbau und enthält neben Neubauten auch Zubauten in bestehenden Gebäuden.

Der auf Basis der veröffentlichten Haushaltsprognosen errechnete Wohnungsbedarf beläuft sich für den Zeitraum 2015–2019 auf bis zu 60.000 Wohnungen pro Jahr.

Baubewilligungen / Förderungszusicherungen Wohnungen ¹⁾

	DATEN STATISTIK/BAUBEWILLIGUNGEN AB 2004* SCHÄTZUNG								
	1985/90	1991/95	1996/2000	2001/2005	2006	2007	2008	2009	2010
Baubewilligungen Wohnungen	36.000	55.980	51.990	42.270	49.290	48.290	49.360	50.110	51.690
Förderungszusicherungen Wohnungen	29.000	41.890	40.860	33.550	30.400	31.230	29.220	29.940	25.020
Förderungszusicherungen Einheiten* Sanierung	7.000	11.530	11.750	13.130	12.560	13.100	10.910	11.290	13.810

	DATEN STATISTIK/BAUBEWILLIGUNGEN AB 2004* SCHÄTZUNG						VORAUSSCHAU	
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baubewilligungen Wohnungen	59.510	54.090	61.300	63.680	66.840	68.530	57.000	55.000
Förderungszusicherungen Wohnungen	22.630	23.020	23.840	24.810	21.550	24.000	22.000	22.000
Förderungszusicherungen Einheiten* Sanierung	14.560	15.370	9.660	11.790	10.000	9.000	9.000	8.000

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

Die **Zahl der Baubewilligungen** ist 2016 mit 68.530 Wohnungen weiter gestiegen. Im Vergleich zu 2015 (66.840 Bewilligungen) bedeutet dies einen Anstieg um 2,5 %. Der für 2016 prognostizierte Rückgang an Baubewilligungen hat also nicht stattgefunden. Nunmehr wird für 2017 ein Rückgang der Baugenehmigungen auf rd. 57.000 prognostiziert.

Im Jahr 2016 wurden gemäß vorliegender Ziffern österreichweit für etwa 24.000 Wohneinheiten **Förderungszusicherungen** abgegeben. Dabei handelt es sich um den höchsten Wert seit 2010, wobei bereits für 2017 wieder mit einem Rückgang der Förderleistung auf rd. 22.000 Förderzusagen gerechnet wird.

¹⁾ Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Wohnraumbedarf und Wohnbautätigkeit

Wohnbauleistung Österreich 1985 – 2017/18

JAHR	BAUBEWILLIGUNGEN	FERTIGSTELLUNGEN WOHNUNGEN			
		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	16.000	32,6
2011	59.510	50.070	6,0	13.810	27,6
2012	54.090	50.770	6,0	13.390	26,4
2013	61.300	56.450	6,7	13.420	23,8
2014	63.680	55.860	6,5	15.190	27,2
2015	66.840	54.270	6,3	17.980	33,1
2016 (Hochrechnung)	68.530	55.340	6,3	14.000	25,3

Erläuterungen, Quellen:

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

Seit 2005 steigt die Anzahl der Baubewilligungen laufend an (2005: 45.260 bis 2016: 68.530), während die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in den Jahren 2007 – 2012 bei rd. 50.000 p.a. stagnierte und seit 2013 relativ stabil bei im Durchschnitt 55.000 Wohnungen p.a. liegt.

Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen pro 1000 EW liegt in Österreich bei 6,3, was deutlich über dem europäischen Durchschnitt von 3,2 liegt.¹⁾

Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums – insbesondere aus Zuwanderung – wird es v.a. in den Städten weiterhin zu einem Wohnungsfehlbestand kommen. Stark nachgefragt sind dabei kostengünstige Mietwohnungen für einkommensschwächere Haushalte.

¹⁾ Institut für Immobilienökonomie, Studie: „Rolle der Immobilienwirtschaft in Bezug auf die aktuelle Flüchtlingskrise in Österreich“ vom 17.8.2016

In Wien sind Miet- und Kaufpreise auf Rekordniveau. Von 2006 bis 2016 erhöhte sich der Quadratmeterpreis für Mietwohnungen in Wien um mehr als 32 % und der Kaufpreis für Eigentumswohnungen stieg um 69%.²⁾

Durch verschiedene Maßnahmen versucht die Politik dem gegenzusteuern: einerseits z.B. durch die Mietrechtsreform und andererseits durch eine Wohnbauoffensive, die die Neubauleistung in Wien von 10.000 Wohnungen auf 13.000 Wohnungen steigern soll.

Die gemeinnützigen Bauträger haben im Jahr 2016 die 1.000.000ste Wohnung übergeben und schaffen damit Wohnraum für rd. 2 Millionen Menschen. Laut Statistik sind die Mieten im gemeinnützigen Wohnbau (Anteil am gesamten Mietwohnbau rd. 50 %) um rd. 23 % günstiger als im privaten Bereich. Als Herausforderung für die Zukunft wird neben der hohen Wohnwertigkeit auch der Wirtschaftlichkeit mehr Augenmerk zu geben. „Die zum Teil überbordenden Qualitätsansprüche, die gesetzlichen Rahmenbedingungen, Richtlinien und Normen müssen für den sozialen Wohnbau auf ein sinnvolles Maß zurückgeführt werden. Ziel muss sein, gerade für die jüngere Generation kostengünstigen Wohnraum zu errichten und damit das Wohnen wieder leistbarer zu machen.“³⁾

²⁾ Kurier vom 24.3.2017: Stadt Wien und Private wollen jährliche Neubauleistung steigern

³⁾ Festschrift 70 Jahre Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen / Revisionsverband; Vorwort des AR-Vorsitzenden Prof. Michael Pech, MRICS und Frank Schneider (Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates) unter dem Titel „Sozialer Wohnbau im Fokus“.

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	2016 EUR	2015 TEUR
1. Kassenbestand und Guthaben bei Zentralnotenbanken	2.074,32	5.201
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei der Zentralnotenbank zugelassen sind		
a) Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere	3.613.401,44	3.733
3. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	3.193.332,93	45.048
b) sonstige Forderungen	2.087.432.058,84	2.088.819
hievon Treuhandvermögen: EUR 1.942.707.423,83 (Vj.: TEUR 0)	2.090.625.391,77	2.133.867
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		
a) von anderen Emittenten	53.865.028,59	53.903
5. Beteiligungen	70,00	0
6. Sonstige Vermögensgegenstände	617.608,92	139
7. Rechnungsabgrenzungsposten	237.159,77	16.723
SUMME DER AKTIVA	2.148.960.734,81	2.213.566
Auslandsaktiva	2.958.021,74	2.999

Passiva

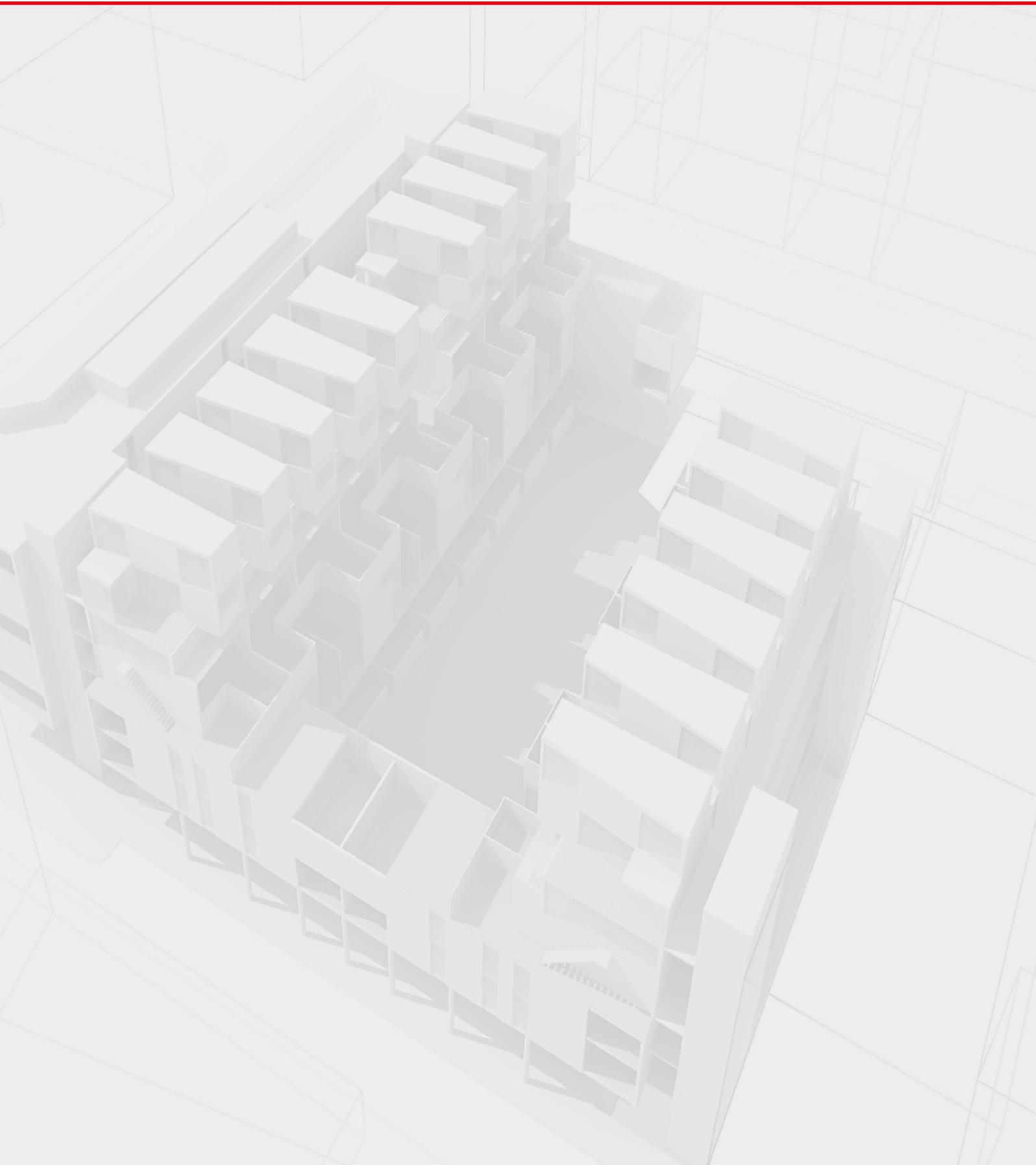
	2016 EUR	2015 TEUR
1. Verbriefte Verbindlichkeiten		
a) begebene Schuldverschreibungen hievon Treuhandverbindlichkeiten: EUR 1.934.741.644,16 (Vj.: TEUR 0)	2.079.649.149,39	2.119.066
2. Sonstige Verbindlichkeiten	14.363,95	100
3. Rechnungsabgrenzungsposten hievon Treuhandverbindlichkeiten: EUR 7.965.779,67 (Vj.: TEUR 0)	8.094.752,63	20.192
4. Rückstellungen		
a) sonstige Rückstellungen	55.900,00	84
4.a Fonds für allgemeine Bankrisiken	8.669.941,40	9.554
5. Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel I Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	8.070.958,90	20.165
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	3.127
9. Haftrücklage gemäß § 57 Abs. 5 BWG	12.697.638,15	12.697
10. Bilanzgewinn	0,00	0
SUMME DER PASSIVA	2.148.960.734,81	2.213.566
1. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 ¹⁾ darunter: Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel I Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 ¹⁾	54.368.052,44	58.872
2. Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 ¹⁾²⁾ darunter: Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 Abs. 1 lit. a bis c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR) ¹⁾	3.452.531,85	3.791
harte Kernkapitalquote	1.320 %	1.275 %
Kernkapitalquote	1.320 %	1.275 %
Gesamtkapitalquote	1.575 %	1.553 %
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

²⁾ Es wird in 2016 erstmals der Wert der für die erforderlichen Eigenmittel maßgeblichen Bemessungsgrundlage angeführt. Der Vorjahreswert wurde entsprechend angepasst. Die angeführten Quoten beziehen sich auf die vorhandenen IST-Eigenmittel.

Gewinn- u. Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016

	2016 EUR	2015 TEUR
1. Zinsen und ähnliche Erträge hievon aus Treuhandvermögen: EUR 36.169.137,22 (Vj.: TEUR 0) darunter: aus festverzinslichen Wertpapieren EUR 1.808.589,62 (Vj.: TEUR 1.929)	61.813.562,12	63.455
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen hievon aus Treuhandvermögen: EUR –36.169.137,22 (Vj.: TEUR 0)	–61.543.693,57	–61.503
I. NETTOZINSERTRAG	269.868,55	1.952
3. Provisionserträge	1.204.178,83	0
4. Provisionsaufwendungen	–219.191,38	–412
5. Sonstige betriebliche Erträge	17.081,49	8
II. BETRIEBSERTRÄGE	1.271.937,49	1.548
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen a) Personalaufwand durch Dritte überrechnet (zur Gänze Gehälter) b) Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)	–430.681,07 –199.735,07	–462 –357
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	–13.963,27	–325
III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN	–644.379,41	–1.144
IV. BETRIEBSERGEBNIS	627.558,08	404
8. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	0,00	67
V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	627.558,08	471
9. Außerordentliche Erträge Entnahmen aus dem Fonds für allgemeine Bankrisiken	884.308,60	1.233
10. Außerordentliches Ergebnis	884.308,60	1.233
11. Sonstige Steuern	–1.511.866,68	–1.605
VI. JAHRESÜBERSCHUSS	0,00	99
12. Ergebnisabführung	0,00	–99
VII. BILANZGEWINN	0,00	0



I. Allgemeine Angaben

Die Aufstellung des Jahresabschlusses der Bank Austria Wohnbaubank AG für das Geschäftsjahr 2016 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.

Umstellung des Geschäftsmodells auf ein Treuhandmodell:

Im 1. Halbjahr 2016 wurde das Geschäftsmodell der Bank Austria Wohnbaubank AG auf eine treuhändige Emissionstätigkeit (Vollrechtstreuhand) umgestellt. Basierend auf der am 24.2.2016 abgeschlossenen Treuhandvereinbarung zwischen dem Treugeber, der UniCredit Bank Austria AG und dem Treunehmer, der Bank Austria Wohnbaubank AG, werden seit Stichtag 11. April 2016 sämtliche Neu-Emissionen treuhändig, im eigenen Namen, aber auf Rechnung der UniCredit Bank Austria AG begeben. Mit Stichtag 12. Mai 2016 wurde darüber hinaus der überwiegende Teil des bis zu diesem Zeitpunkt bereits bestehenden Emissionsvolumens unter Wahrung des Widerspruchsrechts der Anleihegläubiger an den nunmehrigen Treugeber übertragen.

Für sämtliche Treuhandemissionen trägt die UniCredit Bank Austria AG die wirtschaftliche Verpflichtung der Zahlung der Zinsen und der Rückzahlung am Lauzeitende, sodass die Bank Austria Wohnbaubank AG daraus nur mehr das Gestionsrisiko trägt.

Unter Anwendung des § 48 Abs. 1 BWG bilanziert die Bank Austria Wohnbaubank AG die Gesamtbeträge der sich aus der Treuhandtätigkeit ergebenden Forderungen und Verbindlichkeiten, gegliedert nach den verschiedenen Aktiv- und Passivposten, unter gesondertem Hinweis auf die Treuhandtätigkeit.

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 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.

Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag in der Bilanz ausgewiesen. Agio und Disagio der 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 31.12.2016 auf EUR 2.016,77.

Die **Schuldtitel öffentlicher Stellen** mit einer Nominale von EUR 3,5 Mio. wurden im Jahr 2015 erworben. An Agio wurde bisher EUR 152.523,01 abgeschrieben, EUR 16.701,99 sind noch abzuschreiben. An Zinsabgrenzungen sind in dieser Position EUR 96.699,45 enthalten.

Im Jahr 2017 werden diese Wertpapiere zur Tilgung fällig.

Die **Forderungen an Kreditinstitute** verringerten sich um rd. EUR 43 Mio. und erreichten damit einen Bilanzwert von rd. EUR 2.091 Mio. Darin enthalten sind Zinsabgrenzungen in Höhe von rd. EUR 1 Mio. Neben den Treuhandforderungen gegenüber der UniCredit Bank Austria AG von rd. EUR 1.943 Mio. beinhaltet die Position täglich fällige Guthaben von rd. EUR 3 Mio. Die Treuhandforderungen sowie die gebundenen Bankguthaben (Widmungseinlagen) in Höhe von rd. EUR 71 Mio. sind gemäß dem Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen der Förderung des Wohnbaus gewidmet. Darüber hinaus werden in dieser Position Festgeldeinlagen in Höhe von rd. EUR 73 Mio. ausgewiesen. Im Wesentlichen aufgrund des Treuhandvertrages verringerten sich die gebundenen Bankguthaben und Festgeldeinlagen gegenüber dem Vorjahr um rd. EUR 1.915 Mio.

Sämtliche Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von rd. EUR 2.091 Mio. bestehen gegenüber verbundenen Unternehmen (UniCredit Bank Austria AG).

Anhang zum Jahresabschluss 2016

Die Treuhandforderung an die UniCredit Bank Austria AG in Höhe von rd. EUR 1.943 Mio. wird innerhalb der Bilanzposition Forderungen an Kreditinstitute gesondert als Hievon-Position ausgewiesen.

Von den gebundenen Bankguthaben und Festgeldeinlagen sind rd. EUR 37 Mio. im Jahr 2017 fällig.

Die im **Eigenbesitz befindlichen Schuldverschreibungen des Anlagevermögens** anderer Emittenten wurden mit rd. EUR 54 Mio. bilanziert. Die Position blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

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 64.078,19 abgeschrieben, an Agio ist noch EUR 238.661,81 abzuschreiben.

Es werden keine Anleihen von verbundenen Unternehmen gehalten.

Die **Beteiligung** besteht an der „Einlagensicherung der Banken und Bankiers“. Die Anteile reduzierten sich im Zuge der Veränderung der Bankenkonzession von EUR 140,00 auf EUR 70,00.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind im Wesentlichen Forderungen an die UniCredit Bank Austria AG aus der offenen Verrechnung des Treuhandentgelts enthalten.

Die aktiven **Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von rd. EUR 0,2 Mio. betreffen das Disagio der eigenen Emissionen.

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 wie folgt nach Restlaufzeiten in Mio. EUR:

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
bis 3 Monate	152	65
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	115	236
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	1.232	1.047
über 5 Jahre	647	815
Gesamt	2.146	2.163

Die **verbrieften Verbindlichkeiten** setzten sich ausschließlich aus eigenen Emissionen von Wandelanleihen zusammen, die seit der im heurigen Jahr erfolgten Umstellung auf ein Treuhandmodell nunmehr überwiegend auf Rechnung des Treugebers, der UniCredit Bank Austria AG, begeben werden und als gesonderter Posten „hievon Treuhandverbindlichkeiten“ ausgewiesen werden. 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 2.080 Mio., darin enthalten sind Abgrenzungen von rd. EUR 33 Mio. Die Neuemissionen des Jahres 2016 betragen rd. EUR 56 Mio., sie wurden in EURO begeben und sind zur Gänze im Publikum platziert.

Im Jahr 2017 sind Wandelanleihen in Höhe von rd. EUR 204 Mio. endfällig, davon entfallen rd. EUR 192 Mio. auf den Treuhandbestand.

Der Rückzahlungsbetrag der Wandelanleihen (Nominale) beträgt rd. EUR 2.047 Mio.

Die in den verbrieften Verbindlichkeiten enthaltenen, nunmehr treuhändig emittierten Emissionen, betragen rd. EUR 1.904 Mio.; die zugehörigen Zinsabgrenzungen rd. EUR 31 Mio.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen im Wesentlichen gegenüber dem verbundenen Unternehmen UniCredit Bank Austria AG und betreffen Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuerorganschaft.

In den passiven **Rechnungsabgrenzungsposten** über rd. EUR 8 Mio. ist das Agio der emittierten Anleihen dargestellt, welches großteils auf die treuhändig emittierten Emissionen entfällt.

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

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

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
bis 3 Monate	148	62
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	90	79
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	1.214	1.206
über 5 Jahre	644	813
Gesamt	2.096	2.160

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 Prüfkosten und für offene Personalkostenverrechnungen mit der UniCredit Bank Austria AG.

Der **Fonds für allgemeine Bankrisiken** verminderte sich im Geschäftsjahr um rd. EUR 0,9 Mio. und weist zum Bilanzstichtag ein Volumen von rd. EUR 8,7 Mio. aus.

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

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. mit der ISIN AT0000347695 war zum 2.11.2016 endfällig und wurde getilgt.

Die auf das Berichtsjahr entfallenden Aufwendungen für nachrangige Verbindlichkeiten betragen rd. EUR 0,9 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

Anhang zum Jahresabschluss 2016

Inhaber der Partizipationsscheine über die üblichen gesellschaftsrechtlichen Rechte und Pflichten eines Aktionärs (mit Ausnahme der Stimmrechte).

Das **gezeichnete Kapital** in Höhe von unverändert 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 betragen zum Bilanzstichtag rd. EUR 54,4 Mio. (VJ: EUR 58,9 Mio.) und zeigten folgende Zusammensetzung:

MIO. EUR	2016	2015
gezeichnetes Kapital	18,8	18,8
<i>hievon hartes Kernkapital</i>	11,3	13,2
<i>hievon Ergänzungskapital (T2)</i>	7,5	5,6
Kapitalrücklage	9,7	9,7
Gewinnrücklagen	3,2	3,2
Hafrücklage	12,7	12,7
Fonds für allgemeine Bankrisiken	8,7	9,6
Ergänzungskapital	8,0	20,0
<i>hievon anrechenbar (T2)</i>	1,3	4,9
Eigenmittel gesamt	54,4	58,9

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 betragen rd. EUR 54,4 Mio. (VJ: EUR 58,9 Mio.). Davon betreffen rd. EUR 8,8 Mio. die ergänzenden Eigenmittel (T2).

Posten unter der Bilanz

Die für die erforderlichen Eigenmittel gemäß Art. 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 maßgebliche Bemessungsgrundlage betrug EUR 3,5 Mio. (VJ: EUR 3,8 Mio.).

Darauf entfallen 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.

Weiters muss die Bank Austria Wohnbaubank AG einen Kapitalerhaltungspuffer gemäß § 23 Abs. 1 BWG in Höhe von 2,5 % des Gesamtforderungsbetrages gemäß Art. 92 Abs. 3 der Verordnung (EU) 575/2013 halten. Aufgrund der Übergangsbestimmungen gilt für das Jahr 2016 eine Kapitalpufferanforderung von 0,625 % über EUR 21.578,32.

III. B. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Zinsen und ähnliche Erträge** betragen für 2016 rd. EUR 62 Mio. Hierin enthalten sind rd. EUR 36 Mio. an Zinsaufwendungen für die nunmehr treuhändig für die UniCredit Bank Austria AG begebenen passivseitigen Emissionen, welche in der Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnbaubank gleichzeitig als Zinsertrag für die letztendlich aktivseitig auszuweisende Treuhandforderung gegenüber der UniCredit Bank Austria AG darzustellen sind.

Weiters in dieser Position enthalten ist die Auflösung von Agio und Disagio aus dem Wertpapieranlagebestand und eine ertragsmäßige Anpassung der Widmungseinlagenseite an die kalkulatorische Durchschnittszinsberechnung der zugehörigen passivseitigen (Stufenzins-)Emissionen.

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

Im Geschäftsjahr wurden für **Aufwendungen an den Abschlussprüfer** des Jahresabschlusses 2016 TEUR 18 rückgestellt.

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 2016 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 § 242 Abs. 4 UGB in Anspruch genommen.

An die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Jahr 2016 Vergütungen in Höhe von EUR 7.500,00 (VJ: EUR 7.350,00) 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, die sich nun auch auf die Treuhandforderungen gegenüber der UniCredit Bank Austria AG erstreckt.

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. Diese bleibt auch im Treuhandmodell unverändert aufrecht.

Entwicklung des Anlagevermögens in EUR:

	ANSCHAFFUNGSKOSTEN				
	STAND AM 01.01.2016	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN	STAND AM 31.12.2016
1. Beteiligungen	140,00	0,00	70,00	0,00	70,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	56.200.000,00	0,00	0,00	0,00	56.200.000,00
<i>hievon Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere</i>	<i>3.500.000,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>3.500.000,00</i>
<i>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</i>	<i>52.700.000,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>52.700.000,00</i>
Gesamt	56.200.140,00	0,00	70,00	0,00	56.200.070,00
	AGIO UND DISAGIO		RESTBUCHWERTE		
	STAND AM 01.01.2016	STAND AM 31.12.2016	BUCHWERT 01.01.2016	BUCHWERT 31.12.2016	
1. Beteiligungen	0,00	0,00	140,00	70,00	
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	415.972,15	255.363,80	56.615.972,15	56.455.363,80	
<i>hievon Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere</i>	<i>136.649,13</i>	<i>16.701,99</i>	<i>3.636.649,13</i>	<i>3.516.701,99</i>	
<i>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</i>	<i>279.323,02</i>	<i>238.661,81</i>	<i>52.979.323,02</i>	<i>52.938.661,81</i>	
Gesamt	415.972,15	255.363,80	56.616.112,15	56.455.433,80	

V. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag traten keine wesentlichen Ereignisse auf.

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.

Mit Einschränkung der Bankkonzession ist die Bank Austria Wohnbaubank AG mit Wirkung vom 22.12.2015 kein CRR-Kreditinstitut mehr und ist nunmehr unter die Bestimmung des § 1 a Abs. 2 BWG zu subsumieren.

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 2016 ausschließlich 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.

Im 1. Halbjahr 2016 wurde das Geschäftsmodell der Bank Austria Wohnbaubank AG auf eine treuhändige Emissionstätigkeit (Vollrechtstreuhand) umgestellt, wodurch eine Anpassung des Geschäftsmodells an die geänderten Rahmenbedingungen und ein Angleich an das Geschäftsmodell der wesentlichen Mitbewerber erfolgte.

Basierend auf der am 24.2.2016 abgeschlossenen Treuhandvereinbarung zwischen dem Treugeber, der UniCredit Bank Austria AG und dem Treunehmer, der Bank Austria Wohnbaubank AG, werden seit Stichtag 11. April 2016 sämtliche Neu-Emissionen treuhändig, im eigenen Namen, aber auf Rechnung der UniCredit Bank Austria AG begeben, die damit die wirtschaftliche Verpflichtung der Zahlung der Zinsen und der Rückzahlung am Lauzeitende übernimmt.

Mit Stichtag 12. Mai 2016 wurde darüber hinaus der überwiegende Teil des bis zu diesem Zeitpunkt bereits bestehenden Emissionsvolumens unter Wahrung des Widerspruchsrechts der Anleihegläubiger an den nunmehrigen Treugeber übertragen.

Zum Umstellungszeitpunkt 12.5.2016 wurden Emissionen im Volumen von EUR 1.864.885.724,64 (Nominale) ins Treuhandmodell übertragen.

Wohnbauanleihen

Die Neuemissionen des Jahres 2016 in Höhe von EUR 55,3 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 2016 begebenen Wohnbauanleihen beinhalten ein Wandlungsrecht auf Genussscheine der Bank zu den in den Prospekten und Emissionsbedingungen genannten Bedingungen. Die Neuemissionserlöse wurden auch 2016 von der UniCredit Bank Austria AG der Wohnbaufinanzierung zugeführt.

Das im Umlauf befindliche Volumen an Wandelanleihen zum Bilanzstichtag betrug Nominal rd. EUR 2,1 Mrd., wovon ein Volumen von Nominal EUR 8 Mio. nachrangig begeben wurde und EUR 1,9 Mrd. im Treuhandmodell verwaltet werden. Im Bestand der Wohnbaubank (ohne treuhändig gehaltener Emissionen) befindet sich zum 31.12.2016 ein Volumen von EUR 151 Mio. (inkl. nachrangiger Wohnbauanleihen).

Die Wandelanleihen zeigen nach Verzinsungsstrukturen folgendes Bild:

Fix-Verzinsungen: 77 %

Variable Verzinsungen: 23 %

Wandelanleihen 2016

WERTPAPIER-KENNNUMMER		LAUFZEIT
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
ISIN AT000B126081	Wandelanleihe fix	Laufzeit bis 13.04.2026
ISIN AT000B126099	Wandelanleihe fix u. variabel	Laufzeit bis 13.04.2026
ISIN AT000B126347	Wandelanleihe fix	Laufzeit bis 28.10.2027
ISIN AT000B126354	Wandelanleihe fix	Laufzeit bis 14.12.2027
ISIN AT000B126362	Wandelanleihe fix u. variabel	Laufzeit bis 15.12.2026

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 zur Verfügung gestellt werden. Dies ist durch die widmungsgemäße Verwendung der Emissionserlöse für 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.

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 Österreichische 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 detaillierte 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.

Mit Umstellung auf das Treuhandmodell konnte eine wesentliche Reduktion des Risikos der Bank Austria Wohnbaubank AG erreicht werden. Die UniCredit Bank Austria AG verpflichtet sich in der Treuhandvereinbarung gegenüber der Bank Austria Wohnbaubank AG, sie hinsichtlich sämtlicher Aufwendungen und Risiken, die im Zusammenhang mit den treuhändig begebenen bzw. ins Treuhandmodell überführten Wandelschuldverschreibungen entstehen, schad- und klaglos zu halten und trägt auch das operationelle Risiko im Zusammenhang mit der Begebung dieser Wandelschuldverschreibungen. Das Risiko für die im Treuhandmodell mit der UniCredit Bank Austria AG geführten Emissionen beschränkt sich auf das Gestionsrisiko.

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 für den Bestand an Emissionen insbesondere 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 (inkl. Treuhandforderungen) wurde mit der UniCredit Bank Austria AG eine Zessions- und Rückstehungsvereinbarung geschlossen.

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente geführt.

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 wurden zwei Sitzungen des Risikoausschusses abgehalten.

Wirtschaftliche Situation

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase ging die Investitionsbereitschaft der Anleihezeichner neuerlich zurück. Das Emissionsvolumen betrug lediglich EUR 55,3 Mio. nach EUR 66,8 Mio. im Jahr 2015, was den zweitniedrigsten Wert seit Bestehen der Bank Austria Wohnbaubank AG darstellt.

Die Betriebserträge betragen im Geschäftsjahr 2016 EUR 1,27 Mio., die Betriebsaufwendungen beliefen sich auf EUR 0,64 Mio., womit sich ein Betriebsergebnis bzw. ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) von EUR 0,63 Mio. ergab. Die seitens der Finanzverwaltung eingehobene Stabilitätsabgabe betrug EUR 1,5 Mio. und belastete das Jahresergebnis neuerlich beträchtlich. Nach Auflösung des Fonds für allgemeine Bankrisiken um EUR 0,9 Mio. wurde ein Nullergebnis ausgewiesen.

Kennzahlen

	2016	2015	2014
Zinsspanne	0,01 %	0,09 %	0,18 %
Betriebsergebnisspanne	0,03 %	0,02 %	0,10 %
Return on Equity	0,00 %	0,22 %	0,22 %

Die Zinsspanne errechnet sich aus dem Nettozinsertag 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, was mit der Umsetzung des Treuhandmodells weiter intensiviert wurde. So werden neben laufenden Verwaltungssachen z.B. auch 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

Am 24.2.2016 wurde mit der UniCredit Bank Austria AG eine Treuhandvereinbarung abgeschlossen, der zur Folge seit 11.4.2016 Emissionen nur mehr treuhändig für die UniCredit Bank Austria AG emittiert werden.

Unter Anwendung des § 48 Abs. 1 BWG bilanziert die Bank Austria Wohnbaubank AG die Gesamtbeträge der sich aus der Treuhandtätigkeit ergebenden Forderungen und Verbindlichkeiten, gegliedert nach den verschiedenen Aktiv- und Passivposten, unter gesondertem Hinweis auf die Treuhandtätigkeit.

Der bilanzielle Ausweis der Treuhandforderungen erfolgt – unverändert – in der Position „Forderungen an Kreditinstitute“. Die im Treuhandmodell begebenen Schuldverschreibungen werden – unverändert – in der Position „verbriefte Verbindlichkeiten“ ausgewiesen.

Die Übertragung der Emissionen in das Treuhandmodell erfolgte erfolgsneutral in der Bank Austria Wohnbaubank AG.

Die Zinsaufwendungen für die im Treuhandmodell begebenen Schuldverschreibungen werden in der Erfolgsrechnung in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ dargestellt. In gleicher Höhe wird für das Treuhandvermögen ein Zinsertrag in der Position „Zinsen und ähnliche Erträge“ eingestellt, sodass sich diese Positionen im Nettozinsertrag ausgleichen.

Gleichzeitig mit dem Treuhandvertrag wurde mit der UniCredit Bank Austria AG eine Vereinbarung über einen Kostenersatz für die Abgeltung des allgemeinen Aufwands ihrer ordnungsgemäßen Geschäftstätigkeit vereinbart. Dieses Entgelt wird in der Position Provisionserträge als Treuhandentgelt ausgewiesen.

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 Nominierungsausschuss 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. Die Bank Austria Wohnbaubank AG hat keine eigene Compensation Policy installiert, sondern installiert jährlich die Compensation Policy der UniCredit Gruppe. Der Vergütungsausschuss prüft und genehmigt deshalb 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 2017 aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus von einer nur mäßigen Nachfrage nach langfristigen Veranlagungen und somit von einem weiterhin gedämpften Anlegerinteresse an steuerlich begünstigten Wohnbauleihen aus. Weiters können ab 2017 nicht mehr ausschließlich Wohnbauleihen für die Verwendung des Gewinnfreibetrags herangezogen werden, was sich in diesbezüglich reduzierter Nachfrage bemerkbar machen wird. Eine wesentliche Belastung des Ergebnisses wird durch die mit Änderung des Stabilitätsabgabegesetzes (30.12.2016) in Wirkung getretene geänderte Abgabenbelastung verursacht. Einerseits wurde der Freibetrag bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage von EUR 1 Mrd. auf EUR 300 Mio. reduziert, andererseits wurde eine Sonderzahlung zur Stabilitätsabgabe neu eingeführt, welche in der Bank Austria Wohnbaubank AG aufgeteilt auf 4 Jahre (2017–2020) entrichtet werden wird und p.a. eine Belastung von rd. EUR 1 Mio. verursacht. Trotz der dadurch erwarteten negativen Ergebnisse ist die Bank Austria Wohnbaubank AG ein solides und kapitalmäßig sehr gut ausgestattetes Unternehmen, welches die Herausforderungen der Zukunft erfolgreich meistern wird.

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

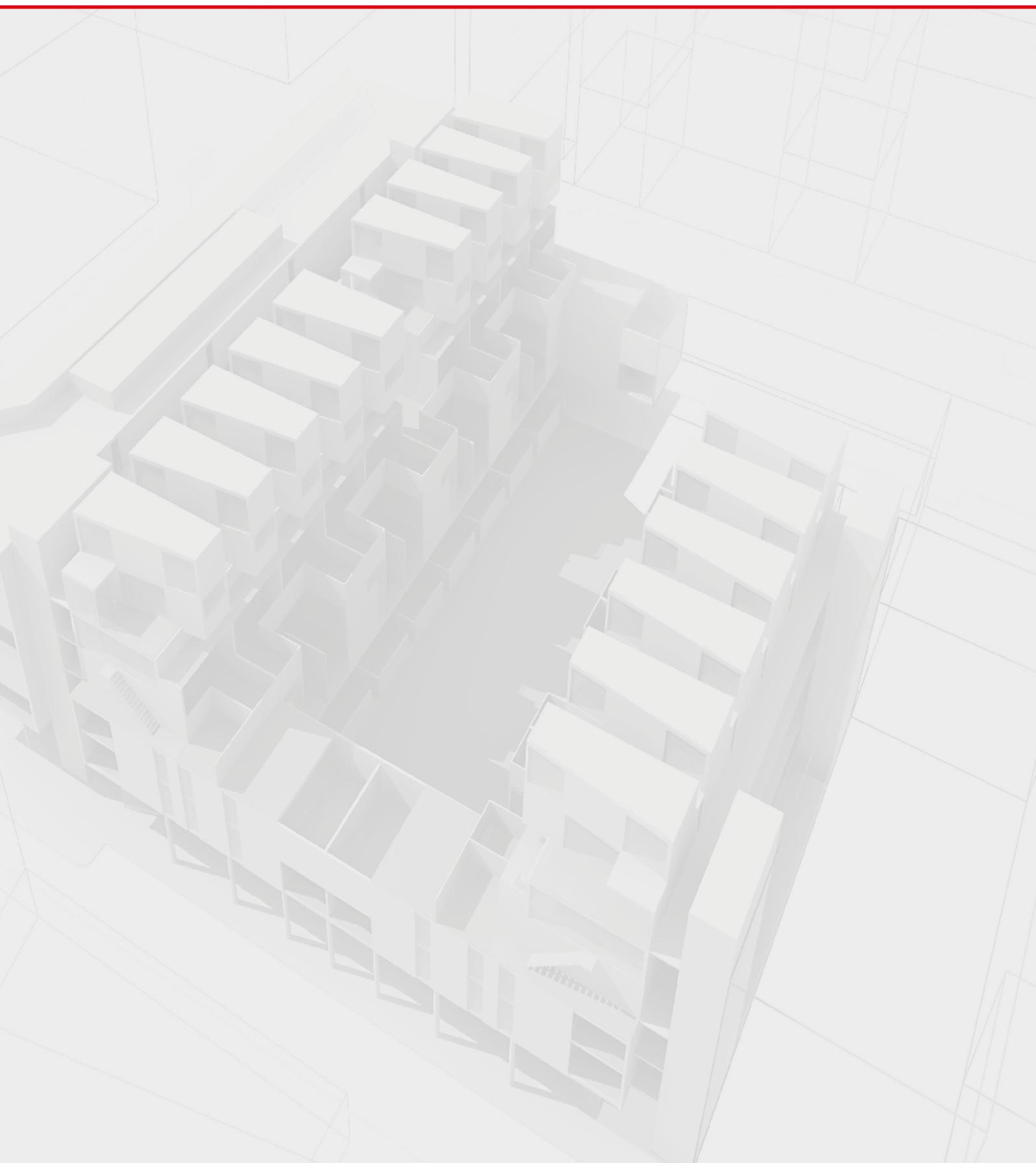
Die Bank Austria Wohnbaubank AG wird deshalb ihr Geschäftsmodell, durch die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen Refinanzierungsmittel für den Wohnbau und die Wohnsanierungen aufzubringen, weiter verfolgen. Nach Umstellung auf das Treuhandmodell im Jahr 2016 wird die weitere Kostensenkung und Prozessvereinfachung im Fokus für 2017 stehen.

BANK AUSTRIA WOHNBAUBANK AG
Wien, 15. Februar 2017

Der Vorstand

Ulrike Sperl

Mag. Ingrid Lebersorger



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 samt Anhang und Lagebericht wurden durch die zum Bankprüfer bestellte Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Renngasse 1/Freyung, 1013 Wien, ohne Einwendungen überprüft.

Dem vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2016 samt Anhang und Lagebericht wurde daher als den gesetzlichen Vorschriften entsprechend, ein **uneingeschränkter** Bestätigungsvermerk erteilt.

Diesem Ergebnis hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

Der Aufsichtsrat hat den geprüften Jahresabschluss 2016 samt Anhang und den Lagebericht gebilligt.

Der geprüfte Jahresabschluss 2016 ist somit festgestellt.

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.

Fotoquellen (copyright):

Stephan Huger (Fotos Vorstand)
PID/Jobst (Copyright Foto Dr. Ludwig)
sowie privat zur Verfügung gestellte Fotos

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 2016“

Mag. Ingrid Lebersorger: „Umfeld des Bankgeschäfts“

„Wohnraumbedarf und Wohnbautätigkeit“

Ulrike Sperl: „Anhang, Lagebericht“

Herstellung: Druck- & Medienhaus Bürger, 2320 Schwechat