



Acceleration in action

From potential to performance

Inhalt

Organe der Bank Austria Wohnbaubank AG	3
Jahresabschluss der Bank Austria Wohnbaubank AG	
Bilanz zum 31. Dezember 2025	4
Gewinn- und Verlustrechnung 2025	6
Anhang zum Jahresabschluss 2025	7
Lagebericht 2025	13
Bestätigungsvermerk	19
Bericht des Aufsichtsrates	23

Organe der Bank Austria Wohnbaubank AG

Aufsichtsrat

Anton HÖLLER
Wien

Vorsitzender

Mag. Arnold KRASSNITZER
Wien

Vorsitzender-Stv.

Waltraud BERGER
Wien
bis 24.03.2025

Mitglieder

Mag. Peter HAGEN
Wien
bis 24.03.2025

Caroline LICHTENBERG, LL.M. (WU)
Wien
ab 24.11.2025

Mag. (FH) Alexander STÖGER
Wien
ab 24.03.2025

Marc-Philipp TSCHERNITZ, LL.M.
Wien
ab 24.03.2025 bis 30.09.2025

Vorstand

Mag. Sharif EL-HAMALAWI



Andrea KOBETIC



Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

		2025 EUR	2024 TEUR
1. Forderungen an Kreditinstitute			
a) täglich fällig	5.070.673,69		5.970
b) sonstige Forderungen	742.558.912,68	747.629.586,37	824.541
hievon Treuhandvermögen: EUR 701.818.916,53 (Vj.: TEUR 784.046)			830.511
2. Sonstige Vermögensgegenstände		278.372,14	310
3. Rechnungsabgrenzungsposten		1.032.621,45	1.233
hievon Treuhandvermögen: EUR 1.031.727,45 (Vj.: TEUR 1.232)			
SUMME DER AKTIVA		748.940.579,96	832.054

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Passiva

	2025 EUR	2024 TEUR
1. Verbriefte Verbindlichkeiten		
a) begebene Schuldverschreibungen	701.437.859,71	782.426
hievon Treuhandverbindlichkeiten: EUR 701.437.859,71 (Vj.: TEUR 782.426)		
2. Sonstige Verbindlichkeiten	1.654.258,52	2.337
3. Rechnungsabgrenzungsposten	1.412.784,27	2.852
hievon Treuhandverbindlichkeiten: EUR 1.412.784,27 (Vj.: TEUR 2.852)		
4. Rückstellungen		
a) sonstige Rückstellungen	30.007,50	33
5. 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
	3.200.979,63	3.201
9. Hafrücklage gemäß § 57 Abs. 5 BWG	12.697.638,15	12.698
10. Bilanzgewinn	1,42	0
SUMME DER PASSIVA	748.940.579,96	832.054

Gewinn- u. Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

	2025 EUR	2024 TEUR
1. Zinsen und ähnliche Erträge hievon aus Treuhandvermögen: EUR 20.917.520,50 (Vj.: TEUR 21.932)	21.989.876,76	23.708
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen hievon aus Treuhandvermögen: EUR 20.917.520,50 (Vj.: TEUR 21.932)	-20.917.520,50	-21.932
I. NETTOZINSERTRAG	1.072.356,26	1.776
3. Provisionserträge	1.177.023,59	1.209
4. Sonstige betriebliche Erträge	985,91	1
II. BETRIEBSERTRÄGE	2.250.365,76	2.986
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen hievon pauschalisierte Personalkostenerstattung EUR 419.000,00 (Vj.: TEUR 470) hievon sonstige Verwaltungsaufwendungen EUR 176.029,77 (Vj.: TEUR 172)	-595.029,77	-642
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.200,01	0
III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN	-596.229,78	-642
IV. BETRIEBSERGEBNIS	1.654.135,98	2.344
7. Ertrags-/Aufwandssaldo aus der Bewertung von Forderungen und aus Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und für Kreditrisiken	96,19	-7
V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	1.654.232,17	2.337
VI. JAHRESÜBERSCHUSS = JAHRESGEWINN	1.654.232,17	2.337
8. Ergebnisabführung	-1.654.230,75	-2.337
VII. BILANZGEWINN	1,42	0

I. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Generalnorm

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt. Der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Dem Vorsichtsprinzip wird unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bankgeschäftes Rechnung getragen. Insbesondere werden nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Das Kreditrisiko wird seit 01.01.2018 in Entsprechung von IFRS 9 nach statistischen Methoden ermittelt und durch entsprechende Pauschalwertberichtigungen bevorsorgt.

Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Jahresabschlusses der Bank Austria Wohnbaubank AG für das Geschäftsjahr 2025 erfolgte nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) und unter Beachtung der für Kreditinstitute relevanten Regelungen des Bankwesengesetzes.

Mit Einschränkung der Bankkonzession und Umstellung des Geschäftsbetriebs auf ausschließlich treuhändige Emissionstätigkeit gem. § 3 Abs. 6 BWG (ab 07.07.2020) ist die Bank Austria Wohnbaubank AG kein CRR-Kreditinstitut mehr und es gelten darüber hinaus die Ausnahmebestimmungen des § 3 Abs. 6 BWG nach denen der § 1a Abs. 2 und die §§ 23 bis 24a BWG nicht mehr anzuwenden sind und aus dem Geschäftsbetrieb nur mehr das reine Gestionsrisiko zu tragen ist.

Alle Angaben zu Gesetzen und Regelwerken beziehen sich auf die im Berichtszeitraum geltende Fassung.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert angesetzt, sofern nicht der niedrigere beizulegende Wert anzusetzen ist. Für das nach statistischen Methoden gemäß IFRS 9 ermittelte Kreditrisiko der „Forderungen an Kreditinstitute“ werden Pauschalwertberichtigungen unter Berücksichtigung des Ausfallsrisikos (expected loss model) gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag in der Bilanz ausgewiesen.

Agio und Disagio der Emissionen werden in den aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und unter Anwendung der Barwertmethode über die Laufzeit verteilt aufgelöst. Zum Bilanzstichtag bestehen ausschließlich Treuhandemissionen für die UniCredit Bank Austria AG.

Treuhandforderungen / -verbindlichkeiten

Nach Wegfall der letzten Emissionen im Eigenvermögen der Bank Austria Wohnbaubank AG werden seit 01.07.2020 ausschließlich treuhändige Emissionen von Wandelanleihen für die UniCredit Bank Austria AG ausgewiesen. 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.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen die erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

Anhang zum Jahresabschluss 2025

II. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

II. A. Erläuterungen zur Bilanz

Die **Forderungen an Kreditinstitute** in Höhe von rd. EUR 747,6 Mio. (Vj: EUR 830,5 Mio.) reduzierten sich um EUR 82,9 Mio., im Wesentlichen zurückzuführen auf den Rückgang des Treuhandemissionsvolumens infolge von Tilgungen. Neben der Treuhandforderung von rd. EUR 701,8 Mio. (Vj: EUR 784 Mio.) beinhaltet die Position täglich fällige Guthaben von rd. EUR 5,1 Mio. (Vj: EUR 6,0 Mio.) sowie Festgeldeinlagen von rd. EUR 40,7 Mio. (Vj: EUR 40,5 Mio.). Gemäß IFRS 9 wird das Kreditrisiko auf die – ausschließlich gegenüber der UniCredit Bank Austria AG – bestehenden Forderungen zum Bilanzstichtag mit Pauschalwertberichtigungen in Höhe von rd. EUR 10 Tsd. (Vj: rd. EUR 10 Tsd.) bevorsorgt.

Die Forderungen an Kreditinstitute bestehen zur Gänze gegenüber verbundenen Unternehmen (UniCredit Bank Austria AG).

Die Treuhandforderung wird in Entsprechung von § 48 Abs. 1 BWG im Rahmen der Bilanzposition Forderungen an Kreditinstitute gesondert als Hievon-Position ausgewiesen.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** ist in Höhe von rd. EUR 0,3 Mio. (Vj: EUR 0,3 Mio.) eine Forderung an die UniCredit Bank Austria AG aus der Verrechnung des Treuhandentgelts für das 4. Quartal 2025 ausgewiesen.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von rd. EUR 1,0 Mio. (Vj: EUR 1,2 Mio.) betreffen im Wesentlichen das Disagio der treuhändig emittierten Anleihen.

Die **nicht täglich fälligen Forderungen** an Kreditinstitute gliedern sich nach Restlaufzeiten wie folgt:

in Mio. EUR	31. 12. 2025	31. 12. 2024
bis 3 Monate	51	70
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	110	187
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	121	220
über 5 Jahre	461	347
Gesamt	743	824

Die Position **verbriefte Verbindlichkeiten** weist zum Bilanzstichtag ausschließlich treuhändig für die UniCredit Bank Austria AG emittierte Wandelanleihen aus. Diese werden im Rahmen der Bilanzposition „verbriefte Verbindlichkeiten“ als gesonderter Posten „hievon Treuhandverbindlichkeiten“ ausgewiesen. Die Wandelanleihen beinhalten ein Wandlungsrecht auf Partizipationsscheine bzw. Genussscheine der Bank Austria Wohnbaubank AG zu den in den Prospekten genannten Bedingungen. Die Anleihen sind für Privatanleger bei einer Verzinsung bis zu 4 % KEST-befreit und mit fixen, variablen und gestaffelten Konditionen ausgestattet.

Das (ausschließlich treuhändige) Emissionsvolumen erreichte zum Bilanzstichtag eine Höhe von rd. EUR 701,4 Mio. (Vj: EUR 782,4 Mio.) (Nominale von rd. EUR 690,2 Mio. (Vj: EUR 770,4 Mio.) und Zinsabgrenzungen von rd. EUR 11,2 Mio. (Vj: EUR 12,0 Mio.)), wobei die Neuemissionen Nominale EUR 124,0 Mio. (Vj: EUR 150 Mio.), die Tilgungen Nominale rd. EUR 204,2 Mio. (Vj: EUR 80,4 Mio.) betrugen.

Anhang zum Jahresabschluss 2025

Im Jahr 2026 sind Wandelanleihen in Höhe von rd. EUR 108,6 Mio. (Vj: EUR 204,2 Mio.) (zur Gänze treuhändig für UniCredit Bank Austria AG) endfällig.

Der Rückzahlungsbetrag aller im Umlauf befindlicher Wandelanleihen (Nominale) beträgt rd. EUR 690,2 Mio. (Vj: EUR 770,4 Mio.).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen zur Gänze gegenüber dem verbundenen Unternehmen UniCredit Bank Austria AG, es handelt es sich dabei im Wesentlichen um die Verbindlichkeit aus der Ergebnisabfuhr (rd. EUR 1,7 Mio., Vj: EUR 2,3 Mio.).

In den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** wird mit rd. EUR 1,4 Mio. (Vj: EUR 2,9 Mio.) das Agio der treuhändig emittierten Anleihen dargestellt.

Die **nicht täglich fälligen** verbrieften **Verbindlichkeiten** gliedern sich nach Restlaufzeiten wie folgt:

in Mio. EUR	31.12.2025	31.12.2024
bis 3 Monate	46	29
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	74	187
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	120	220
über 5 Jahre	461	346
Gesamt	701	782

In den **Rückstellungen** in Höhe von rd. EUR 30 Tsd. (Vj: EUR 33 Tsd.) wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle der Höhe nach ungewissen Verpflichtungen, nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung, berücksichtigt. Im Wesentlichen beinhaltet diese Position Kosten für die Abschlussprüfung sowie Kosten für Buchhaltung, Meldewesen und Erstellung des Jahresabschlusses.

Bei dem zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Posten **Instrumente ohne Stimmrecht gemäß § 26a BWG** in Höhe von EUR 16,00 (Vj: EUR 16,00) handelt es sich um zwei nennwertlose Partizipationsscheine (entstanden durch Ausübung des Wandlungsrechts), mit denen die üblichen gesellschaftsrechtlichen Rechte und Pflichten eines Aktionärs (mit Ausnahme der Stimmrechte) verbunden sind.

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.

Das **bilanzielle Eigenkapital** betrug zum Bilanzstichtag rd. EUR 44,4 Mio. (Vj: rd. EUR 44,4 Mio.) und zeigt folgende Zusammensetzung:

in Mio. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Gezeichnetes Kapital	18,8	18,8
Kapitalrücklagen	9,7	9,7
Gewinnrücklagen	3,2	3,2
Haftrücklage gem. § 57 Abs. 5 BWG	12,7	12,7
Eigenmittel gesamt	44,4	44,4

Die Gesamtkapitalrentabilität gemäß § 64 Abs 1 Z 19 BWG (Quotient des Jahresergebnisses nach Steuern geteilt durch die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag) beträgt zum Bilanzstichtag 0,2 % (Vj: 0,3 %).

Anhang zum Jahresabschluss 2025

II. B. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die **Zinsen und ähnliche Erträge** betragen für 2025 rd. EUR 22,0 Mio. (Vj: EUR 23,7 Mio.). Darin enthalten sind rd. EUR 20,9 Mio. (Vj: EUR 21,9 Mio.) Zinserträge aus der Treuhandforderung, die eine Ausgleichsposition zu den gleich hohen Zinsaufwendungen aus den Treuhandemissionen darstellt. Der Rest von rd. EUR 1,1 Mio. (Vj: EUR 1,8 Mio.) entfällt auf Zinserträge aus Festgeldern sowie den täglich fälligen Konten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von rd. EUR 20,9 Mio. (Vj: EUR 21,9 Mio.) sind neben den Zinsaufwendungen aus Treuhandemissionen die Auflösungen des Agios/Disagios der Treuhandemissionen in Höhe von rd. EUR 1,2 Mio. (Vj: EUR 1,4 Mio.) enthalten.

Die gleich hohen Zinserträge und Zinsaufwendungen aus der Treuhandtätigkeit (inkl. Auflösung von Agio und Disagio) stellen für die Bank Austria Wohnbaubank AG einen Durchlaufposten dar.

Die **Provisionserträge** in Höhe von rd. EUR 1,2 Mio. (Vj: EUR 1,2 Mio.) stellen das Entgelt der UniCredit Bank Austria AG für die treuhändige Emissionstätigkeit dar.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

An **Aufwendungen für den Abschlussprüfer** sind in den Verwaltungsaufwendungen rd. EUR 24 Tsd. (Vj: EUR 22 Tsd) für die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 enthalten.

Für das nach statistischen Methoden gemäß IFRS 9 ermittelte Kreditrisiko wurden **Pauschalwertberichtigungen** im Ausmaß von EUR 96,19 (Vj: EUR 7 Tsd.) im laufenden Geschäftsjahr aufgelöst.

Der **Jahresgewinn** in Höhe von rd. EUR 1.654 Tsd. (Vj: EUR 2.337 Tsd.) wird gem. Ergebnisabführungsvertrag an die UniCredit Bank Austria AG abgeführt, der verbleibende **Bilanzgewinn** von EUR 1,42 (Vj: EUR 1,99) stellt den Gewinnanteil für die Inhaber der Partizipationsscheine dar.

III. Sonstige Angaben

Die Bank Austria Wohnbaubank AG gehört als nachgeordnetes Kreditinstitut im Sinne des § 30 Abs. 1 BWG der Kreditinstitutsguppe 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., Mailand, nach IFRS vollkonsolidiert und an deren Geschäftssitz offengelegt.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Konzernbeziehungen bestehen zur UniCredit S.p.A. und zu deren Konzern-Gesellschaften, bei denen auch die Konzernabschlüsse erhältlich sind:

Unternehmen	Name	Sitz:
Größter Kreis	UniCredit S.p.A.	Mailand
Kleinsten Kreis	UniCredit Bank Austria AG	Wien

Anhang zum Jahresabschluss 2025

Verträge mit verbundenen Unternehmen

Mit der UniCredit Bank Austria AG besteht ein **Ergebnisabführungsvertrag**.

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

Die Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2025 **Gruppenmitglied** innerhalb der Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG der UniCredit SpA Zweigniederlassung Wien (von 2005 bis inkl. der Veranlagung 2024 war die Gesellschaft Mitglied einer Unternehmensgruppe, deren Gruppenträger-Gesellschaft die UniCredit Bank Austria AG war).

Mit der UniCredit Bank Austria AG besteht ein **Treuhandvertrag** hinsichtlich der Emissionstätigkeit von Wandelschuldverschreibungen, die seit 11.04.2016 nur mehr treuhändig begeben werden bzw. in das Treuhandmodell überführt wurden. Zum Bilanzstichtag bestehen ausschließlich Treuhandemissionen, für die die UniCredit Bank Austria AG die wirtschaftliche Verpflichtung der Zahlung der Zinsen und der Rückzahlung am Lauzeitende trägt, sodass in der Bank Austria Wohnbaubank AG daraus lediglich das Gestionsrisiko verbleibt. Darüber hinaus sichert der Treuhandvertrag die operativen Aufwendungen der Bank Austria Wohnbaubank AG ab, sodass jedenfalls zumindest ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden kann.

Zwischen der UniCredit Bank Austria AG und der Bank Austria Wohnbaubank AG wurde eine **Zessionsvereinbarung** zur Sicherstellung der Ansprüche der Bank Austria Wohnbaubank AG aus der Hingabe gebundener, gewidmeter Bankeinlagen geschlossen; diese Zessionsvereinbarung erstreckt sich ebenso auf die Treuhandforderungen gegenüber der UniCredit Bank Austria AG.

Weiters wurde seitens der UniCredit Bank Austria AG eine **Rückstehungserklärung** gegenüber der Bank Austria Wohnbaubank AG hinsichtlich ihrer gegenwärtigen und zukünftigen offenen Forderungen gegenüber der Bank Austria Wohnbaubank AG hinter sämtliche Wohnbaubank-Anleihegläubiger rückzustehen, abgegeben. Diese bleibt auch im Treuhandmodell unverändert aufrecht.

Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Aufsichtsrat

Vorsitzender/Stellvertreter

Anton Höller, Vorsitzender, Wien

Arnold Krassnitzer, Vorsitzender-Stellvertreter, Wien

Mitglieder

Waltraud Berger, Mitglied, Wien, bis 24.03.2025

Peter Hagen, Mitglied, Wien, bis 24.03.2025

Caroline Lichtenberg, Mitglied, Wien, ab 24.11.2025

Alexander Stöger, Mitglied, Wien, ab 24.03.2025

Marc-Philipp Tschernitz, Mitglied, Wien, ab 24.03.2025 bis 30.09.2025

Vorstände

Sharif El-Hamalawi, Mitglied, Wien

Andrea Kobetic, Mitglied, Wien

Hinsichtlich der Bezüge des Vorstands (§ 239 Abs 1 Z 4 UGB) wurde die Schutzklausel des § 242 Abs. 4 UGB in Anspruch genommen.

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden keine Vergütungen bezahlt.

Anhang zum Jahresabschluss 2025

Es wurden keine Geschäfte mit Organen getätigt. An die Vorstände oder Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Vorschüsse bezahlt oder Kredite vergeben. Die Gesellschaft ist auch keine Haftungsverhältnisse zu Gunsten dieser Personen eingegangen.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs 2025 beträgt 3 (Vj: 3). Diese sind bei der UniCredit Bank Austria AG angestellt und üben Tätigkeiten für die Bank Austria Wohnbaubank AG aus.

IV. Sonstige ergänzende Angaben

Der **Jahresgewinn** in Höhe von rd. EUR 1.654 Tsd. (Vj: EUR 2.337 Tsd) soll gemäß Ergebnisabführungsvertrag an die UniCredit Bank Austria AG ausgeschüttet werden.

Es werden **kein Handelsbuch** und **keine derivativen Finanzinstrumente** geführt.

Es gibt **keine finanziellen Verpflichtungen** aus nicht in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen.

Nach dem Bilanzstichtag traten **keine wesentlichen Ereignisse** auf.

Bank Austria Wohnbaubank AG

Wien, 12.02.2026

Der Vorstand

Andrea Kobetic

Mag. Sharif El-Hamalawi

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

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 war die Bank Austria Wohnbaubank AG mit Wirkung vom 22.12.2015 kein CRR-Kreditinstitut mehr und ab 07.07.2020 gelten für sie die Ausnahmebestimmungen des § 3 Abs. 6 BWG nach denen der § 1a Abs. 2 und die §§ 23 bis 24a BWG nicht mehr anzuwenden sind.

Die Geschäftstätigkeit der Wohnbaubank gemäß Satzung beschränkt sich auf die Emission von Schuldverschreibungen, die treuhändig für Rechnung anderer Kreditinstitute (i.E. für die UniCredit Bank Austria AG) ausgegeben werden, wobei das emittierende Kreditinstitut nur das Gestionsrisiko trägt.

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.

Wohnbauanleihen

Die Neuemissionen des Jahres 2025 in Höhe von EUR 124 Mio. waren mit fixen Konditionen ausgestattet. Die Laufzeiten lagen bei 12 Jahren.

Die Zinsen aus diesen Neuemissionen sind in voller Höhe von der Kapitalertragsteuer befreit. Die 2025 begebenen Wohnbauanleihen beinhalten ein Wandlungsrecht auf Genussscheine der Bank zu den in den Prospekten und Emissionsbedingungen genannten Bedingungen. Die Neuemissionserlöse wurden auch 2025 von der UniCredit Bank Austria AG der Wohnbaufinanzierung zugeführt.

Das im Umlauf befindliche Volumen an Wandelanleihen zum Bilanzstichtag betrug Nominale rd. EUR 690,3 Mio., welches zur Gänze treuhändig für die UniCredit Bank Austria AG verwaltet wird.

Alle Wandelanleihen gesamt zeigen nach **Verzinsungsstrukturen** folgendes Bild:

Fix-Verzinsungen: 89 %

Variable Verzinsungen: 11 %

Wandelanleihen 2025

WERTPAPIER-KENNNUMMER		LAUFZEIT
ISIN AT000B129267	Wandelanleihe fix	Tilgung am 28.04.2037
ISIN AT000B129275	Wandelanleihe fix	Tilgung am 16.06.2037

Bericht über die wirtschaftliche Lage

Bis Mitte 2022 war aufgrund des historischen Niedrigzinsniveaus nur eine geringe Emissionstätigkeit der Wohnbaubanken zu beobachten, dieser Trend hat sich aufgrund der seither stark gestiegenen Zinsen geändert. Seit 2023 wurde daher auch die Emissionstätigkeit der Bank Austria Wohnbaubank AG wieder deutlich intensiviert, was auch im Jahr 2025 fortgesetzt werden konnte, wenn auch in geringerem Ausmaß als in den Vorjahren. Das Emissionsvolumen betrug EUR 124 Mio. (nach EUR 150 Mio. im Jahr 2024). Der gesamte Bestand an Wohnbauanleihen hat sich unter Berücksichtigung des Neuemissionsvolumens und der Tilgungen 2025 auf EUR 690,3 Mio. (2024: EUR 770,5 Mio.) reduziert. Die Bilanzsumme lag mit EUR 748,9 Mio. deutlich unter jener des Vorjahres (EUR 832,1 Mio.).

Der gesamte Bestand an Wohnbauanleihen stellt im Treuhandmodell wirtschaftliches Eigentum der UniCredit Bank Austria AG dar, das heißt, wird von dieser gehalten. Die laufende Emissionstätigkeit erfolgt treuhändig für die UniCredit Bank Austria AG, sodass auf Ebene der Bank Austria Wohnbaubank AG aus dieser Tätigkeit ein Nettozinsergebnis von NULL ausgewiesen wird. Das gesamte wirtschaftliche Risiko aus dieser Geschäftstätigkeit – bis auf das Gestionsrisiko – trägt seit 07.07.2020 die UniCredit Bank Austria AG, weshalb der Fonds für allgemeine Bankrisiken im Jahr 2020 zur Gänze aufgelöst wurde.

Angesichts der Zinsentwicklung werden die liquiden Mittel der Bank Austria Wohnbaubank AG seit Herbst 2022 auch in Form von Festgeldern veranlagt, per 31.12.2025 bestanden folgende Veranlagungen:

- Festgeld über EUR 20 Mio., Laufzeit 18 Monate ab Januar 2025
- Festgeld über EUR 15 Mio., Laufzeit 18 Monate ab April 2025
- Festgeld über EUR 5 Mio., Laufzeit 6 Monate ab Juli 2025
- frei verfügbare liquide Mittel: variabel verzinstes täglich fälliges Konto

Die Wohnbaubank erhält für ihre Emissionstätigkeit ein Treuhandentgelt (Provisionsertrag), welches ihr ein jedenfalls ausgeglichenes Ergebnis garantiert und gemeinsam mit den Zinserträgen aus den täglich fälligen Einlagen und Festgeldern ihre Einnahmequellen darstellen.

Das Treuhandentgelt für 2025 belief sich auf rd. EUR 1,18 Mio. (2024: rd. EUR 1,21 Mio.), die Zinserträge auf rd. EUR 1,07 Mio. (2024: rd. EUR 1,78 Mio.), woraus sich die Betriebserträge in Höhe von rd. EUR 2,25 Mio. (2024: rd. EUR 2,99 Mio.) ergeben. Die Betriebsaufwendungen lagen leicht unter dem Vorjahreswert bei EUR 0,60 Mio. (2024: rd. EUR 0,64 Mio.), womit sich ein Betriebsergebnis von gerundet EUR 1,65 Mio. (2024: rd. EUR 2,34 Mio.) ergibt. Es wird ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von rd. EUR 1,65 Mio. ausgewiesen, was auch dem Jahresüberschuss und/bzw. Jahresgewinn 2025 entspricht, der nach Ausschüttung des Gewinnanteils an die Inhaber der Partizipationsscheine gemäß Ergebnisabführungsvertrag an die Muttergesellschaft abgeführt wird.

Lagebericht 2025

Kennzahlen

in EUR	2023	2024	2025
Bilanzsumme	762.228.062,38	832.054.103,78	748.940.579,96
<i>Bilanzsumme ohne Treuhandbestand</i>	<i>46.313.839,73</i>	<i>46.775.558,66</i>	<i>46.089.935,98</i>
Durchschnittliche Bilanzsumme (im Verhältnis zum Vorjahr)	679.950.149,16	797.141.083,08	790.497.341,87
<i>Durchschnittliche Bilanzsumme ohne Treuhandbestand</i>	<i>45.658.736,96</i>	<i>46.544.699,20</i>	<i>46.432.747,32</i>
Nettozinsertrag	1.414.181,59	1.776.084,91	1.072.356,26
Zinsspanne in %	0,21	0,22	0,14
<i>bezogen auf die Bilanzsumme ohne Treuhandbestand in %</i>	<i>3,10</i>	<i>3,82</i>	<i>2,31</i>
Betriebsergebnis	1.869.688,00	2.344.263,99	1.654.135,98
Betriebsergebnisspanne in %	0,27	0,29	0,21
<i>bezogen auf die Bilanzsumme ohne Treuhandbestand in %</i>	<i>4,09</i>	<i>5,04</i>	<i>3,56</i>
Jahresüberschuss	1.875.214,45	2.336.956,03	1.654.232,17
durchschnittliches Eigenkapital (Grundkapital + Rücklagen)	44.405.668,54	44.405.668,54	44.405.668,54
Return on Equity in %	4,22	5,26	3,73

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).

Eigenkapital

Die Bank Austria Wohnbaubank AG weist ein Eigenkapital von rd. EUR 44,4 Mio. aus, welches deutlich über dem gesetzlich vorgesehenen Mindestkapital von EUR 5 Mio. liegt.

Nach Umstellung auf § 3 Abs. 6 BWG ist die Einhaltung und der Ausweis von Eigenmittelanforderungen gemäß CRR nicht mehr erforderlich (Ausnahmebestimmung).

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

Voraussichtliche Entwicklung

Aufgrund der aktuell geringen Nachfrage im Wohnbau-Finanzierungsbereich geht die Bank Austria Wohnbaubank AG davon aus, dass im Geschäftsjahr 2026 ein geringeres Volumen von Wohnbauanleihen im Vergleich zu den Vorjahren emittiert wird.

Seit 2022 hat die Bank Austria Wohnbaubank AG neben dem Treuhandentgelt auch wieder Einnahmen aus Zinserträgen. Die Bank Austria Wohnbaubank AG ist ein solides und kapitalmässig sehr gut ausgestattetes Unternehmen, welches die Herausforderungen der Zukunft erfolgreich meistern wird.

Die Bank Austria Wohnbaubank AG wird deshalb ihr Geschäftsmodell, durch die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen Refinanzierungsmittel für den Wohnbau und die Wohnsanierungen aufzubringen, weiterverfolgen.

Risikomanagement

Das Geschäftsmodell der Bank Austria Wohnbaubank AG sieht eine Fokussierung der Geschäftstätigkeit auf die Finanzierung, Errichtung und Sanierung von Wohnbauten i.S.d. Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus aus den Erlösen der begebenen Wohnbauanleihen vor. Dabei bedient sie sich bei der Durchführung ihrer Geschäftstätigkeit der UniCredit Bank Austria AG als Partnerbank und emittiert ausschließlich treuhändig für ihr Mutterunternehmen, die UniCredit Bank Austria AG.

Seit 01.07.2020 befinden sich in den Büchern der Bank Austria Wohnbaubank AG ausschließlich Treuhandemissionen. Das Risiko für die im Treuhandmodell mit der UniCredit Bank Austria AG geführten Emissionen beschränkt sich auf das Gestionsrisiko, welches nach Umstellung der Geschäftstätigkeit auf § 3 Abs. 6 BWG das einzig verbleibende Risiko der Bank Austria Wohnbaubank AG darstellt.

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 spiegelt sich das Treuhandgeschäft wider. Veranlagungen von Geldern erfolgen ausschließlich beim Mutterinstitut, der UniCredit Bank Austria AG. Da eine Mitgliedschaft bei der Einlagensicherung nach Umstellung des Geschäftsbetriebs auf § 3 Abs. 6 BWG nicht mehr erforderlich ist, wird kein Kreditrisiko i.e.S. mehr ausgewiesen. Die Treuhandforderungen gegenüber der Muttergesellschaft UniCredit Bank Austria AG sind über eine Zessions- und Rückstehungsvereinbarung abgesichert.

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente geführt.

3. Bericht über Forschung und Entwicklung

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

4. Bericht über den Bestand sowie den Erwerb und die Veräußerung eigener Anteile

Nicht zutreffend.

5. Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems

Gem. § 39 Abs. 2 BWG sind Kreditinstitute verpflichtet, für die Erfassung, Beurteilung, Steuerung und Überwachung der bankgeschäftlichen und bankbetrieblichen Risiken über Verwaltungs-, Rechnungs- und Kontrollverfahren zu verfügen, die der Art, dem Umfang und der Komplexität der betrieblichen Bankgeschäfte angemessen sind.

Die Bank Austria Wohnbaubank AG hat aufgrund ihrer Bilanzsumme von unter EUR 5 Mrd. seit 03.01.2018 keinen eigenen Risikoausschuss mehr eingerichtet. Diese Aufgaben werden direkt vom Aufsichtsrat ausgeübt. Nach Unterschreitung der Bilanzsumme von EUR 1 Mrd. wurde der Prüfungsausschuss mit 25.11.2021 ausser Kraft gesetzt. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses werden seither ebenso direkt vom Aufsichtsrat übernommen.

Das gruppenweite (UniCredit Group) Regelwerk betreffend die Anforderungen an ein internes Kontrollsystem wird auch in der Bank Austria Wohnbaubank AG eingehalten. Das Regelwerk stellt sicher, dass eine Unternehmensstrategie festgelegt ist, in der konkrete und effiziente Unternehmensprozesse installiert sind, der Unternehmenswert nachhaltig bewahrt wird, ein verlässliches Zahlenwerk (Rechnungswesen) und fundierte Managementreports zur Verfügung stehen sowie alle bestehenden Regelungen (intern und extern) eingehalten werden.

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 die UniCredit die Group Managerial Golden Rules mit einer Reihe von Group Rules ergänzt, welche auch in der Bank Austria Wohnbaubank AG implementiert sind und Anwendung finden.

Das **3-stufige interne Kontrollsystem** sieht vor, dass „First-Level-Controls“ bereits im operativen Prozess stattfinden (4-Augen-Prinzip, etc.), „Second Level Controls“ finden auf Ebene des Risikomanagements / Vorstands und von Compliance statt und als „Third Level Controls“ werden die laufenden Kontrollen durch die Innenrevision gesehen.

Das **Rechnungs- und Meldewesen** der Bank Austria Wohnbaubank AG wurde mit 01.01.2021 an die Grant Thornton Austria Tax GmbH Steuerberatungsgesellschaft ausgelagert. Auf Basis eines Service-Level-Agreements wurden die zu erbringenden Leistungen samt Kontrollen festgelegt und ein monatliches Reporting vorgegeben. In der Wohnbaubank selbst finden „die Second Level Controls“ statt. An das Risikomanagement und den Vorstand wird monatlich berichtet. Darüber hinaus werden halbjährliche Berichte an die Konzernmutter erstellt, in denen die Einhaltung aller Normen und Prozesse dokumentiert ist.

Für das ebenfalls an Grant Thornton ausgelagerte Meldewesen (Outsourcing i.e.S.) wurde ein Business Continuity Plan erstellt.

Die Bank Austria Wohnbaubank AG wird in den Konzernabschluss der UniCredit Bank Austria AG einbezogen (vollkonsolidiert), weshalb die zu meldenden Daten auch auf Konzernebene von der Muttergesellschaft plausibilisiert werden.

6. Angaben zu Kapital-, Anteils-, Stimm- und Kontrollrechten und damit verbundenen Vereinbarungen

Die Bank Austria Wohnbaubank AG gehört zur Konzerngruppe der UniCredit S.p.A., Mailand. Das gezeichnete Kapital i.H.v. EUR 18.765.944,00 mit 2.345.743 nennwertlosen Stückaktien mit Stimmrecht wird zur Gänze von der UniCredit Bank Austria AG gehalten. Sämtliche Aktien lauten auf Namen.

Des Weiteren bestehen Instrumente ohne Stimmrecht gemäß § 26a BWG in Höhe von EUR 16,00. Hierbei handelt es sich um zwei nennwertlose Partizipationsscheine.

Die Bank Austria Wohnbaubank AG kooperiert in ihrer Geschäftstätigkeit eng mit der Muttergesellschaft UniCredit Bank Austria AG. Neben den laufenden Verwaltungssachen wird insbesondere auch der Vertrieb der Wohnbaubankemissionen und die Vergabe der Mittel zur Refinanzierung des Wohnbaus von der UniCredit Bank Austria AG übernommen. Die widmungsgemäße Verwendung der Emissionserlöse für die Vergabe von Wohnbaukrediten durch die UniCredit Bank Austria AG wird der Wohnbaubank laufend nachgewiesen.

Lagebericht 2025

Mit der UniCredit Bank Austria AG besteht ein Umsatzsteuerorganisationsverhältnis und ein Ergebnisabführungsvertrag; hinsichtlich der Körperschaftsteuer-Organschaft fand im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Änderung des Gruppenträgers statt – mit Wirksamkeit der Veranlagung 2025 ist die UniCredit SpA Zweigniederlassung Wien Gruppenträger der Unternehmensgruppe.

BANK AUSTRIA WOHNBAUBANK AG

Wien, 12.02.2026

Der Vorstand

Mag. Sharif El-Hamalawi

Andrea Kobetic

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

Bank Austria Wohnbaubank AG,
Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und bankrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens-, bankund berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk mitzuteilen sind.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und bankrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der geprüfte Abschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Abschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.

Bestätigungsvermerk

- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Abschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Abschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in den internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Aufsichtsrat ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Abschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 8. April 2024 als Abschlussprüfer gewählt und am 8. April 2024 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr beauftragt.

Am 24. März 2025 wurden wir für das am 31. Dezember 2026 endende Geschäftsjahr gewählt und am 25. März 2025 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung beauftragt.

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der AP-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs. 1 der AP-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Christian Aigner, MSc.

Wien, 12. Februar 2026

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

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 sämtliche ihm obliegenden Aufgaben (gem. Gesetz und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat in § 3 „Aufgaben“) wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat insbesondere:

- den Rechnungslegungsprozess sowie
- die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionssystems und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft überwacht.

Zu den von ihm wahrgenommenen Aufgaben zählten u.a.:

- die Überwachung der Abschlussprüfung sowie die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, insbesondere im Hinblick auf die für die geprüfte Gesellschaft erbrachten zusätzlichen Leistungen,
- die Durchführung des Verfahrens zur Auswahl des Abschlussprüfers unter Bedachtnahme auf die Angemessenheit des Honorars sowie die Empfehlung für seine Bestellung an die Hauptversammlung,
- die Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses, des Vorschlages für die Gewinnverteilung und des Lageberichtes sowie die Behandlung der Berichte der Abschlussprüfer.

Die Buchführung sowie der Jahresabschluss samt Anhang und Lagebericht wurden durch die zum Bankprüfer bestellte KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Porzellangasse 51, 1090 Wien, ohne Einwendungen überprüft.

Dem vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2025 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 2025 samt Anhang und den Lagebericht gebilligt.

Der geprüfte Jahresabschluss 2025 ist somit festgestellt.

Bank Austria Wohnbaubank AG

Arnold KRASSNITZER

Stv. 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 (copyright): Foto Sharif El-Hamalawi (Foto S. El-Hamalawi)
Fotograf Michael Sazel (Foto A. Kobetic)

Gestaltungskonzept/Cover: UniCredit S. p. A.

Layoutkonzept und -umsetzung: UniCredit S. p. A.

Impressum

Herausgeber, Medieninhaber:

Bank Austria Wohnbaubank AG

Internet: <http://wohnbaubank.bankaustria.at>

E-Mail: ba.wohnbaubank@unicreditgroup.at

Firmensitz:

1020 Wien, Rothschildplatz 1

Telefon 050505 40304

Fax 050505 40392

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

Redaktion: Sharif El-Hamalawi

Herstellung: Druck- & Medienhaus Bürger, 2320 Schwechat

