## s Wohnbaubank zieht Bilanz über das Geschäftsjahr 2016

* **sehr gute Emissionsleistung bringt Plus von sechzig Prozent**
* **KMU s Wohnbauanleihe stellt die Hälfte aller Emissionen**
* **Wohnbaubank nach ethisch-nachhaltigen Kriterien zertifiziert**

Die Befunde zum österreichischen Immobilienmarkt – und hier speziell zur Entwicklung in den Ballungsräumen – ist nach wie vor ernüchternd. Es fehlen in den Ballungsräumen und hier vor allem in der Bundeshauptstadt leistbare Wohnungen. Allein in Wien stieg die Einwohnerzahl im Vorjahr um 28.000 Personen. Die Lücke beträgt hier ca. 8.000 Wohneinheiten pro Jahr.

Darüber hinaus weist der Häuserpreisindex (HPI) für das Jahr 2016 eine Preissteigerung von 8,5 % im Vergleich zum Vorjahr auf. Laut Berechnungen von Statistik Austria war die Preisdynamik im Jahr 2016 deutlich höher als in den Jahren davor (2015: +4,9 %, 2014: +3,5 %). Der Kauf von bestehendem Wohnraum wurde mit einem Plus von 9,4% deutlich teurer als jener des neu gebauten Wohnraums (+3,8 %). Diese Entwicklungen, einerseits der Bedarf an Wohnungen in den Städten, vorzugsweise im Osten und die deutlichen Preissteigerung bei Immobilienkäufen verlangt mehr denn je Mittel zur Förderung leistbaren Wohnens zu aktivieren, um dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum gerecht werden zu können.

Als Spezialinstitute der Wohnbaufinanzierung haben die Wohnbaubanken, seit ihrer gesetzlichen Verankerung 1993, immer mehr die Rolle des Sekundanten zur Wohnbauförderung übernommen.

Derzeit verliert die Pfandbrieffinanzierung durch die Gegebenheiten der Kapitalmärkte ebenso an Bedeutung wie die Wohnbauförderung. Allerdings muss ganz klar festgehalten werden, dass diese Instrumente bei steigenden Zinsen sofort wieder in den Fokus der leistbaren Finanzierungsmodelle rücken. Im Hinblick auf langfristige Finanzierungsmodelle übernehmen die Mittel der Wohnbaubanken aber eine stabilisierende Rolle.

Die Wohnbaubankmittel für leistbares Wohnen sind einerseits durch eine gesetzliche Zweckwidmung gesichert und andererseits müssen die finanzierten Mietwohnungen zur Preisbasis des geförderten Wohnbaus angeboten werden. Die Mittelaufbringung der Wohnbaubanken für den Wohnbau ist damit immer mehr zum „Crowdfunding für leistbares Wohnen in Österreich“ mit klaren, gesetzlich definierten Spielregeln geworden. Darum konnte z.B. die s Wohnbaubank 2014 auch das Rating für ethische

Kapitalanlagen erlangen.

Seit nunmehr 23 Jahren agiert die s Wohnbaubank als Spezialbank zur Finanzierung des Wohnbaus in Österreich. Dahinter steht die Idee einer soliden Veranlagung im Inland verbunden mit der Finanzierung von leistbarem Wohnraum.

Hinter ihren Ausleihungen stehen mehr als 50.000 vermietete Wohneinheiten mit einer Durchschnittsmiete von etwa 6,- Euro pro m2, was deutlich unter den Marktpreisen liegt. Diese Wohnungen sind auch für Jungfamilien sowie Menschen mit geringerem Einkommen erschwinglich. Den Bewohnern

wird somit langfristig günstiges Wohnen und der s Wohnbaubank die Rückführung der Finanzierung ermöglicht.

Die s Wohnbaubank emittierte im 23. Jahr ihres Bestehens gemeinsam mit ihren Partnerinstituten 131,6 Mio. Euro. Das ist eine Steigerung von über 60 % gegenüber 2015 und bedeutet einen Marktanteil von 27 %. Der größte Anteil, nämlich 43 % der Emissionsleistung (56,2 Mio. Euro) entfiel dabei auf die fix verzinsten Tranchen, 49 % sind der KMU s Wohnbauanleihe (64,5 Mio. Euro) zuzuordnen, die speziell zur Nutzung des Gewinnfreibetrags gezeichnet wurde. Die verbleibenden 8 % waren variabel verzinste Anleihen (10,9 Mio. Euro).

Das Kapital von Wohnbauanleihen wird überwiegend für die Finanzierung des gemeinnützigen Wohnbaus genutzt. Mit der Gewinnfreibetrags-Regelung will die Regierung den Bau von leistbaren Wohnungen unterstützen und gleichzeitig die Realwirtschaft ankurbeln. Das entspricht dem Gründungsgedanken und der Idee hinter dem Wohnbaubankensystem in Österreich*.*

Ende 2016 befinden sich 1.802 Mio. Euro an Anleihen der s Wohnbaubank im Umlauf. Damit bleibt der Bestand auf Vorjahresniveau.

Das System der Wohnbaubanken hat sich in Krisenzeiten mit hohen Volatilitäten durch seine langfristige Refinanzierungsstruktur bewährt. Die Wohnbaubanken können dadurch kurzfristige Marktschwankungen wesentlich besser abfedern, sodass die höheren Refinanzierungskosten des Interbankenmarktes bis dato nur mit vergleichsweise geringeren Kreditaufschlägen weitergegeben werden mussten. Der Ausleihungsbestand der s Wohnbaubank betrug Ende Dezember 1.828 Mio. Euro, liegt also etwas

(- 3,3 %) unter dem Niveau von 2015. Insgesamt wurden seit Gründung rund drei Milliarden Euro dem Wohnbau in Österreich zur Verfügung gestellt. Damit konnten ca. 30.000 Wohneinheiten gebaut werden, was in etwa der Größe eines Ortes wie Wiener Neustadt entspricht.

Die Bilanzsumme pendelte sich mit 2.068 Mio. Euro bei 0,9 % über Vorjahresniveau ein. Der Nettozinsertrag in Höhe von 15,3 Mio. Euro liegt deutlich über Vorjahresniveau (+ 3,2 %) und sicherte so das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum mit 10,7 Mio. Euro (- 12,2 %), was auf die aufsichtsrechtlich geforderte Risikobewertung zurückzuführen ist. Die Cost-Income-Ratio beträgt 15,8 %. Die Eigenmittelquote von 29,2 % gilt in Bankkreisen mehr als ausreichend.

**Zusammenfassung der Daten 2016**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **s Wohnbaubank** | **+/- in %** |
| Neuemissionen |  132 Mio. EUR | + 60,9 |
| Bestand Wohnbauanleihen  | 1.802 Mio. EUR | - 0,9 |
| Ausleihungen | 1.828 Mio. EUR | - 3,3 |
| EGT |  10,7 Mio. EUR | - 12,2 |

**Zu beachtende Risiken:**

* Eine Veranlagung in Wertpapiere birgt neben den geschilderten Chancen auch Risiken.
* Änderungen des Zinsniveaus und der Bonität der s Wohnbaubank AG können zu Kursschwankungen und Kapitalverlusten bei Verkauf vor Laufzeitende der Anleihe führen.
* Die gesetzliche Grundlage der steuerlichen Sonderbehandlung kann sich während der Laufzeit ändern.
* Die Wertpapiere weisen ein Bonitäts- und Liquiditätsrisiko der Emittentin auf.
* Es besteht keine Einlagensicherung. Die s Wohnbaubank AG ist ggfs. nicht imstande, ihren Verpflichtungen aus dem Wertpapier im Falle einer Insolvenz od. einer behördlichen Anordnung (bail-in Regime) nachzukommen (Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Kapitals).

**Wichtige rechtliche Hinweise:**

Diese Finanzprodukte werden in Form einer Daueremission begeben und in Österreich öffentlich angeboten. Ausschließliche Rechtsgrundlage für diese Finanzprodukte sind die bei der österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) hinterlegten Endgültigen Bedingungen sowie der Basisprospekt (nebst allfälliger Nachträge), die auch auf der Website der s Wohnbaubank AG abrufbar sind. Ein Basisprospekt gemäß den Bestimmungen der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates 2003/71/EG, der Verordnung der Europäischen Kommission (EG)

Nr. 809/2004 und § 7 Abs. 4 des Kapitalmarktgesetzes wurde erstellt und von der österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) gebilligt. Die vollständige Information (Basisprospekt, Endgültige Bedingungen, allfällige Nachträge) zu den Finanzprodukten liegt an der Geschäftsadresse der Emittentin, Am Belvedere 1, 1100 Wien während der üblichen Geschäftszeiten kostenlos auf. Eine elektronische Fassung des Basisprospekts ist ferner auf der Website der s Wohnbaubank AG www.swohnbaubank.at abrufbar. Im Zusammenhang mit dem Angebot von Wertpapieren der Emittentin sind lediglich die Angaben im Basisprospekt (zusammen mit den Endgültigen Bedingungen sowie allfälligen Nachträgen) verbindlich. Beachten Sie auch die WAG 2007 Kundeninformation Ihres Bankinstituts. Die Angaben sind unverbindlich. Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung.

Diese Unterlage dient als zusätzliche Information für unsere Anleger und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionsschluss. Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger hinsichtlich Ertrags, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Sie stellen keine Anlageempfehlung dar. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung zu.

 Das Finanzprodukt sowie die dazugehörenden Produktunterlagen dürfen weder direkt noch indirekt natürlichen bzw. juristischen Personen angeboten, verkauft, weiterverkauft oder geliefert bzw. veröffentlicht werden, die ihren Wohnsitz/Sitz in einem Land haben, in dem dies gesetzlich verboten ist. Dies gilt insbesondere für folgende Länder: Australien, Großbritannien, Japan, Kanada, und die USA (einschließlich "US-Person" wie in der Regulation S unter dem Securities Act 1933 idjgF definiert). Unter diese Regelung fallen auch US amerikanische Staatsbürger mit Wohnsitz außerhalb der USA (z.B. in Österreich). Stand: 12.04.2017