# start

Geschäftsbericht
2014

Die **start:**gruppe

# Seite an Seite.

Seit 2014 ergänzen sich die **start:**bausparkasse und die **IMMO-BANK** perfekt unter dem gemeinsamen Dach der **start:**gruppe. So, wie unsere beiden Unternehmen ihre Kunden vereint bei jedem Schritt ihrer Vorhaben begleiten, so stehen sie auch Seite an Seite, wenn wir auf ein erfolgreiches Jahr 2014 zurückblicken.

# Großes schaffen.

Daher gehen wir ebenso in der Gestaltung des Geschäftsberichtes unseres ersten Jahres gemeinsame Wege und bringen auch auf Papier zusammen, was alleine nicht mehr vorstellbar wäre. Schlagen Sie also mit uns ein neues Kapitel auf zwei Seiten auf! Unsere Geschichte hat gerade erst begonnen …

start: bausparkasse

IMMO-BANK Ein Unternehmen der start: gruppe

# Gemeinsame Dachmarke auf solidem Fundament.

# In der Tradition verwurzelt.

„Wir starten neu durch!" Unter diesem Motto stand das Jahr 2014. Das wichtigste Vorhaben dabei: eine Dachmarke schaffen, mit der ABV Allgemeine Bausparkasse reg.Gen.m.b.H. und **IMMO-BANK AG**, die beiden Spezialistinnen bei allen Themen rund ums Bauen und Wohnen, ihre gebündelten Kompetenzen auch nach außen sichtbar machen. Im Herbst 2014 war es soweit: die Marke **start:** wurde der Öffentlichkeit vorgestellt. Gleichzeitig kam es zur Umbenennung der ABV Bausparkasse in **start:**bausparkasse e.Gen. Ein sichtbares Zeichen für die Modernisierung des Unternehmens nach innen und außen.

Gemeinsam mit der IMMO-CONTRACT Maklergesellschaft m.b.H. bilden **IMMO-BANK** und **start:**bausparkasse nun die **start:**gruppe – eine Unternehmensgruppe, die mit ihrer Wohnbaukompetenz den Menschen von der ersten Idee bis zur Verwirklichung von Wohnbauträumen zur Seite steht. Mit unseren Services, Produkten und der umfangreichen Expertise unserer Mitarbeiter sind wir Garant dafür, dass der Start in jede neue Wohn- und Lebensphase sowie die Realisierung von Wohnbau- und Finanzierungsvorhaben unserer Kunden gut gelingen.

## Neue Marke

Die Umbenennung der ABV und der Markenrelaunch zu **start:** waren nach der Verschränkung von Vorstands- und Abteilungsleiterfunktionen beider Häuser ab 2013 große Meilensteine auf dem Weg in unsere Zukunft als Unternehmensgruppe. Die ersten Reaktionen auf unseren neuen Marktauftritt haben uns in diesem Schritt bestätigt. Die Marke kommt gut an, mit **start:** werden laut einem ersten Stimmungsbild von insgesamt 500 online befragten Kunden im Jänner 2015 Eigenschaften wie „modern", „positiv" und „sympathisch" verbunden; 85 % der Befragten gefällt unsere neue Marke „eher gut" bis „sehr gut".

## Volkswirtschaftliche Bedeutung

Unsere Kunden profitieren von der gebündelten Kompetenz der **start:**gruppe, denn wir vereinen das Know-how zweier Profis auf dem Sektor der Wohnraum- und Immobilienfinanzierung. Dabei haben wir unser Geschäftsmodell voll auf die Realisierung individueller Wohnwünsche ausgerichtet. Aber es geht uns um viel mehr: wir machen individuelle Wohnträume auch leistbar und nehmen damit eine wichtige volkswirtschaftliche Funktion bei der Wohnraumbeschaffung und



# Der Zukunft verpflichtet.

für die Baubranche in Österreich ein. So tragen wir maßgeblich dazu bei, dass die Menschen ihr Leben individuell und unabhängig gestalten können.

## Modern aus Tradition

Wenn es um Bausparen geht, dann ist die **start:**bausparkasse das Unternehmen der Wahl. Seit 1929 steht die traditionsreichste Bausparkasse Österreichs mit ihrer Expertise bei Vermögensaufbau und Wohnraumfinanzierung für Private zur Verfügung. Sie punktet mit sicheren, berechenbaren Erträgen beim Bausparen, die durch die staatliche Bausparprämie zusätzlich erhöht werden, und mit leistbaren Darlehen mit kostenloser Zinssatzobergrenze. Die **start:**bausparkasse mit ihren sicheren, kalkulierbaren Geldanlagen und Finanzierungen hatte 2014 rund 540.000 Anspar- und 26.000 Darlehensverträge im Bestand.

## Wohnbaubank mit Mehrwert

Als erste Wohnbaubank Österreichs ist die **IMMO-BANK** Spezialistin im Bereich Projektabwicklung. Seit über 80 Jahren setzen gemeinnützige wie gewerbliche Bauträger, Investoren und Immobilientreuhänder auf ihre Kompetenz. Aber auch Private, die Vorsorgewohnungen, Sanierungsvorhaben oder Grundstückskäufe finanzieren wollen, sind bei uns richtig. Für den Vermögensaufbau werden Wohnbauanleihen emittiert.

Der Vertrieb betreut mehr als 1.000 kommerzielle und 2.500 private Kunden. Zudem steht IMMO-CONTRACT mit ihrem Portfolio von laufend etwa 3.000 Objekten bei rund 50.000 Kundenanfragen als Makler zur Seite.

## Gebündelte Wohnbaukompetenz

Mit diesem Fundament – der Wohnbaukompetenz und dem Vertrauen unserer Kunden – schauen wir sehr zuversichtlich in die Zukunft. Wir werden 2015 noch intensiver daran arbeiten, die Wohnträume unserer Kunden zu realisieren.

Mit gezielter, maßgeschneiderter Beratung, modernen Abläufen und hoher Flexibilität werden wir den Namen **start:** zu einem Synonym für höchste Qualität, schnelles Service und umfangreiche Expertise machen. Darauf freuen wir uns – und wachsen 2015 zum Wohle unserer Kunden noch enger zusammen!

## Gedämpftes wirtschaftliches Umfeld im Jahr 2014

Das österreichische Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist 2014 faktisch nicht gewachsen. Laut Eurostat lag die reale Wachstumsrate für das Gesamtjahr 2014 bei 0,3%. Diese war auf einen Wachstumsüberhang aus dem Vorjahr zurück zu führen. Trotz der schwachen Entwicklung von Realeinkommen und Arbeitsmarkt stiegen die privaten Konsumausgaben um knapp 2,2%. Die Nettosparquote erhöhte sich leicht, blieb aber mit 7,5% (2013: 7,3%) historisch niedrig. Die Bruttoanlageinvestitionen entwickelten sich etwas stärker, während der Außenbeitrag unerwartet schwach ausfiel, was sowohl auf den Reiseverkehr als auch auf eine schwache Entwicklung des Welthandels zurück zu führen war. Die Arbeitslosenrate zählte am Jahresende mit 4,9% laut Eurostat aber noch immer zu den niedrigsten der Eurozone, und die Konsumentenpreisinflation war sowohl im Gesamtjahr (1,5% laut EU-Kommission) als auch zu Jahresende 2014 mit 0,8% laut Eurostat die Höchste im gesamten europäischen Währungsraum. Während sich die Inflation teilweise auf Gebühren des Staates oder staatsnahen Sektors zurückführen lässt und damit nicht als Zeichen wirtschaftlicher Dynamik gewertet werden kann, war auch die Entwicklung des Kreditmarktes im europäischen Vergleich recht robust. Dieser Umstand deutet trotz der Wachstumsschwäche auf eine gewisse Resilienz der österreichischen Wirtschaft hin.

Innerhalb Österreichs verlief die Wirtschaftsentwicklung uneinheitlich. Während die Sachgütererzeugung in den ersten drei Quartalen in der Steiermark, in Oberösterreich, Tirol, Vorarlberg und dem Burgenland zunahm, ging sie in den anderen Bundesländern, insbesondere in Wien, zurück. Wien war auch hinsichtlich der Bauproduktion in den ersten drei Quartalen die schwächste Region und konnte von den 0,5% Gesamtwachstum in diesem Bereich am Wenigsten für sich verbuchen. Die positive Preisentwicklung des Wohnimmobilienmarktes setzte sich zunächst fort. Allerdings kam es insbesondere im dritten Quartal zu einer spürbaren Abflachung. Der OeNB-Immobilienpreisindex wies im Quartalsvergleich (Q4/2014) erstmals seit Langem rückläufige Zahlen aus. Die Jahreswachstumsrate war mit 1% in Wien zwar positiv, aber – ebenfalls erstmals seit Langem – etwas niedriger als im restlichen Österreich, wo 2,4% zu verzeichnen waren. Der durchschnittliche Baupreisindex, also die Veränderung der tatsächlichen Preise, die der Bauherr für Bauarbeiten bezahlt, stieg um 2,4% von 108,2 in 2013 auf 110,8 im Jahr 2014.

## Wachstumsrückgang in der Eurozone

Auch die Eurozone verzeichnete Mitte 2014 einen Wachstumsrückgang, wobei sich das Bruttoinlandsprodukt insgesamt etwas besser entwickelte als in Österreich. Die reale BIP-Wachstumsrate für das Gesamtjahr lag laut EU-Kommission bei 0,9%. 2013 war mit -0,5% noch eine negative Wachstumsrate verzeichnet worden. Maßgeblich für die Schwächephase waren zunehmende geopolitische Spannungen und damit verbundene Handelsbeschränkungen, der vergleichsweise schwache Welthandel und die zunehmende Verunsicherung angesichts einer möglicherweise drohenden Deflation und beschränkter fiskalischer Spielräume. Als Folge fallender Preise für Energierohstoffe und einer generell verhaltenen Nachfrage fiel die Inflationsrate des Euroraums im vierten Quartal unter null und setzte diesen Rückgang auch nach dem Jahreswechsel fort. In Deutschland verlief die Entwicklung vergleichsweise robust. Für das Gesamtjahr 2014 wies Eurostat ein Wachstum des deutschen BIPs um 1,5% aus.

## Marktzinsen bleiben niedrig

Angesichts der zu niedrigen Inflation in der Eurozone hat die Europäische Zentralbank ihre Geldpolitik 2014 weiter gelockert. Zu den im Jahresverlauf begonnenen Maßnahmen zählten ein Ankaufprogramm für Wertpapiere, neue Langfristrefinanzierungen für Banken sowie die zweimalige Reduktion der Leitzinssätze. Die geldpolitische Lockerung und die niedrige europäische Inflation waren mit einem weiteren Rückgang der Marktzinsen und einer spürbaren Abschwächung des Euro gegenüber dem US-Dollar verbunden. Der Dreimonats-EURIBOR nahm im Jahresverlauf um 21 Basispunkte auf 0,08% ab, die Rendite der zehnjährigen österreichischen Bundesanleihe fiel um 157 Basispunkte auf 0,71%. Während viele Aktienmärkte von den niedrigen Zinsen und dem fallenden Ölpreis profitierten, litt der österreichische Aktienmarkt unter dem Konflikt in der Ukraine und den Belastungen für den in Zentral- und Osteuropa engagierten Finanzsektor. Der ATX nahm im Jahresverlauf um 15% ab.

## Ausblick 2015

Das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) hat seine Prognose für das reale Wachstum des österreichischen Bruttoinlandsprodukts für 2015 im Dezember 2014 auf 0,5% nach unten revidiert. Während sich auch in den Hochfrequenzindikatoren zum Jahresanfang wenig Belebung abzeichnete, sollte diese im Jahresverlauf über den Exportkanal allmählich auf die österreichische Wirtschaft überspringen. Der internationale Handel sollte von der robusten US-Konjunktur und den günstigen Preisen für Energierohstoffe profitieren. Die Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar (und auch gegenüber dem Schweizer Franken) trägt zu einer erhöhten preislichen Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen in der Eurozone bei, und die niedrigen Zinsen sollten auch die Investitionstätigkeit unterstützen. Die zunehmende Arbeitslosigkeit und eine verhaltene Reallohnentwicklung dürften in Österreich den Wachstumsbeitrag des privaten Konsums weiterhin beschränken und auch auf der Sparquote lasten. Aufgrund der weiteren Budgetkonsolidierung sollten auch vom staatlichen Konsum nur wenige Wachstumsimpulse kommen. Die Hauptrisikofaktoren für die weitere wirtschaftliche Entwicklung lagen (Stand März 2015) in einer möglichen Eskalation des Konfliktes in der Ukraine und deren Folgen für die internationale wirtschaftliche und politische Zusammenarbeit sowie den Unsicherheiten, die mit den Verhandlungen über die künftige Finanzpolitik Griechenlands verbunden sind.

Sicher ist allerdings, dass Österreich in den kommenden Jahren wachsen wird. Statistik Austria prognostiziert ein Plus von 3,7% bis 2022. Das entspricht 215.000 Haushalten, in denen rund 315.000 Menschen leben werden. Angesichts dieser Entwicklung ist die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum eines der Zukunftsthemen für das Land.

# Alles aus einer Hand.

Die **start:**gruppe bildet einen Experten-Zusammenschluss von **start:**bausparkasse und **IMMO-BANK**, der den Kunden von der Planung bis zur Verwirklichung ihres Finanzierungsvorhabens Unterstützung aus einer Hand bietet.

Die beiden Unternehmen ergänzen sich perfekt und agieren gemeinsam mit dem Makler IMMO-CONTRACT als sogenannter One-Stop-Shop, das heißt als Wohnbaukompetenzcenter, das die gesamte Wertschöpfungskette im Bereich Wohnen und Immobilien abdeckt.

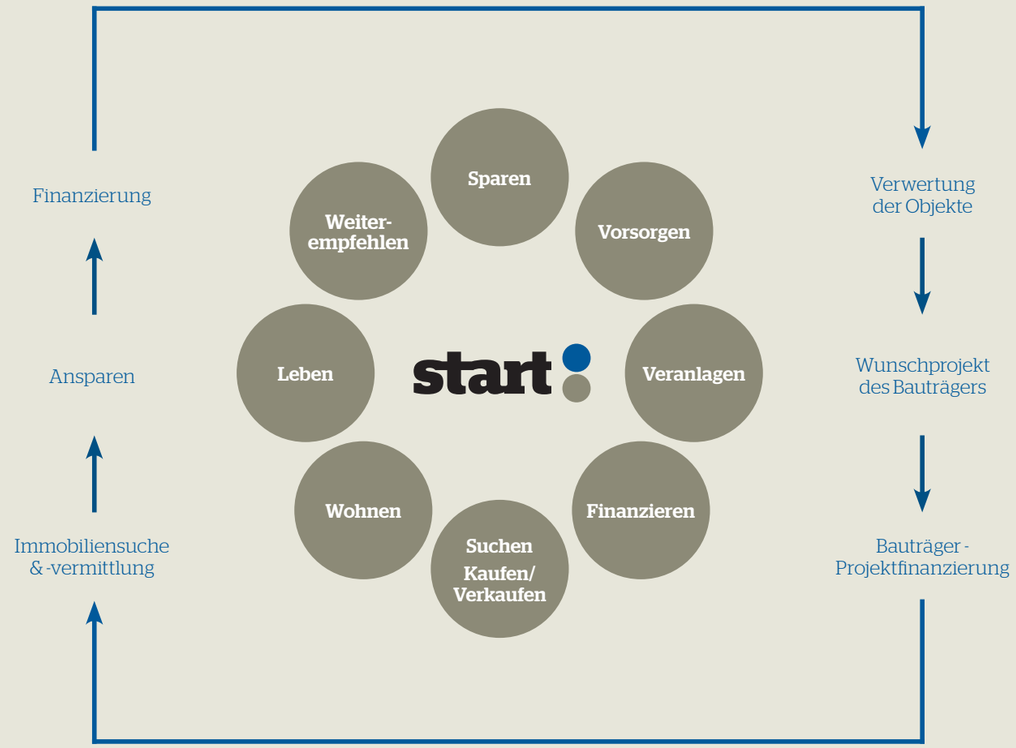
**start:**bausparkasse und **IMMO-BANK** verfügen über ein stabiles, risikoarmes Geschäft mit Tradition, bewerkstelligen die Refinanzierung aus eigenen Mitteln und verfügen damit über ein gesichertes Fundament innerhalb der Unternehmensgruppe.

Die **start:**gruppe bietet zudem beliebte Produkte mit Alleinstellungsmerkmal – vor allem im Bausparbereich etwa Finanzierungen mit Zinssatzgrenze sowie fixe Laufzeiten beim Ansparen. Gemeinsam verfügen **start:**bausparkasse und **IMMO-BANK** über eine große Kundenbasis, deren Potenzial die **start:**gruppe gut für sich nutzt.

Der Blick auf die wichtigsten Kennzahlen zeigt, dass 2014 sowohl Kredite als auch Kundeneinlagen im Vergleich zum Vorjahr, trotz mäßiger Investitionstätigkeit und anhaltend niedriger Sparquote, erhöht werden konnten.



## **start:**gruppe Wertschöpfungskette




## Geschäftsvolumen der **start:**gruppe

| Beträge in TEUR | 2014 | 2013 | Veränderung in % |
|---|---|---|---|
| Kredite | 2.742.984 | 2.726.761 | 0,6 % |
| Kundeneinlagen | 2.374.308 | 2.290.329 | 3,7 % |
| Emissionen | 681.085 | 714.064 | – 4,6 % |

# Starthilfe in jeder Lebensphase.

Innerhalb der **start:**gruppe steht die **start:**bausparkasse für die Realisierung von Wohnträumen für Private. Sie ist dann zur Stelle, wenn es um die Schlüsselmomente im Leben ihrer Kunden geht. Mit dem Fokus auf die Lebenswelt des Kunden bietet sie Sicherheit in Phasen des Übergangs und der Neuorientierung: das kann die Geburt eines Kindes sein, die Übersiedlung in eine andere Stadt, die Entscheidung für eine eigene Wohnung, ein Hausbau oder auch die Frage danach, wie man im Alter leben möchte.

Die **start:**bausparkasse kommt ab dem ersten Gedanken an eine Immobilie ins Spiel, denn mit dem Abschluss eines Bausparvertrages erwirbt der Kunde zugleich einen Anspruch auf ein Bauspardarlehen. Fällt später die Entscheidung für eine Immobilie, wird im Beratungsgespräch mit dem Kunden bzw. gemeinsam mit einem Vertriebspartner ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot erstellt. Insgesamt führt die **start:**bausparkasse jährlich über 3.000 Neubewertungen durch – einen Großteil für eigene Kunden, als Service für Vertriebspartner – Makler und Vermittler - und den Volksbankensektor. Heute verfügt die **start:**gruppe dadurch über mehr als 25.000 Daten zu Immobilien in ganz Österreich.

## Sparen und Eigentum finanzieren

Umfragen zeigen regelmäßig: Bausparen gehört zu Österreich wie seine Berge. Nach der beliebtesten Sparform gefragt, nennen gut zwei Drittel aller Österreicher den Bausparvertrag. Und es gibt auch viele gute Gründe, ein Bausparfan zu sein, denn die Bausparidee ist von einem höchst sozialen und gemeinschaftlichen Gedanken getragen. Ursprünglich ist sie als Reaktion auf die wirtschaftliche Situation und der akuten Wohnungsnot Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden. Durch das Zusammenwirken vieler Sparer sollte Kapital angesammelt werden, um so zinsgünstige und langfristige Wohnbaudarlehen vergeben zu können. Dieser Grundgedanke gilt nach wie vor. Neben Wohnraumfinanzierungen kamen in den vergangenen Jahren noch die zukunftsträchtigen Bereiche Pflege und Bildung hinzu, für die ebenfalls zinsgünstige Darlehen zur Verfügung stehen. In Österreich betreiben heute insgesamt vier Institute das Bauspargeschäft auf Basis der dafür geltenden rechtlichen Vorschriften, das sind insbesondere das Bausparkassengesetz (BSpG) und das Bankwesengesetz (BWG). Die **start:**bausparkasse ist zudem Mitglied des Kreditinstitute-Verbundes gem. §30a BWG der ÖVAG sowie des Österreichischen Genossenschaftsverbandes (Schulze-Delitzsch).

## Stabile Anteile am Bausparmarkt

Im Geschäftsjahr 2014 konnten die österreichischen Bausparkassen das Finanzierungsvolumen trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen um 1,1 % auf eine Leistung von EUR 2.046 Mio. erhöhen. Im Sparbereich gab es 2014 insgesamt 907.503 Neuabschlüsse, das waren um 3,1 % weniger als 2013 – eine Entwicklung, die die geringe Sparquote sowie die sinkende Bereitschaft der Österreicher, aufgrund vergleichsweise niedriger Verzinsung Geld langfristig zu veranlagen, widerspiegelt. Mit 7 % des gesamten Finanzierungsvolumens und 10 % im Sparbereich ist der Marktanteil der **start:**bausparkasse stabil geblieben.

*„Ich habe immer ein offenes Ohr für die Standpunkte meiner Kunden."*

Hermine Thinel,
Finanzierungsberaterin,
Privatkundenzentrum
**IMMO-BANK**

*„Umfangreiches Fachwissen haben viele. Den Unterschied macht das gegenseitige Vertrauen."*

MMag. Tomas Kneifel,
Spezialist für Gefördertes Immobiliengeschäft,
**IMMO-BANK**

*„Wer über 25.000 Liegenschaften in ganz Österreich kennt, kann individuelle Lösungen garantieren."*

Thomas Ritter,
Spezialist Liegenschaftsbewertung,
**start:**bausparkasse



# Verlässlichkeit und Sicherheit. Darauf bauen wir mit Erfolg.

## Teil der Immobilienwirtschaft

Die **IMMO-BANK** ist Partnerbank von gemeinnützigen, gewerblichen und privaten Bauträgern. Als Spezialistin im Bereich Projektfinanzierungen entwickelt sie passgenaue Kreditlösungen für Firmenkunden. Aber auch Privaten, die Vorsorgewohnungen, Sanierungsvorhaben oder Grundkäufe finanzieren wollen, steht die Wohnbaubank mit ihrer Expertise und umfangreichen Serviceleistungen im Privatkundenzentrum in Wien zur Seite. Zusätzlich vergibt die **IMMO-BANK** Wohnbauanleihen als langfristige Veranlagungsinstrumente. Innerhalb der **start:**gruppe arbeitet die Wohnbaubank mit der **start:**bausparkasse und ihrem Tochterunternehmen IMMO-CONTRACT eng zusammen. So wird das Versprechen der **start:**gruppe, ihren Kunden alles aus einer Hand zu liefern, Wirklichkeit. Ein wichtiger Faktor für den langjährigen Erfolg des Unternehmens stellt neben der Wohnbauexpertise die Offenheit der Mitarbeiter für die individuellen Bedürfnisse und Standpunkte ihrer Kunden dar – eine soziale Kompetenz, auf die die **start:**gruppe großen Wert legt.

## Modern und günstig wohnen

Die **IMMO-BANK** ist Mitglied des Kreditinstitute-Verbundes gem. §30a BWG der ÖVAG sowie des Österreichischen Genossenschaftsverbandes (Schulze-Delitzsch). Seit 1993 ist sie als erste zugelassene Wohnbaubank Österreichs Teil des heimischen Wohnbaubankensystems, ein Erfolgsmodell, an dem mehrere Akteure partizipieren: Wohnbaubanken, die Öffentliche Hand, die Bauwirtschaft, private Investoren und die wohnungssuchende Bevölkerung. Der Hintergrund: damit Wohnen leistbar bleibt, braucht die österreichische Wohnungswirtschaft neben direkten Förderungen zinsstabile und langfristige Finanzierungsmittel für den mehrgeschossigen Wohnbau. Um dafür Kapital zu mobilisieren, erhielten die heimischen Wohnbaubanken das Recht, Wohnbauanleihen in Form von Wandelschuldverschreibungen zu begeben. Die Kupons sind für Privatanleger bis zu 4% KESt-frei. Dadurch ergibt sich gegenüber voll steuerpflichtigen Anleihen ein höherer Netto-Ertrag. Zielgruppe für diese Veranlagungsform sind Privatpersonen, die in der aktuellen Niedrigzinsphase vergleichsweise ertragreich, aber gleichzeitig risikoarm anlegen wollen. Das investierte Geld fließt in Bauträgerprojekte. Gleichzeitig bietet dieses System Zugang zu zeitgemäßem, energieeffizientem und architektonisch anspruchsvollem Wohnraum. Somit wird Wohnen nicht nur erschwinglich, sondern auch umweltbewusst und modern.

## Gute Eigenkapitalquote und Steigerung des EGT

Bedingt durch das schlüssige Geschäftsmodell und die langjährige Präsenz am Markt, konnte die erfolgreiche Entwicklung der **IMMO-BANK** auch im Geschäftsjahr 2014 fortgesetzt werden.

# Entwicklung der Bauspareinlagen

| Jahr | TEUR |
|---|---|
| **2010** | 1.847.440 |
| **2011** | 1.904.643 |
| **2012** | 1.968.810 |
| **2013** | 1.998.857 |
| **2014** | 1.991.233 |

## Sparvolumen bleibt gleich

Mit 893.968 neu abgeschlossenen Bausparverträgen per 31.12.2014 haben die vier Bausparkassen annähernd das Vorjahresergebnis erreicht. Die Guthaben auf den Bausparverträgen haben sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,3 Mrd. auf EUR 20,6 Mrd. erhöht. Mit 88.268 Neuabschlüssen erreichte die **start:**bausparkasse einen Marktanteil von 9,7 % im Neugeschäft. Per 31.12.2014 verwaltet sie einen Bausparvertragsbestand im Ansparstadium von 540.749 Verträgen gegenüber 556.614 zum Vorjahresultimo. Die damit verbundenen Bauspareinlagen sind mit EUR 1.991 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 1.999 Mio.) praktisch unverändert. In der Struktur der Bauspareinlagen mit mindestens 6-jähriger Laufzeit überwiegt die variable Verzinsung mit Ober- und Untergrenzen. Die ergänzenden Produkte mit gemischter Verzinsung (fixe und teilweise variable Verzinsung) wurden im Wirtschaftsjahr 2014 ebenfalls gut angenommen.

## Finanzierungsleistung gehalten

Das Volumen österreichweit zugeteilter Bauspardarlehen ist mit EUR 13,1 Mrd. im Vergleich zum Vorjahr praktisch unverändert. Insgesamt gewähren die österreichischen Bausparkassen Bauspardarlehen an knapp 255.000 Kunden. Die gesamte Finanzierungsleistung lag per 31.12.2014 bei EUR 1.564 Mio.

Von insgesamt EUR 1.500 Mio. aushaftenden Salden der **start:**bausparkasse zum 31.12.2014 entfallen EUR 1.210 Mio. auf Bauspardarlehen, die gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 3,1 % zu verzeichnen hatten. Die Zwischendarlehen haften nach der Verringerung mit EUR 245 Mio. aus. Die Finanzierungsleistung der **start:**bausparkasse lag 2014 bei EUR 172,8 Mio.

## Vorsorgen schmälern Ertrag

Die Betriebserträge haben sich nach 2013 um EUR 1,3 Mio. auf EUR 30,1 Mio. erhöht. Die Betriebsaufwendungen sind um EUR 5,8 Mio. gestiegen. Hiervon entfallen EUR 7,1 Mio. auf Vorsorgen zu Garantiekosten im Zusammenhang mit der vorgesehenen Abspaltung der Abbaubank aus aus dem Volksbanken-Sektor. Dies führt zu einem Betriebsergebnis von EUR 2,0 Mio. (2013: EUR 6,5 Mio.). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) konnte bei weiterhin geringen Kreditrisikokosten mit TEUR 436 ausgewiesen werden und die Bilanzsumme lag zum Bilanzstichtag bei EUR 2.098 Mio. (2013: EUR 2.085 Mio.).

## Bausparkassen wickeln Sanierungsscheck und Handwerkerbonus ab

Die Bundesförderung der thermischen Sanierung, der sogenannte „Sanierungsscheck", löste laut Arbeitsforum österreichischer Bausparkassen (AÖB) im Jahr 2014 Investitionen in Höhe von rund EUR 570 Mio. aus. Die Abwicklung der insgesamt 16.500 Förderanträge erledigten die österreichischen Bausparkassen. Ebenfalls bestens angenommen wurde der 2014 neu ins Leben gerufene Handwerkerbonus des Finanzministeriums, mit dem Privatpersonen Zuschüsse zu Handwerkerleistungen für die Renovierung, Erhaltung und Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum in Anspruch nehmen können. Die Antragstellung erfolgte wie beim Sanierungsscheck über die vier österreichischen Bausparkassen, die diese Konjunkturmaßnahme der Bundesregierung unterstützten. Im Jahr 2014 wurde dafür ein Volumen von EUR 10 Mio. zur Verfügung gestellt, 2015 soll diese Summe verdoppelt werden.

*„Die Wohnträume der Menschen sind so unterschiedlich, dass es auch maßgeschneiderte Finanzierungen braucht."*

Annemarie Hillinger,
Vertriebsregion Ost,
**start:**bausparkasse



# Entwicklung der Kundenforderungen

| Zahlen in Mio. EUR | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Forderungen an Kunden** | **1.055** | **1.177** | **1.207** | **1.237** | **1.262** |

2014 stand unter anderem die Verbesserung der Eigenkapitalquote auf dem Plan – ein Ziel, das auch erreicht wurde. Die Eigenkapitalausstattung zeigt sich insgesamt erfreulich: die anrechenbaren Eigenmittel zum 31. Dezember 2014 betrugen TEUR 111.031 und liegen bei 17,41 % der fiktiven Gesamtbemessungsgrundlage. Dieser Wert ist im Verlauf der letzten Jahre kontinuierlich gestiegen und liegt deutlich über den gesetzlichen Vorgaben.

Die Kernkapitalratio CET 1 beträgt per 31.12.2014 13,31 %. Der Anstieg der Betriebsaufwendungen auf TEUR 13.649 (2013: TEUR 10.043) ist hauptsächlich durch Belastungen seitens der Zentralorganisation zur Erfüllung erhöhter regulatorischer Anforderungen und die Finanzierung der Neuorganisation des Verbundes begründet. Das Betriebsergebnis wurde durch vorzeitige Stilllegungen von Wohnbauanleihen belastet und liegt für 2014 bei TEUR 9.517. Das Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) lag trotz Vorsorgen im Kreditbereich und Wertberichtigung einer Beteiligung bei EUR 17,4 Mio. (2013: EUR 11,1 Mio.). Unter Berücksichtigung der zu leistenden Steuern und der geplanten Ausschüttung in Höhe von EUR 3,5 Mio. wird eine Gewinnrücklage von EUR 8,5 Mio. für 2014 gebildet.

## Vorzeitige Tilgung von Wohnbauanleihen

Im ersten Halbjahr 2014 wurden von der **IMMO-BANK** und den Volksbanken EUR 31 Mio. Wohnbauwandelschuldverschreibungen verkauft und ein Volumen von rund EUR 64 Mio. getilgt bzw. aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung vorzeitig stillgelegt.

## Qualitatives Finanzierungswachstum

Wie in den Jahren zuvor war die Kreditpolitik verstärkt auf Servicierung bestehender Kunden im Kerngeschäftsbereich ausgerichtet. Die Forderungen an Kunden konnten um 2 % gesteigert werden und lagen bei EUR 1.262 Mio. im Jahr 2014.

## Kompetentes Risiko-Handling

Gemäß § 39 BWG hat die **IMMO-BANK** ein Risikomanagementsystem eingerichtet, das alle wesentlichen bankgeschäftlichen und bankbetrieblichen Risiken steuert, begrenzt, überwacht und limitiert. Die Bestimmung der Wesentlichkeit dieser Risiken wird jährlich im Rahmen der verbundweiten Risikoinventur durchgeführt. Die Risikoinventur bildet somit die Grundlage für die Risikotragfähigkeitsrechnung und damit in weiterer Folge für die Limitierung und Risikosteuerung. Die **IMMO-BANK** als Mitglied im Kreditinstitute-Verbund orientiert sich bei der Steuerung ihrer Risiken an den risikopolitischen Leitlinien der Zentralorganisation, sowie den Markt- und Branchenentwicklungen ihrer Geschäftsfelder.

*„Wir suchen die Nähe zu unseren Kunden. Vertrauen ist die Basis unserer Leistungen."*

Kons.Dir. Günther Haidinger,
Freiberuflicher Finanzierungsberater

*„Partnerschaftlich, persönlich und sehr konstruktiv – so erlebe ich die Zusammenarbeit."*

Birgit Hiller,
Top-Kundenberaterin,
Volksbank Wien-Baden

*„Die Mitarbeiter verstehen wirklich etwas vom Immobiliengeschäft – deshalb können sie auch individuelle Lösungen anbieten."*

Mag. Bernhard Raffelsberger,
GF Familienwohnbau
gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgesellschaft m.b.H.

# Gemeinsam für unsere Kunden am Start.

Beratung und Service ist unseren Vertriebspartnern genauso wichtig wie uns selbst. Deshalb schätzen wir die Zusammenarbeit mit ihnen und versuchen, sie in jeder Hinsicht zu unterstützen. Die Partner der **start:**bausparkasse sind namhafte Banken – allen voran der Volksbankensektor – zahlreiche Versicherungen sowie über 3.000 kompetente freiberufliche Bausparberater in allen neun Bundesländern. Damit sichert sie in besonderem Maße Regionalität und Kundennähe.

Die **IMMO-BANK** hat als etablierter Teil der Immobilienwirtschaft ein tragfähiges Partner-Netzwerk gespannt. Dazu zählen beispielsweise gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaften wie die Familienwohnbau Ges.m.b.H., Gebau-Niobau, die Niederösterreichische Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte, das Österreichische Siedlungswerk sowie Immobiliendienstleister wie die ISG Immoservice GmbH. (Facility Management) oder die WEVIG, die Wohnungseigentumsanlagen verwaltet.

Auch die Tochterunternehmen der **IMMO-BANK**, wie etwa das expansive und zur **start:**gruppe zählende Maklerunternehmen IMMO-CONTRACT, stärken die Kompetenz des Unternehmens, schaffen nützliche Brancheneinblicke und ergänzen das Portfolio zur Abdeckung spezieller Kundenbedürfnisse.

## Größter Immobilientreuhänder der Volksbank-Gruppe

Seit 1991 steht IMMO-CONTRACT für besten Service und Fachkompetenz im Immobilienbereich. Mit mehr als 3.000 laufend verfügbaren Objekten und 120 Maklern ist sie der größte Immobilientreuhänder in der Volksbank-Gruppe und gleichzeitig eines der größten Immobilienbüros Ostösterreichs. IMMO-CONTRACT bietet seine Dienstleistungen im Bereich Vermittlung, Verwaltung und Bewertung von Immobilien an.

Know-how, Seriosität, beharrliche Ergebnisorientierung und ihre Innovationskraft sind die Eckpfeiler der Erfolgsgeschichte und bescherten der Maklergesellschaft mit Sitz in Wien 2014 im Vergleich zum Vorjahr ein Umsatzplus von 17,3 %.

## Ausgezeichnet unterwegs

IMMO-CONTRACT ist eine Tochter der **IMMO-BANK**. Seit 2014 ist sie Teil der **start:**gruppe und verdient das Prädikat „ausgezeichnet" gleich in mehrfacher Hinsicht: Jüngst wurde IMMO-CONTRACT von der Wirtschaftskammer Wien vor 500 Gästen mit dem begehrten IMMY 2014 in Silber ausgezeichnet.

Der IMMY wird nach strenger Auswahl an die besten Wiener Makler vergeben: Jedes Maklerunternehmen unterzieht sich mehrfachen Mystery Shoppings. Die wichtigsten Prüfkriterien sind die Reaktionszeiten der Makler, die Qualität der Angebote und Unterlagen, die Einhaltung von rechtlichen Standards und die Servicequalität.

Weiters haben Wirtschaftsblatt, PwC und der KSV1870 IMMO-CONTRACT in den Kreis der ALC (Austria's Leading Companies) aufgenommen. Die Nutzer von findmyhome.at wählten IMMO-CONTRACT zum Qualitätsmakler und LEITBETRIEBE AUSTRIA hat den Immobilienspezialisten bereits Mitte des Jahres rezertifiziert.

# Wir schaffen Lebensraum.

*Die Unternehmen der **start:**gruppe haben sich einer gemeinsamen Mission verschrieben, die sie in den kommenden Jahren noch zielstrebiger verfolgen werden: wir wollen das Wohnbaukompetenzcenter des Landes sein. „Eine für alles. Alles für Sie!“ lautet dabei der Leitspruch, der auf die Bedürfnisse und Wünsche der Kunden ausgerichtet ist. Aufgebaut auf die Tradition der **start:**bausparkasse und der **IMMO-BANK** – Beständigkeit, Verlässlichkeit, Vertrauen und Sicherheit – bietet die **start:**gruppe bezahlbares Wohnen in allen Lebensphasen – schnell, kompetent und aus einer Hand. Mit dem Marken-Relaunch wurde der Grundstein gelegt, 2015 füllen wir die Marke mit noch mehr Leben.*

*Der Ausbau von Produkten und Dienstleistungen für die individuellen Vorhaben unserer Kunden steht ganz oben auf der Agenda. Dafür vereinfachen wir Abläufe und Prozesse im Hintergrund, sodass jeder Kunde so schnell wie möglich Antworten von uns bekommt. Wir werden unseren Marktauftritt verstärkt auf Finanzierungsthemen richten und uns Gedanken über zusätzliche Vertriebswege und -partner machen. Das alles tun wir, weil wir es lieben, wenn unsere Kunden ihre Immobilienträume verwirklichen können.*

# Bilanz zum 31. Dezember 2014 *)

| AKTIVA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
| | EUR | EUR | TEUR | TEUR |
| 1. Kassenbestand | | 2.186,85 | | 3 |
| 2. Schuldtitel öffentlicher Stellen | | 446.261,06 | | 461 |
| 3. Forderungen an Kreditinstitute | | | | |
| a) täglich fällig | 45.064.884,32 | | 40.697 | |
| b) sonstige Forderungen | 130.142.753,85 | 175.207.638,17 | 25.034 | 65.731 |
| 4. Hypothekardarlehen | | | | |
| a) Bauspardarlehen | 1.190.867.574,88 | | 1.156.193 | |
| b) hypothekarisch sichergestellte Zwischendarlehen | 162.369.735,84 | | 216.493 | |
| c) sonstige Hypothekardarlehen | 105.536.662,16 | 1.458.773.972,88 | 95.210 | 1.467.896 |
| 5. Sonstige Darlehen | | | | |
| a) Zwischendarlehen durch Bausparguthaben gedeckt | 77.856.335,34 | | 103.387 | |
| abzüglich für Zwischendarlehen vinkulierte Einlagen | -77.856.335,34 | | -103.387 | |
| | 0,00 | | 0 | |
| b) andere Darlehen | 22.556.268,84 | 22.556.268,84 | 22.196 | 22.196 |
| 6. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere von anderen Emittenten | | 331.234.545,08 | | 412.856 |
| 7. Beteiligungen darunter: an Kreditinstituten EUR 29.727,85; 31.12.2013: TEUR 248 | | 35.342,29 | | 1.847 |
| 8. Anteile an verbundenen Unternehmen darunter: an Kreditinstituten EUR 65.385.405,20; 31.12.2013: TEUR 65.385 | | 65.385.405,20 | | 65.386 |
| 9. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens | | 46.586,45 | | 137 |
| 10. Sachanlagen darunter: Grundstücke und Bauten, die vom Kreditinstitut im Rahmen seiner eigenen Tätigkeit genutzt werden EUR 4.398.085,09 31.12.2013: TEUR 6.035 | | 5.615.360,10 | | 7.522 |
| 11. Sonstige Vermögensgegenstände | | 10.849.707,00 | | 11.065 |
| 12. Rechnungsabgrenzungsposten | | 28.794.896,90 | | 30.813 |
| **Summe der Aktiva** | | **2.098.948.170,82** | | **2.085.913** |
| **Posten unter der Bilanz** | | | | |
| 1. Auslandsaktiva | | 3.619.070,39 | | 3.931 |

*) verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses per 31.12.2014



# Bilanz zum 31. Dezember 2014 *)

| AKTIVA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 31.12.2014 | | 31.12.2013 |
| | EUR | EUR | TEUR | TEUR |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Zentralnotenbanken und Postgiroämtern | | 670.190,55 | | 839 |
| 2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei der Zentralnotenbank zugelassen sind | | | | |
| a) Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere | 12.466.544,34 | | 13.400 | |
| b) zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassene Wechsel | | 12.466.544,34 | | 13.400 |
| 3. Forderungen an Kreditinstitute | | | | |
| a) täglich fällig | 168.200.310,18 | | 136.003 | |
| b) sonstige Forderungen | 210.091.104,05 | 378.291.414,23 | 256.747 | 392.751 |
| 4. Forderungen an Kunden | | 1.261.653.880,61 | | 1.236.669 |
| 5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere | | | | |
| a) von öffentlichen Emittenten | | | | |
| b) von anderen Emittenten darunter: eigene Schuldverschreibungen | 5.164.417,81 | 5.164.417,81 | 28.700 | 28.700 |
| 6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere | | 998,30 | | |
| 7. Beteiligungen darunter: an Kreditinstituten | | 12.141,67 | | 2.012 |
| 8. Anteile an verbundenen Unternehmen darunter: an Kreditinstituten | | 3.200.359,57 | | 3.182 |
| 9. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens | | 717,90 | | 1 |
| 10. Sachanlagen darunter: Grundstücke und Bauten, die vom Kreditinstitut im Rahmen seiner eigenen Tätigkeit genutzt werden | | 1.362.469,17 | | 1.676 |
| 11. Eigene Aktien oder Anteile sowie Anteile an einer herrschenden oder an mit Mehrheit beteiligten Gesellschaft darunter: Nennwert | | | | |
| 12. Sonstige Vermögensgegenstände | | 1.148.765,20 | | 2.900 |
| 13. Gezeichnetes Kapital, das eingefordert, aber noch nicht eingezahlt ist | | | | |
| 12. Rechnungsabgrenzungsposten | | 1.240.011,85 | | 1.903 |
| **Summe der Aktiva** | | **1.665.211.911,20** | | **1.684.037** |
| **Posten unter der Bilanz** | | | | |
| 1. Auslandsaktiva | | 63.309.901,22 | | 68.460 |

*) verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses per 31.12.2014

# Bilanz zum 31. Dezember 2014 *)

| PASSIVA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 31.12.2014 | | 31.12.2013 |
| | EUR | EUR | TEUR | TEUR |
| **1. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden** | | | | |
| **a) Bauspareinlagen abzüglich für Zwischendarlehen und andere Darlehen vinkulierte Einlagen** | 1.991.946.976,05 | | 1.999.451 | |
| | -77.856.335,34 | | -103.387 | |
| | 1.914.090.640,71 | | 1.896.064 | |
| **b) sonstige Verbindlichkeiten darunter: täglich fällig** | 30.777.511,74 | 1.944.868.152,45 | 31.059 | 1.927.123 |
| **2. Sonstige Verbindlichkeiten** | | 22.390.134,05 | | 27.050 |
| **3. Rückstellungen** | | | | |
| **a) Rückstellungen für Pensionen** | 1.574.543,00 | | 1.770 | |
| **b) Rückstellungen für Abfertigungen** | 4.224.996,00 | | 4.651 | |
| **c) Steuerrückstellungen** | 0,00 | | 3.440 | |
| **d) sonstige** | 14.796.730,06 | 20.596.269,06 | 9.460 | 19.321 |
| **4. Bilanzgewinn** | | 504.487,39 | | 2.324 |
| **5. Nachrangige Verbindlichkeiten** | | 10.000.000,00 | | 10.000 |
| **6. Gezeichnetes Kapital** | | 51.808.096,00 | | 51.596 |
| **7. Kapitalrücklagen gebundene** | | 4.399.564,93 | | 4.393 |
| **8. Gewinnrücklagen** | | | | |
| **a) satzungsmäßige Rücklagen** | 5.211.479,63 | | 4.936 | |
| **b) andere (freie) Rücklagen** | 20.296.398,58 | 25.507.878,21 | 20.294 | 25.230 |
| **9. Haftrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG** 31.12.2013: Haftrücklage gemäß § 23 Abs 6 BWG (in der zum 31.12.2013 geltenden Fassung) | | 18.695.159,26 | | 18.695 |
| **10. Unversteuerte Rücklagen Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen** | | 178.429,47 | | 181 |
| **Summe der Passiva** | | **2.098.948.170,82** | | **2.085.913** |
| **Posten unter der Bilanz** | | | | |
| **1. Eventualverbindlichkeiten Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten** | | 15.389.509,27 | | 15.985 |
| **2. Kreditrisiken** | | 27.368.148,81 | | 45.670 |
| **3. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (31.12.2013 gemäß § 23 Abs 14 BWG in der zum 31.12.2013 geltenden Fassung)** | | 0,00 | | 136.033 |
| **3. Auslandspassiva** | | 586.310,56 | | 715 |

*) verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses per 31.12.2014



# Bilanz zum 31. Dezember 2014 *)

| PASSIVA | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 31.12.2014 | | 31.12.2013 |
| | | EUR | EUR | EUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| **1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** | | | | | | | |
| **a) täglich fällig** | | | 15.999.314,15 | | | 18.358 | |
| **b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist** | | | 394.395.376,54 | 410.394.690,69 | | 456.427 | 474.786 |
| **2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden** | | | | | | | |
| **a) Spareinlagen darunter:** | | | 57.781.343,28 | | | 58.102 | |
| aa) täglich fällig | | 8.181.042,58 | | | 8.681 | | |
| bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist | | 49.600.300,70 | | | 49.421 | | |
| **b) Sonstige Verbindlichkeiten darunter:** | | | 371.658.194,65 | 429.439.537,93 | | 305.104 | 363.206 |
| aa) täglich fällig | | 334.671.938,79 | | | 285.965 | | |
| bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist | | 36.986.255,86 | | | 19.139 | | |
| **3. Verbriefte Verbindlichkeiten** | | | | | | | |
| **a) begebene Schuldverschreibungen** | | | | | | | |
| **b) andere verbriefte Verbindlichkeiten** | | | 681.085.417,09 | 681.085.417,09 | | 714.063 | 714.063 |
| **4. Sonstige Verbindlichkeiten** | | | | 15.922.524,58 | | | 17.771 |
| **5. Rechnungsabgrenzungsposten** | | | | 756.362,91 | | | 1.211 |
| **6. Rückstellungen** | | | | | | | |
| **a) Rückstellungen für Abfertigungen** | | | 1.471.413,00 | | | 714 | |
| **b) Rückstellungen für Pensionen** | | | 42.896,00 | | | 41 | |
| **c) Steuerrückstellungen** | | | 3.230.000,00 | | | 500 | |
| **d) sonstige** | | | 4.390.322,66 | 9.134.631,66 | | 1.780 | 3.035 |
| **6A. Fonds für allgemeine Bankrisiken** | | | | 7.400.000,00 | | | 7.400 |
| **7. Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel 1 Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013** | | | | 30.000.000,00 | | | |
| **8. Zusätzliches Kernkapital gemäß Teil 2 Titel 1 Kapitel 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013** | | | | | | | 30.000 |
| **8A. Pflichtwandelschuldverschreibungen gemäß § 26 BWG** | | | | | | | |
| **8B. Instrumente ohne Stimmrechte gemäß § 26a BWG** | | | | | | | |
| **9. Gezeichnetes Kapital** | | | | 11.834.513,12 | | | 11.834 |
| **10. Kapitalrücklagen** | | | | | | | |
| **a) gebundene** | | | 9.426.013,85 | | | 9.426 | |
| **b) nicht gebundene** | | | | 9.426.013,85 | | | 9.426 |
| **11. Gewinnrücklagen** | | | | | | | |
| **a) gesetzliche Rücklage** | | | 791.374,36 | | | 791 | |
| **b) satzungsmäßige Rücklage** | | | | | | | |
| **c) andere Rücklagen** | | | 46.232.023,95 | 47.023.398,31 | | 37.727 | 38.518 |
| **12. Haftrücklage gemäß § 57 Abs. 5 BWG** | | | | 9.179.397,68 | | | 9.179 |
| **13. Bilanzgewinn** | | | | 3.584.366,32 | | | 3.571 |

*) verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses per 31.12.2014

# Kennzahlen

| START:BAUSPARKASSE KENNZAHLEN | |
|---|---|
| **Beträge in TEUR** | **2014** |
| **Neuabschlüsse** | |
| Stück | 88.220 |
| Vertragssumme | 1.689.080 |
| | |
| **Bauspareinlagen** | |
| Salden | 1.991.233 |
| Bestand | |
| Stück | 540.749 |
| Vertragssumme | 9.791.798 |
| | |
| **Ausleihungen gesamt** | |
| Stück | 26.032 |
| Salden | 1.564.429 |
| | |
| **Finanzierungsleistung** | 172.766 |
| | |
| **Zuteilungen** | |
| Stück | 8.995 |
| Vertragssumme | 354.057 |
| | |
| **Bilanzsumme** | 2.098.948 |
| | |
| **Betriebsergebnis** | 1.996 |
| | |
| **EGT** | 436 |
| | |
| **Jahresgewinn** | 504 |
| | |
| **Angestellte Durchschnitt gewichtet** | 166 |
| | |
| **Genossenschaftsmitglieder** | am 31.12.2014 |
| Anzahl | 165.938 |
| Geschäftsanteilsguthaben | 51.794 |



# Bilanz zum 31. Dezember 2014 *)

| PASSIVA | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **31.12.2014** | | | **31.12.2013** |
| | **EUR** | **EUR** | **EUR** | **TEUR** | **TEUR** | **TEUR** |
| **14. unversteuerte Rücklagen** | | | | | | |
| **a) Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen** | | | | | | |
| **b) sonstige unversteuerte Rücklagen darunter:**<br>aa) Investitionsrücklage gemäß § 9 EStG 1988<br>bb) Investitionsfreibetrag gemäß § 10 EStG 1988<br>cc) Mietzinsrücklage gemäß § 11 EStG 1988<br>dd) Übertragungsrücklage gemäß § 12 EStG 1988 | | 31.057,06 | 31.057,06 | | 32 | 32 |
| **Summe der Passiva** | | | **1.665.211.911,20** | | | **1.684.037** |
| **Posten unter der Bilanz** | | | | | | |
| **1. Eventualverbindlichkeiten darunter:** | | | 101.015.879,85 | | | 88.307 |
| **a) Akzepte und Indossament-verbindlichkeiten aus weitergegebenen Wechseln** | | | | | | |
| **b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten** | 101.015.879,85 | | | 88.307 | | |
| **2. Kreditrisiken darunter:** | | | 158.040.000,00 | | | 122.376 |
| **Verbindlichkeiten aus Pensionsgeschäften** | | | | | | |
| **3. Verbindlichkeiten aus Treuhandgeschäften** | | | | | | |
| **4. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 darunter: Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel 1 Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013** | 26.137.846,47 | | 111.031.508,59 | | | 107.571 |
| **5. Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 darunter: Eigenmittelanforderungen gemäß Art 92 Abs. 1 lit a bis c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013** | | | | | | |
| **6. Auslandspassiva** | | | 4.870.182,24 | | | 7.804 |

*) verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses per 31.12.2014

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014 *)

| | | | 31.12.2014 | | 31.12.2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | EUR | EUR | TEUR | TEUR |
| 1. | **Zinserträge und ähnliche Erträge darunter:** | | 58.179.117,03 | | 59.170 |
| | a) **aus Bauspardarlehen** | 38.473.890,28 | | 36.337 | |
| | b) **aus festverzinslichen Wertpapieren** | 9.501.839,68 | | 11.369 | |
| 2. | **Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen darunter: für Bauspareinlagen: EUR 24.287.368,52 2013: TEUR 22.781** | | -24.888.745,67 | | -23.579 |
| I | **NETTOZINSERTRAG** | | **33.290.371,36** | | **35.591** |
| 3. | **Erträge aus Beteiligungen** | | 2.622.075,25 | | 1 |
| 4. | **Provisionserträge** | | 6.992.388,52 | | 7.420 |
| 5. | **Provisionsaufwendungen** | | -14.011.315,19 | | -14.728 |
| 6. | **Sonstige betriebliche Erträge** | | 1.199.181,18 | | 527 |
| II | **BETRIEBSERTRÄGE** | | **30.092.701,12** | | **28.811** |
| 7. | **Allgemeine Verwaltungsaufwendungen** | | | | |
| | a) **Personalaufwand darunter:** | | | | |
| | aa) Löhne und Gehälter | -9.196.387,98 | | -10.722 | |
| | bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | -2.623.214,97 | | -2.909 | |
| | cc) sonstiger Sozialaufwand | -102.293,44 | | -152 | |
| | dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | -357.445,95 | | -412 | |
| | ee) Veränderung der Pensionsrückstellung | 195.035,00 | | -19 | |
| | ff) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen | -765.760,01 | | -480 | |
| | | **-12.850.067,35** | | **-14.694** | |
| | b) **sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)** | -7.530.916,88 | -20.380.984,23 | -6.825 | -21.519 |
| 8. | **Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 9 und 10 enthaltenen Vermögensgegenstände** | | -555.688,06 | | -710 |
| 9. | **Sonstige betriebliche Aufwendungen** | | -7.160.158,90 | | -82 |
| III | **BETRIEBSAUFWENDUNGEN** | | **-28.096.831,19** | | **-22.311** |
| IV | **BETRIEBSERGEBNIS** | | **1.995.869,93** | | **6.500** |

*) verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses per 31.12.2014



# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014 *)

| | | | | 31.12.2014 | | | 31.12.2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | EUR | EUR | EUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| 1. | **Zinsen und ähnliche Erträge darunter:** | | | 34.327.236,83 | | | 32.252 |
| | **aus festverzinslichen Wertpapieren** | 1.149.620,30 | | | 1.620 | | |
| 2. | **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** | | | -14.484.479,79 | | | -7.273 |
| I | **NETTOZINSERTRAG** | | | **19.842.757,04** | | | **24.979** |
| 3. | **Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen** | | | | | | |
| | a) **Erträge aus Aktien, anderen Anteilsrechten und nicht festverzinslichen Wertpapieren** | | 15,36 | | | | |
| | b) **Erträge aus Beteiligungen** | | 300,00 | | | | |
| | c) **Erträge aus Anteilen an verbundenen Unternehmen** | | 51.000,00 | 51.315,36 | | 51 | 51 |
| 4. | **Provisionserträge** | | | 3.255.051,12 | | | 2.761 |
| 5. | **Provisionsaufwendungen** | | | -255.650,84 | | | -249 |
| 6. | **Erträge / Aufwendungen aus Finanzgeschäften** | | | | | | |
| 7. | **Sonstige betriebliche Erträge** | | | 273.266,15 | | | 438 |
| II | **BETRIEBSERTRÄGE** | | | **23.166.738,83** | | | **27.980** |
| 8. | **Allgemeine Verwaltungsaufwendungen** | | | | | | |
| | a) **Personalaufwand darunter:** | | -6.292.390,82 | | | -5.504 | |
| | aa) Löhne und Gehälter | -4.326.911,31 | | | -4.175 | | |
| | bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | -1.033.397,11 | | | -1.000 | | |
| | cc) sonstiger Sozialaufwand | -37.303,65 | | | -42 | | |
| | dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | -93.522,01 | | | -86 | | |
| | ee) Dotierung der Pensionsrückstellung | -1.790,00 | | | | | |
| | ff) Dotierung der Abfertigungsrückstellung an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen | -799.466,74 | | | -198 | | |
| | b) **sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)** | | -4.681.131,34 | -10.973.522,16 | | -3.876 | -9.380 |
| 9. | **Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 9 und 10 enthaltenen Vermögensgegenstände** | | | -351.112,51 | | | -383 |
| 10. | **Sonstige betriebliche Aufwendungen** | | | -2.324.920,94 | | | -280 |
| III | **BETRIEBSAUFWENDUNGEN** | | | **-13.649.555,61** | | | **-10.043** |
| IV | **BETRIEBSERGEBNIS** | | | **9.517.183,22** | | | **17.936** |

*) verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses per 31.12.2014

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014 *)

| | | 31.12.2014 | | 31.12.2013 |
|---|---|---|---|---|
| | EUR | EUR | TEUR | TEUR |
| **IV BETRIEBSERGEBNIS** | | **1.995.869,93** | | **6.500** |
| **10. Wertberichtigungen auf Forderungen** | | -924.760,80 | | -1.029 |
| **11. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus Rückstellungen** | | 656.203,34 | | 414 |
| **12. Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet sind, sowie auf Beteiligungen** | | -1.593.636,00 | | 0 |
| **13. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Wertpapieren des Anlagevermögens** | | 302.034,00 | | 27 |
| **V ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT** | | **435.710,47** | | **5.912** |
| **14. Steuern vom Einkommen** | | 116.429,61 | | -1.488 |
| **15. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 14 auszuweisen** | | -47.652,69 | | -50 |
| **VI JAHRESÜBERSCHUSS** | | **504.487,39** | | **4.374** |
| **16. Rücklagenbewegung** | | 0,00 | | -2.050 |
| **VII JAHRESGEWINN = BILANZGEWINN** | | **504.487,39** | | **2.324** |

Wien, am 8. Mai 2015
**start:**bausparkasse e.Gen.

**Der Vorstand**

GenDir. Mag. Thomas Köck
Vorsitzender des Vorstandes

Dir. Mag. Peter Klingenbrunner
Vorsitzender Stellvertreter des Vorstandes

Dir. Mag. (FH) Christian Berger
Mitglied des Vorstandes

Dir. Mag. Andreas Pommerening
Mitglied des Vorstandes

*) verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses per 31.12.2014



# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014 *)

| | | | 31.12.2014 | | | 31.12.2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | EUR | EUR | EUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| **IV BETRIEBSERGEBNIS** | | | **9.517.183,22** | | | **17.936** |
| **11.+12. Saldo aus Wertberichtigungen auf Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten sowie Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten** | | | 7.702.933,86 | | | -1.493 |
| **13.+14. Saldo aus Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Erträge von Wertpapieren die wie Finanzanlagen bewertet sind** | | | 180.551,00 | | | -5.355 |
| **V ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT** | | | **17.400.668,08** | | | **11.087** |
| **15. Außerordentliche Erträge darunter: Entnahmen aus dem Fonds für allgemeine Bankrisiken** | | | | | | |
| **16. Außerordentliche Aufwendungen darunter: Zuweisungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken** | | | | | | |
| **17. Außerordentliches Ergebnis (Zwischensumme aus Posten 15 und 16)** | | | | | | |
| **18. Steuern vom Einkommen und Ertrag** | | | -4.667.581,00 | | | -3.986 |
| **19. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 18 auszuweisen** | | | -687.583,24 | | | -689 |
| **VI JAHRESÜBERSCHUSS** | | | **12.045.503,84** | | | **6.411** |
| **Rücklagenbewegung** | Dotierung (-) | Auflösung (+) | | Dotierung (-) | Auflösung (+) | |
| **a) gebundene Kapitalrücklagen** | | | | | | |
| **b) nicht gebundene Kapitalrücklagen** | | | | | | |
| **c) gesetzliche Gewinnrücklage** | | | | | | |
| **d) satzungsmäßige Gewinnrücklagen** | | | | | | |
| **e) andere Gewinnrücklagen** | -8.504.701,10 | | | -3.008 | | |
| **f) Haftrücklage gemäß § 57 Abs. 5 BWG** | | | | | | |
| **g) Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen** | | | | | | |
| **h) Investitionsrücklage gemäß § 9 EStG 1988** | | | | | | |
| **i) Investitionsfreibetrag gemäß § 10 EStG 1988** | | | | | | |
| **j) Mietzinsrücklage gemäß § 11 EStG 1988** | | | | | | |
| **k) Übertragungsrücklage gemäß § 12 EStG 1988** | | | | | | |
| **l) andere unversteuerte Rücklagen** | -6.695,26 | 7.851,10 | | -8 | 8 | |
| **20. Rücklagenbewegung** | -8.511.396,36 | 7.851,10 | -8.503.545,26 | -3.016 | 8 | -3.008 |
| **VII JAHRESGEWINN** | | | **3.541.958,58** | | | **3.403** |
| **21. Gewinnvortrag** | | | 42.407,74 | | | 168 |
| **VIII BILANZGEWINN** | | | **3.584.366,32** | | | **3.571** |

Wien, am 29. April 2015
**IMMO-BANK** Aktiengesellschaft

**Der Vorstand**

GenDir. Mag. Thomas Köck
Vorsitzender des Vorstandes

Dir. Mag. Peter Klingenbrunner
Vorsitzender Stellvertreter des Vorstandes

Dir. Mag. (FH) Christian Berger
Mitglied des Vorstandes

Dir. Mag. Andreas Pommerening
Mitglied des Vorstandes

*) verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses per 31.12.2014

## Mitglieder des Vorstandes

GD Ing. Mag. Thomas Köck, Vorsitzender
Dir. Mag. Peter Klingenbrunner, Vorsitzender-Stellvertreter
Dir. Mag. (FH) Christian Berger
Dir. Mag. Andreas Pommerening

## Aufsichtsrat

Dir. Ernst Pfennich (Vorsitzender)
Dir. Erich Fuker (Vorsitzender – 1. Stellvertreter)
Dir. Bernhard Muckenhuber (Vorsitzender – 2. Stellvertreter)
Vorst.Dir. Dr. Rainer Borns
Dir. Mag. Martin Heilinger (ab 12.06.2014)
Dir. Mag. Andreas Höll
Dir. Stephan Kaar
Dir. Mag. Johann Kollreider
Dir. Josef Preißl (bis 12.06.2014)
Vorst.Dir. DDI Mag. Dr. Günther Puchtler (bis 12.06.2014)
Vorst.Dir. Günther Ritzberger, MBA
Dir. Heinz Strohmayer
Vorst.Dir. Dipl. Techn. Erik Venningdorf (ab 12.06.2014)
GD Dr. Albert Wagner

## Vom Betriebsrat delegiert

Franz Piringer, Ivana Bulj, Manuela Kriegl, Silvia Neuhold, Andreas Thaller

## Abteilungsleiter

Prok. DI Agnes Ackerl, Günther Babun, Isabella Enginar, Mag. (FH) Jochen Höfenstock, Prok. Erich Höffler, Mag. Moritz Jeggle, Mag. Gisela Kelgovits, Prok. Mag. Martin Koller, Christiane Meister, Mag. Dominik Neugebauer, Mag. Petra Ondracek, Prok. Mag. Josef Pöschl, Dr. Margarete Sporer, Prok. Mag. Peter Zechner

## Staatskommissäre

Ministerialrätin Dr. Kathrin Eberl-Svoboda (Staatskommissär)
Mag. Monika Fischer (Staatskommissär-Stellvertreter)

## Bestätigungsvermerk

Der Bestätigungsvermerk der KPMG Austria AG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft (Wirtschaftsprüfer DDr. Martin Wagner und Mag. Wolfgang Höller) wurde am 8. Mai 2015 erteilt. Die Gesellschaft ist beim Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer 93724 f eingetragen. Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in der Verbandszeitschrift des Österreichischen Genossenschaftsverbandes (Schulze-Delitzsch): Diese heißt: „cooperativ – Die Gewerbliche Genossenschaft".



## Mitglieder des Vorstandes

GD Ing. Mag. Thomas Köck, Vorsitzender
Dir. Mag. Peter Klingenbrunner, Vorsitzender-Stellvertreter
Dir. Mag. (FH) Christian Berger
Dir. Mag. Andreas Pommerening

## Aufsichtsrat

Dir. Ernst Pfennich (Vorsitzender)
KR Herbert Fichta (Vorsitzender – 1. Stellvertreter)
Dir. Mag. Hans Janeschitz (Vorsitzender – 2. Stellvertreter)
Dir. Mag. Andreas Höll
Dir. Walter Mayr
Dir. Mag. Andreas Pirkelbauer
Dir. Josef Preißl
Mag. Bernhard Raffelsberger
Mag. Gabriele Schiemer
VDir. Ing. Mag. Wolfgang Wahlmüller
Dir. Mag. Dr. Roland Wernik, MBA
Hofrat Dr. Ewald Wetscherek

## Abteilungsleiter

DI Agnes Ackerl, Michael Artacker, Günther Babun, Mario Bauer, Mag. Elisabeth Deuts, Isabella Enginar, Prok. Dr. Michael Glettler, Bernhard Hampel, Mag. (FH) Jochen Höfenstock, Prok. Mag. Gisela Keglovits, Christoph Lemp, Mag. Dominik Neugebauer, Prok. Mag. Petra Ondracek, Mag. Josef Pöschl, Mag. Peter Zechner

## Staatskommissäre

MR Mag. Hans-Jürgen Gaugl, MSc (Staatskommissär)
AD Ingrid Hauser-Uitz (Staatskommissär-Stellvertreter)

## Regierungskommissäre

Mag. Elmar Mangler (Regierungskommissär)
MR Mag. Monika Anderl (Regierungskommissär-Stellvertreter)

## Bestätigungsvermerk

Der Bestätigungsvermerk der vom Österreichischen Genossenschaftsverband (Schulze-Delitzsch) bestellten Revisoren wurde am 29. April 2015 erteilt. Die Gesellschaft ist beim Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer 52830t eingetragen. Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgte in der Wiener Zeitung.

## Impressum

Herausgeber und Verleger:

**start:**bausparkasse e.Gen., Liechtensteinstraße 111–115, 1091 Wien
Tel. 01-313 80-0, Fax 01-313 80-209, start-bausparkasse.at
FN 93724f, HG Wien

**IMMO-BANK** Aktiengesellschaft, Stadiongasse 10, 1010 Wien
Tel. 01/404 34-0, immobank.at, FN 52830t, HG Wien

Redaktion: Mag. Gabriele Schüttbacher
Text: Reinhard Schmalzbauer, Mag. Gabriele Schüttbacher
Layout: WIEN NORD Werbeagentur GmbH
Fotos: Gregor Ecker
Druck: STEINHAUSER Bildbearbeitung & Druck GmbH, 1100 Wien