



Jahresabschluss 2025

Aktiva

	31.12.2025		31.12.2024	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Guthaben bei Zentralnotenbanken		28.922.044,00		28.308
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen, die zur Refinanzierung bei der Zentralnotenbank zugelassen sind		400.980,18		521
3. Forderungen an Kreditinstitute				
a) täglich fällig	-	39.874.939,80	-	52.916
b) sonstige Forderungen	-	0,00	-	-
4. Hypothekendarlehen				
a) Bauspardarlehen	1.173.558.521,20		1.092.798	
b) hypothekarisch sichergestellte Zwischendarlehen	-		83.883	
c) sonstige Hypothekendarlehen	82.395.644,69	1.255.954.165,89	80.927	1.257.609
5. Sonstige Darlehen				
a) Zwischendarlehen durch Bausparguthaben gedeckt, abzüglich für Zwischendarlehen vinkulierte Einlagen	-	0,00	37.004	
	-	0,00	- 37.004	
	-		-	
b) andere Darlehen	5.705.558,38	5.705.558,38	25.473	25.473
6. Beteiligungen des Anlagevermögens		4.952,35		5
		-		-
7. Sachanlagen		137.500,26		163
8. Sonstige Vermögensgegenstände		3.935.947,61		3.536
9. Rechnungsabgrenzungsposten		7.519.624,86		5.962
10. Aktive latente Steuern		112.217,72		188
		<u>1.342.567.931,06</u>		<u>1.374.681</u>

Posten unter der Bilanz

1. Auslandsaktiva	1.718.504,35	1.049
-------------------	--------------	-------

Passiva

	31.12.2025		31.12.2024	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) täglich fällig		0,00	437	
b) mit vereinbarter Laufzeit		624.966.767,35	621.977	622.414
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) Bauspareinlagen abzüglich für Zwischendarlehen und andere Darlehen vinkulierte Einlagen		625.603.507,52	699.536	
		0,00	- 37.004	
		625.603.507,52	662.532	
b) sonstige Verbindlichkeiten darunter:		93.179,77	117	
aa) täglich fällig		24.700,36	30	
bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		68.479,41		662.648
3. Sonstige Verbindlichkeiten		5.011.454,11		6.235
4. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00		766
5. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen		424.519,00	425	
b) Rückstellungen für Abfertigungen		598.875,00	599	
c) sonstige		2.113.965,99	1.067	2.090
6. Bilanzgewinn				29.296.910,48
7. Gezeichnetes Kapital				20.000.000,00
8. Kapitalrücklagen				
a) gebundene		15.763.592,58	15.764	
b) nicht gebundene		-	-	15.764
10. Haftrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG				18.695
		1.342.567.931,06		1.374.681

Posten unter der Bilanz

1. Eventualverbindlichkeiten	1.086.384.343,00	1.108.394
darunter Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten	1.086.384.343,00	1.108.394
2. Kreditrisiken	13.441.243,85	18.167.778
3. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	77.410.648,43	74.468
4. Eigenmittelanforderungen gemäß Art 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (Gesamtrisikobetrag)	328.651.121,10	382.976
darunter: Eigenmittelanforderungen gemäß Art 92 Abs 1		
lit a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	23,55%	19,44%
lit b der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	23,55%	19,44%
lit c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	23,55%	19,44%
5. Auslandspassiva	335.141,89	333

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

	2025		2024	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Zinserträge und ähnliche Erträge		45.975.478,52		55.109
darunter:				
a) aus Bauspardarlehen		31.464.958,22		30.626
b) aus festverzinslichen Wertpapieren		3.175,78		3
2. Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen		-29.570.706,66		-38.311
darunter:				
für Bauspareinlagen: EUR 8.507.591,12 (VJ: TEUR 13.264)				
I. NETTOZINSERTRAG		16.404.771,86		16.798
3. Erträge aus Wertpapiere und Beteiligungen		0,00		0
4. Provisionserträge		4.018.936,37		3.971
5. Provisionsaufwendungen		-53.492,15		-257
6. Sonstige betriebliche Erträge		28.732,11		106
II. BETRIEBSERTRÄGE		20.398.948,19		20.619
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
darunter:				
aa) Löhne und Gehälter	-1.312.344,24		-1.232	
bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-330.878,37		-310	
cc) sonstiger Sozialaufwand	-719,39		-1	
dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-46.941,12		-43	
ee) Dotierung der Pensionsrückstellung	-68.522,57		-50	
ff) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-11.575,02		-21	
	-1.770.980,71		-1.656	
b) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)	-3.996.061,56	-5.767.042,27	-4.012	-5.668
8. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 7 enthaltenen Vermögensgegenstände		-24.999,84		-26
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.363.318,75		-544
III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN		-7.155.360,86		-6.239

IV. BETRIEBSERGEBNIS	13.243.587,33	14.381
10. Wertberichtigungen auf Forderungen	-2.183.973,83	-2.006
11. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	369.085,54	663
V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	11.428.699,04	13.038
12. Steuern vom Einkommen Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 12	-2.614.608,00	-2.999
13. auszuweisen	-286.559,98	-60
VI. JAHRESÜBERSCHUSS	8.527.531,06	9.978
14. Rücklagenbewegung	0,00	0
VII. JAHRESGEWINN	8.527.531,06	9.978
15. Gewinnvortrag	20.769.379,42	16.091
VIII. BILANZGEWINN	<u>29.296.910,48</u>	<u>26.069</u>

ANHANG

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

Der Jahresabschluss 2025 wurde in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und bankrechtlichen Vorschriften entsprechend den Formblättern der Anlage zu § 12 des Bausparkassengesetzes erstellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt. Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit beachtet.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Generalnorm aufgestellt, welche die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens fordern.

Auf ausländische Währung lautende Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden zum Devisenmittelkurs umgerechnet. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten lautend auf ausländische Währung.

Dem Vorsichtsprinzip wurde unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bauspargeschäftes insofern Rechnung getragen, als nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen und alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Forderungen an Kreditinstitute und Kunden (Hypothekendarlehen und Sonstige Darlehen) werden grundsätzlich mit den Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten der Forderungen aktiviert. Hypothekendarlehen betreffen Kreditforderungen, die durch Grundpfandrechte besichert sind und gemäß UGB unter Berücksichtigung erkennbarer Risiken bewertet werden. Sonstige Darlehen umfassen nicht grundpfandrechtlich besicherte Kreditvergaben, identifizierte Ausfallsrisiken werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Für erkennbare Risiken wird durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen vorgesorgt, die für einzelne Risikopositionen nach gemeinsamen Kriterien ermittelt werden.

Im Geschäftsjahr wurde eine Umgliederung zwischen hypothekarischen und sonstigen Darlehen vorgenommen, die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden nicht angepasst. Risikovorsorgen werden für alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die in diesem Geschäftsjahr oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, berücksichtigt. Da nach § 201 Abs. 2 Z 7 UGB statistisch ermittelbare Erfahrungswerte aus gleich gelagerten Sachverhalten zu berücksichtigen sind, ist die Erfassung einer pauschalen Wertberichtigung, die auf Basis statistischer Erfahrungswerte erwartet werden, nach UGB erforderlich. In der start:bausparkasse AG wurde dies unter Anwendung der Regelungen in IFRS 9 wie folgt umgesetzt: Die Berechnung des erwarteten Kreditverlustes (ECL) erfolgt auf Portfoliobasis und leitet sich von ähnlichen Parametern wie der aufsichtsrechtliche Expected Loss ab. Im Gegensatz zum aufsichtsrechtlichen Expected Loss, der auf through-the-cycle Parametern basiert, ist der ECL nach IFRS 9 ein Point-in-time Wert. Der ECL wird für alle Forderungen sowie für nicht ausgenützte Kreditrahmen ermittelt.

Bei Erwerb werden alle Geschäfte (außer zum Erwerbszeitpunkt bereits ausgefallene Geschäfte) der Stufe 1 zugeordnet und es wird für diese Geschäfte ein 1-Jahres ECL erfasst. Bei einer wesentlichen Verschlechterung der Kreditqualität wird das Exposure in Stufe 2 gegliedert und es wird hierfür der ECL für die Gesamtlaufzeit erfasst. Bei zum

start:bausparkasse AG, Wien

Erwerbszeitpunkt bereits ausgefallenen Geschäfte wird immer der ECL für die Gesamtlaufzeit erfasst.

Finanzinstrumente, bei denen ein signifikanter Anstieg des Kreditrisikos seit der erstmaligen Buchung festgestellt wird, werden in Stufe 2 transferiert. Die Transferkriterien von Stufe 1 auf Stufe 2 basieren auf drei Säulen:

quantitative Kriterien

qualitative Kriterien

Backstop-Kriterium

Die quantitativen Kriterien untersuchen die Verschlechterung der Lifetime-PDs seit der erstmaligen Buchung, während die qualitativen Kriterien zusätzliche Informationen über die Vermögenswerte berücksichtigen, um einen signifikanten Anstieg des Kreditrisikos zu beurteilen. Als zusätzliches Backstop-Kriterium wird der Zahlungsrückstand von 30 Tagen berücksichtigt. Wenn eines der Kriterien erfüllt ist, wird ein Finanzinstrument von Stufe 1 in Stufe 2 überführt. Ist keines der Transferkriterien erfüllt, wird der Vermögenswert beibehalten oder wieder in Stufe 1 zugeordnet.

Faktoren für die qualitativen Staging-Kriterien sind ein Eintrag in die Warnliste (Retail-Kunden) oder die Setzung des Forbearance-Kennzeichens. Wenn einer dieser Faktoren als aktiv gekennzeichnet ist, wird der finanzielle Vermögenswert in die Stufe 2 übertragen.

Als Backstop-Kriterium wird ein Zahlungsrückstand von mehr als 30 Tagen verwendet. Alle Finanzinstrumente, die mehr als 30 Tage überfällig sind, werden in Stufe 2 transferiert, sofern sie nicht schon in Stufe 3 sind.

Finanzinstrumente werden gemäß der Ausfalldefinition für ökonomisch notleidenden Kredite in Stufe 3 eingestuft, basierend auf dem Ausfall nach Artikel 178 CRR, bereinigt um Retail & SME-Positionen ohne materielle Rückstände auf Kundenebene für 90-Tage-überfällige Kredite, Restrukturierungen bzw. harte und weiche UTP-Trigger. Sobald die Gesundungsperiode ohne Rückstand beginnt, wird das Finanzinstrument in Stufe 2 eingestuft.

Die Berechnung der Wertminderung von Finanzinstrumenten stützt sich auf drei grundlegende Parameter: Ausfallwahrscheinlichkeit (PD – Probability of Default), Verlustquote bei Ausfall (LGD – Loss Given Default) und ausstehende Kreditsumme bei Ausfall (EAD – Exposure at Default). Diese Parameter bestimmen gemeinsam die Bewertung der erwarteten Kreditverluste und werden mit Hilfe interner Modelle geschätzt.

Für die Ermittlung der Risikoparameter für die Gesamtlaufzeit für Portfolios mit unterschiedlichen zugrunde liegenden Risiken werden separate Modelle und Schätzungen entwickelt. Die Genauigkeit der Modelle wird durch jährliche interne Modellvalidierung kontinuierlich überprüft.

Die Parameter für den erwarteten Kreditverlust sind von zukunftsgerichteten Informationen abhängig. Daher werden diese Parameter auf der Grundlage der vorherrschenden makroökonomischen Bedingungen und ihrer Prognosen zu jedem Zeitpunkt angepasst. Für die makroökonomischen Prognosen wird ein Set von drei Szenarien angewendet: 26% pessimistisch, 45% Baseline und 29% optimistisch. Die Gewichtung wird mithilfe eines statistischen Ansatzes abgeleitet.

Die erwarteten Kreditverluste werden für jedes Geschäft einzeln auf Basis der Parameter PD, LGD und EAD berechnet. Die start:bausparkasse wendet ein wahrscheinlichkeitsgewichtetes erwartetes Ergebnis unter drei verschiedenen makroökonomischen Szenarien an, die mit entsprechenden Gewichten aggregiert werden, um eine endgültige ECL-Schätzung zu erstellen.

Wertberichtigungen der Stufe 3 werden automatisiert anhand interner Modelle ermittelt. Diese stützen sich auf historisch beobachtete Ausfall- und Eintreibungsinformationen, die Dauer des jeweiligen Ausfalls sowie LTV-Werte bei Hypothekendarlehen.

start:bausparkasse AG, Wien

Die Provisionsleistungen für Darlehen werden entsprechend der wirtschaftlichen Laufzeit der Bauspardarlehen abgegrenzt und unter den Forderungen Kunden ausgewiesen.

Darlehensbereitstellungsgebühren werden entsprechend den erwarteten Darlehenslaufzeiten verteilt. Die abgegrenzten Erträge aus den Darlehensbereitstellungsgebühren und die Erträge aus Kapitalbeschaffungsgebühren werden unter den Forderungen Kunden ausgewiesen.

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bzw. zur Berücksichtigung dauernder Wertminderung zu niedrigeren beizulegenden Werten am Abschlussstichtag angesetzt.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens werden aufgrund des gemilderten Niederstwertprinzips nur bei dauerhafter Wertminderung auf den niedrigeren Zeitwert abgewertet.

Die start:bausparkasse hat die Absicht, alle Wertpapiere dauerhaft zu halten. Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens wird der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag unter Anwendung von § 56 Abs. 2 und Abs. 3 BWG zeitanteilig nach finanzmathematischen Grundsätzen auf die Laufzeit verteilt.

Zeitliche Abgrenzungen von Aufwendungen und Erträgen, die wirtschaftlich dem Geschäftsjahr zuzurechnen sind, jedoch erst in Folgeperioden zahlungswirksam werden, werden unter den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen, der Ansatz erfolgt gemäß §198 Abs. 6 UGB. Zum Bilanzstichtag bestehende Verpflichtungen gegenüber Dritten, die keiner gesonderten Verbindlichkeitenposition zuordenbar sind, werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen und mit dem Erfüllungsbetrag gemäß UGB bilanziert.

Die aktivierten Vermittlerprovisionen werden als aktive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und bislang degressiv über einen Zeitraum von sechs Jahren abgeschrieben. Mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2025 wurde die Abschreibungsmethode dahingehend geändert, dass die Auflösung nunmehr linear auf monatlicher Basis über die jeweilige erwartete Laufzeit der zugrunde liegenden Verträge erfolgt.

Die Bilanzierung der Derivate erfolgt im Rahmen einer Macro-Hedge-Beziehung, bei der die zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos eingesetzten Derivate im Rahmen der gesamtbankbezogenen Zinssteuerung als funktionale Einheit mit den abgesicherten Grundgeschäften betrachtet werden; diese Vorgehensweise orientiert sich an den Grundsätzen des FMA-Rundschreibens "Zinssteuerungsderivate".

Sofern keine effektive Sicherungsbeziehung vorliegt, werden Derivate des Bankbuchs nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Für negative Marktwerte von strategischen Bankbuchderivaten wird eine Drohverlustrückstellung erfasst, positive Marktwerte von strategischen Bankbuchderivaten werden nicht bilanziert.

Um die Sicherungsstrategie dem volatilen Marktumfeld anzupassen, schloss die start:bausparkasse Swaps sowie Swaptions mit der Konzernmutter BAWAG P.S.K ab.

Die Marktwerte von Finanzderivaten werden wie folgt ermittelt: Zinsoptionen werden nach Black bzw. Hull-White bewertet, wobei bei Caps/Floors und Swaptions mit negativen Zinsen das Bachelier-Modell verwendet wird. Der Gesamtwert eines Zinsswaps ergibt sich aus den Barwerten der fixen und der variablen Seite des Swaps.

start:bausparkasse AG, Wien

Die start:bausparkasse bestimmt für Bonitätsrisiken von OTC-Derivaten ein Credit Value Adjustment (CVA). Grundsätzlich werden, falls verfügbar, liquide Credit Default Swap (CDS) Spreads zur Bestimmung der Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) und der Verwertungsquote (REC) herangezogen. Ist dies nicht möglich, werden äquivalente Segmente des CDS-Marktes verwendet. Sofern ein Nettingagreement vorliegt, werden auch Nettingeffekte auf Kundenebene innerhalb von Geschäften selben Typs und selber Währung berücksichtigt. Aus den Diskontsätzen, der Kontrahenten PD und Verlustquote (1-REC) sowie dem EPE bestimmt sich der CVA.

Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen.

Die Abschreibungssätze für die Betriebs- und Geschäftsausstattung liegt bei 10% und für Kraftfahrzeuge 12,5%. Geringwertige Vermögensgegenstände wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt gemäß § 198 Abs. 9 UGB nach der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode. Zu Berechnung wurde der in Österreich geltende Steuersatz von 23% (2024: 23%) herangezogen.

Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten resultieren aus unterschiedlichen Wertansätzen bilanzierter Vermögenswerte oder Verpflichtungen nach UGB und deren jeweiligen steuerlichen Wertansätzen. Dies führt in der Zukunft voraussichtlich zu Ertragsteuerbelastungs- oder -entlastungseffekten (temporäre Unterschiede). Abzinsungen für latente Steuern werden nicht vorgenommen.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden zum 31. Dezember 2025 nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit einem Rechnungszinssatz von 1,96 %, einer Bezugssteigerung von 2,00 % sowie einem individuellen Fluktuationsabschlag nach dem Verfahren der laufenden Einmalprämien gemäß AFRAC Stellungnahme 27 zu Personalrückstellungen (UGB) berechnet (VJ: Rechnungszinssatz 1,96 %, Bezugssteigerung 2,00 %, individueller Fluktuationsabschlag). Der Rechnungszinssatz entspricht wie im Vorjahr dem 7-jährigen Durchschnittszinssatz für eine Duration von 15 Jahren.

Die Rückstellungen für Abfertigungspflichten werden zum 31. Dezember 2025 nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit einem Rechnungszinssatz von 1,96 %, einer Bezugssteigerung von 2,75 % sowie einem individuellen Fluktuationsabschlag nach dem Verfahren der laufenden Einmalprämien gemäß AFRAC Stellungnahme 27 zu Personalrückstellungen (UGB) berechnet (VJ: Rechnungszinssatz 1,96 %, Bezugssteigerung 2,75 %, individueller Fluktuationsabschlag). Der Rechnungszinssatz entspricht wie im Vorjahr dem 7-jährigen Durchschnittszinssatz für eine Duration von 15 Jahren.

Die Gesellschaft hat für die Berechnung der Personalrückstellungen die aktuellen Sterbetafeln herangezogen. Die Verteilung des Dienstzeitaufwandes erfolgt über die gesamte Dienstzeit vom Eintritt ins Unternehmen bis zum Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters.

Die übrigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken sowie die der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit dem jeweils bestmöglich geschätzten Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

start:bausparkasse AG, Wien

Eine Abgrenzung auf die Laufzeit von Bausparverträgen erfolgt bei Leistungen für Bauspareinlagen, die am Ende der Laufzeit geleistet werden.

Die Haftrücklage wird gemäß den Bestimmungen des § 57 Abs. 5 BWG gebildet.

Sofern nicht anders angegeben, werden die Zahlen der Vorjahre auf tausend Euro gerundet dargestellt. Die nachstehenden Tabellen können Rundungsdifferenzen enthalten.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die nicht täglich fälligen Forderungen an Kreditinstitute und Kunden gliedern sich nach Fristigkeiten (Restlaufzeiten) wie folgt:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	TEUR
bis zu 3 Monaten	212.397,47	46.277
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	343.951,28	78.275
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	10.810.415,46	9.655
mehr als 5 Jahre	1.249.644.952,11	1.188.998
	<u>1.261.011.716,32</u>	<u>1.323.204</u>

Die Position Forderungen an Kreditinstitute setzt sich zur Gänze aus Forderungen gegenüber dem Mutterunternehmen BAWAG P.S.K. zusammen

Die Schuldtitel öffentlicher Stellen weisen bei einem Buchwert von EUR 399.582,92 (VJ: TEUR 520) einen Kurswert von EUR 392.280,00 (VJ: TEUR 50) auf. Eine Abwertung dieser Wertpapiere kann unterbleiben, da zum Tilgungszeitpunkt eine Rückzahlung des gesamten Wertpapiernominales vertraglich vereinbart ist und aufgrund der guten Bonitäten der Emittentin von der vollständigen Rückführung der Nominalbeträge ausgegangen wird.

Der noch zu verteilende Unterschiedsbetrag gemäß § 56 (3) BWG beträgt EUR 417,10.

Im Oktober 2025 wurde eine Anleihe mit einem Nominalwert von EUR 120.000 fällig. Im Berichtsjahr 2026 werden keine Wertpapiere fällig.

Von den sonstigen Vermögensgegenständen entfallen EUR 1.498.479,86 (VJ: TEUR 1.628) auf bei der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland angeforderten, den Bausparkonten bereits gutgebrachten Bausparprämien. Weiters beinhaltet die Position Verrechnungen mit verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 932.038,47 EUR und die Zinsabgrenzungen für Forderung aus Zinsderivaten in Höhe von EUR 1.149.062,58 (VJ: TEUR 1.097). Die Position beinhaltet Erträge in Höhe von EUR 1.477.856,52 (VJ: TEUR 1.746), die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen weisen einen Betrag von EUR 7.519.624,86 (VJ: TEUR 5.962,5) und resultieren im Wesentlichen aus den Abgrenzungen von Bonusauszahlungen sowie der Verteilung von Vermittlerprovisionen.

start:bausparkasse AG, Wien

Die aktiven latenten Steuern resultieren mit EUR 65.708,24 (VJ: TEUR 62) aus dem Sozialkapital, mit EUR 46.509,48 (VJ: TEUR 47) aus den sonstigen Rückstellungen. Zur Berechnung der Steuerlatenz wurde mit einem Prozentsatz der Körperschaftsteuer von 23 % gerechnet.

Die nicht täglich fälligen Verpflichtungen gegenüber Kreditinstituten und Kunden gliedern sich nach Fristigkeiten (Restlaufzeiten) wie folgt:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	TEUR
bis zu 3 Monaten	72.381.672,25	80.088
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	130.933.551,42	90.163
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	299.939.174,33	360.889
mehr als 5 Jahre	575.240.357,88	608.774
	<u>1.078.494.755,88</u>	<u>1.139.914</u>

Die Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzt sich zur Gänze aus Verbindlichkeiten gegenüber dem Mutterunternehmen BAWAG P.S.K. zusammen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 5.011.454,11 (VJ: TEUR 6.235) beinhalten Provisionsverbindlichkeiten in Höhe von EUR 99.386,91 (VJ: TEUR 292), Steuerverbindlichkeiten in der Höhe von EUR 245.038,94 (VJ: TEUR 356), Verbindlichkeiten aus den Abgaben zur Gehaltsverrechnung in der Höhe von EUR 32.966,47 (VJ: TEUR 31), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in der Höhe von EUR 21.508,49 (VJ: TEUR 926), Verbindlichkeiten aus Zinsderivaten in Höhe von EUR 1.104.311,88 (VJ: TEUR 1.775), Verbindlichkeiten aus passivierten Optionsprämien in der Höhe von EUR 1.630.606,45 (VJ: TEUR 2.293) sowie zukünftige Bonuszahlungen an Kunden EUR 1.605.085,93.

In dem Posten sind Aufwendungen in Höhe von EUR 3.413.997,66 (VJ: TEUR 3.942) ausgewiesen, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Zum Berichtsstichtag bestanden Rückstellungen in Höhe von EUR 3.137.359,99 (VJ: TEUR 2.090). Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Provisionen aus Vertriebsaktionen in Höhe von EUR 206.302,59 (VJ: TEUR 363), Rückstellungen für Portokosten in Höhe von EUR 221.000,02 (VJ: TEUR 221) und Rückstellungen für Garantien in Höhe von EUR 213.441,78 (VJ: TEUR 0).

Weiters bestanden zum Stichtag eine Drohverlustrückstellung für die Swaptions in Höhe von EUR 382.944,75 (VJ: TEUR 115), die Rückstellung für Prüfungskosten in der Höhe von EUR 114.000,00 (VJ: TEUR 87).

Aufgrund des im März 2025 ergangenen OGH-Urteils zu Kreditbearbeitungsentgelten gegen die Konzernmutter BAWAG P.S.K. und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die österreichische Bankenlandschaft, erfolgte die Bildung einer Rückstellung für Rückforderungen in der Höhe von EUR 710.000,00.

Auflösungen von Rückstellungen werden grundsätzlich unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Auflösungen aus den Rückstellungen zu Sozialkapital werden unter Beachtung der AFRAC-Stellungnahme Nr. 27 in den Personalaufwendungen ausgewiesen.

start:bausparkasse AG, Wien

Zum Bilanzstichtag bestand kein Treuhandvermögen gemäß § 48 Abs. 1 BWG.

Das Grundkapital der start:bausparkasse AG in Höhe von EUR 20.000.000,00 ist in 1.000 Stück Namensaktien zu je EUR 20.000,00 zerlegt.

Das Eigenkapital hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Hafrücklage	Gewinnvortrag	Summe
Stand am 01.01.2025	20.000.000,00	15.763.592,58	18.695.159,26	21.391.181,01	75.849.932,85
Zuweisung	-	-	-	4.678.198,41	4.678.198,41
Ausschüttung	-	-	-	-5.300.000,00	-5.300.000,00
Stand am 31.12.2025	20.000.000,00	15.763.592,58	18.695.159,26	20.769.379,42	75.228.131,26

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, EUR 5.200.000,00 als Dividende an die Anteilseigner auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 24.096.910,48 inkl. Gewinnvortrag des Vorjahres in Höhe von EUR 20.769.379,42 auf das neue Geschäftsjahr vorzutragen.

Von den Zinserträgen und ähnlichen Erträgen in Höhe von EUR 45.975.478,52 (VJ: TEUR 55.109) resultieren EUR 31.464.958,22 (VJ: TEUR 30.626) aus Bauspardarlehen, EUR 1.004.846,24 (VJ: TEUR 5.192) aus Zwischendarlehen, EUR 9.199.579,84 (VJ: TEUR 13.589) aus Derivaten und EUR 2.947.471,02 (VJ: TEUR 4.100) aus zinsähnlichen Erträgen.

In den Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 29.570.706,66 (VJ: TEUR 38.311) sind Zinsen für Bauspareinlagen in Höhe von EUR 8.507.591,12 (VJ: TEUR 13.264), Zinsen für die Refinanzierung mit dem Mutterunternehmen in Höhe von EUR 16.694.098,34 (VJ: TEUR 19.746) und Zinsaufwendungen aus Derivaten in der Höhe von EUR 4.368.934,61 (VJ: TEUR 5.301) enthalten.

In den Provisionserträgen entfallen EUR 1.232.386,00 (VJ: TEUR 1.252) auf erhaltene Entgelte für das Deckungsstock, EUR 772.766,46 (VJ: TEUR 726) auf Kontoführungsentgelte und EUR 169.322,67 (VJ: TEUR 263) auf sonstige Kreditentgelte.

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen sind Abfertigungszahlungen in Höhe von EUR 0,00 (VJ: TEUR 0) enthalten. Im Berichtsjahr wurden keine Aufwendungen für die Dotation von Jubiläumsgeldrückstellungen erfasst. (VJ: TEUR 11). Für Pensionen wurden EUR 68.522,57 (VJ: TEUR 50) dotiert. Der Dienstgeberanteil für die Pensionskasse stieg im Berichtsjahr um EUR 4.188,09 auf EUR 46.941,12 (VJ: TEUR 43).

start:bausparkasse AG, Wien

Die sonstigen Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand) von EUR 3.996.061,56 (VJ: TEUR 4.012) beinhalten neben den Kosten für den unmittelbaren Geschäftsbetrieb, die vom Konzern weiterverrechneten Aufwendungen in Höhe von EUR 3.207.359,85 (VJ: TEUR 3.281), Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von EUR 116.624,40 (VJ: TEUR 79), die Kosten für Porto in Höhe von EUR 251.274,22 (VJ: TEUR 286,8) Rechtskosten in Zusammenhang mit der Rückvergütung von Bearbeitungsentgelten in Höhe von EUR 90.336,00 (VJ: TEUR 0), Bundesaufsichtsgebühren in Höhe von EUR 62.191,21 (VJ: TEUR 37) sowie Aufwendungen für andere den Geschäftsverlauf fördernde Maßnahmen.

Hinsichtlich der im Geschäftsjahr angefallenen Aufwendungen für den Abschlussprüfer verweisen wir auf den Konzernabschluss der BAWAG Group AG.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zeigt die start:bausparkasse einen Gesamtaufwand in Höhe von EUR 1.363.318,75 (VJ: TEUR 543). Hiervon resultieren EUR 752.634,07 (VJ: EUR 0) Aufwendungen für Rückvergütung der Bearbeitungsentgelte, Aufwand für Swaptions EUR 397.242,90 (VJ: TEUR 543) und Aufwendungen für eine Garantie in Höhe von EUR 213.441,78 (VJ: TEUR 0)

Die Kreditrisikovorsorge 2025 fiel um EUR 472.138,74. Der Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang der Risikovorsorgen für die Bauspardarlehen in der Höhe von EUR 1.285.378,31 sowie dem Rückgang der Zahlungen an die Garantiegeber für die Übernahme des Ausfallsrisikos aus der synthetischen Verbriefung mit EUR 1.118.770,03.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind mit einem Aufwandssaldo von EUR 2.614.608,00 (VJ: TEUR 3.000) ausgewiesen. Davon entfallen EUR 2.524.677,34 (VJ: TEUR 2.865) auf den laufenden Körperschaftsteueraufwand und EUR 76.085,86 (VJ: TEUR 135) auf die aktiven latenten Steuern.

Im Zuge des Budgetsanierungsmaßnahmengesetz 2025 wurde die rückwirkende Erhöhung der Stabilitätsabgabe sowie die Verpflichtung der Zahlung einer Sonderabgabe im Oktober 2025 beschlossen. Diese Anpassung führte in der start:bausparkasse zu einem Anstieg des Aufwands auf EUR 286.559,98 (VJ: TEUR 60).

Die Gesamtkapitalrentabilität wird mit 0,64 % (VJ: 0,73 %) ausgewiesen.

Ergänzende Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Bausparkasse verfügt über kein Handelsbuch.

Die Zusammensetzung der Eigenmittel ergibt sich aus (alle Angaben in EUR):

In EUR	31.12.2025	31.12.2024
Grundkapital		
Kapitalrücklage	20.000.000,00	20.000.000,00
Hafrücklage	15.763.592,58	15.763.592,58
Ab: immaterielle Vermögenswerte	18.695.159,26	18.695.159,26
Ab: Zusätzliche, aufgrund von Artikel 3 CRR vorzunehmende Abzüge vom harten Kernkapital	0	0
	-1.101.384,30	-743.195,02
Ab: Unzureichende Deckung notleidender Risikopositionen	-39.047,10	-11.056,68
Ab: Prudential Filter	-4.582,49	-5.625,50
Bilanzgewinn	29.296.910,48	26.069.379,42
Ab: geplante Ausschüttung	-5.200.000,00	-5.300.000,00
Summe Kernkapital	77.410.648,43	74.468.254,09
Summe Eigenmittel	77.410.648,43	74.468.254,09

Risikogewichtete Aktiva mit Übergangsbestimmungen:

in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Kreditrisiko	292.561.878,72	345.847.790,52
Operationelles Risiko	36.089.242,38	37.128.540,63
Summe	328.651.121,10	382.976.331,15

Die risikogewichteten Aktiva reduzierten sich im Berichtsjahr auf EUR 328.651.121,10 (VJ:TEUR 382.976). Die Veränderung resultiert aus der Entwicklung des Kreditgeschäfts sowie einem Effekt aus der Basel IV-Umstellung in Höhe von EUR 80.649.789,00

Eventualverbindlichkeiten: 2019 schloss die start:bausparkasse eine schriftliche Vereinbarung zur Indeckungnahme von Vermögenswerten mit der BAWAG P.S.K. ab. Gemäß dieser Ermächtigungstreuhand werden geeignete Vermögenswerte wie Bauspardarlehen in das Deckungsregister der BAWAG P.S.K. eingetragen und zählen damit zu Sicherheiten für fundierte Bankschuldverschreibungen der BAWAG P.S.K. Es erfolgte keine wirtschaftliche Zuordnung der Vermögenswerte zur BAWAG P.S.K. Die start:bausparkasse hält keine weiteren als Sicherheiten gestellte Vermögensgegenstände.

start:bausparkasse AG, Wien

Die Kreditrisiken betragen EUR 13.441.243,85 (VJ: TEUR 18.168) und umfassen Darlehensansprüche aus zugeteilten Bausparvertragssummen.

Erhaltene Sicherheiten

Zu den Geschäftsbeziehungen wurden unterschiedliche Arten von Sicherheiten erhalten. Die unten angeführte Gliederung erfolgt gemäß des Meldeschemas für die regulatorisches "simplified FINREP"-Meldung

Finanzielle Sicherheiten in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Wohnimmobilien	1.236.077.285,31	1.256.801.364,32
Gewerbeimmobilien	988.890,66	1.154.551,51
Barmittel, Einlagen, begebene Schuldverschreibungen	0	2.365.715,10
Sonstige	3.135,87	6.441,09
Summe	1.237.069.311,84	1.260.328.072,01

start:bausparkasse AG, Wien

Die Bausparkasse verwendet Zinsderivate und Optionen, um das Zinsrisiko der Fixzinsdarlehen mittels eines Macro-Hedges zu minimieren. Der Absicherungszeitraum läuft bis zum 31.05.2049. Der saldierte beizulegende Zeitwert der eingesetzten Derivate war zum Bilanzstichtag positiv und betrug EUR 27.500.639,35 (VJ: TEUR 22.882).

Die Beurteilung der Sicherungseffektivität erfolgt prospektiv auf Basis der erwarteten künftigen Wertänderungen der Derivate und der abgesicherten Grundgeschäfte. Sofern die Derivate einen negativen Marktwert aufweisen, werden diesen die Wertsteigerungen der Grundgeschäfte gegenübergestellt. Weist diese Gegenüberstellung einen negativen Überhang auf, wird eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften erfasst; positive Marktwerte bleiben unberücksichtigt.

Sämtliche Derivate des Unternehmens, bestehend aus Swaptions, werden nach den Grundsätzen des Vorsichtsprinzips unter Anwendung des Imparitätsprinzips bewertet. Erkennbare Verluste werden berücksichtigt, während nicht realisierte Gewinne nicht angesetzt werden. Der negative Überhang, für welchen eine Rückstellung gebildet wurde, belief sich im laufenden Jahr auf EUR 382.944,75 (VJ: TEUR 115.202).

Folgende Tabelle zeigt das designierte Gesamtvolumen und Marktwerte der am Bilanzstichtag eingesetzten Derivate:

	Volumen		Marktwerte	
	31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
Zinsswaps	443.948.261,20	59.632	27.815.232,50	23.249
Swaption	710.000.000,00	685.000	-382.944,75	-115
Caps	91.000.000,00	116.200	176.982,88	329
Floors	66.200.000,00	84.300	-108.631,28	-581

start:bausparkasse AG, Wien

Für die gehaltenen Swaptions wurde eine Drohverlustrückstellung gebildet, da aus einzelnen schwebenden Geschäften zum Abschlussstichtag ein nicht vermeidbarer Erfüllungsnachteil gemäß § 198 Abs. 8 UGB resultiert. Die Drohverlustrückstellung entspricht der Höhe nach dem Buchwert und ist im Abschnitt Rückstellungen betraglich erläutert. Weiters werden Zinsabgrenzungen und geleistete bzw. erhaltene Prämien aus Zinsoptionen aktiviert bzw. passiviert.

Die Zinsrisikosteuerung und Hedgeanpassung erfolgt laufend sowie jedenfalls monatlich auf Basis des Zinsrisikoreportings, um die retrospektive Effektivität der Zinssicherung zu gewährleisten.

Es fanden keine wesentlichen und unter marktüblichen Bedingungen abgeschlossenen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinn des § 238 Abs. 1 Z 12 UGB im Geschäftsjahr statt.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft ist Mitglied des Konsolidierungskreises der BAWAG Group AG mit Sitz in Wien. Die BAWAG Group AG ist das oberste Mutterunternehmen, in dessen Konzernabschluss die Gesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss der BAWAG Group AG wird aufgrund der Bestimmungen des §59a BWG nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wird im Internet veröffentlicht (www.bawaggroup.com/BAWAGGROUP/IR/DE/Finanzergebnisse) und liegt am Sitz der BAWAG Group AG in Wien auf.

Die BAWAG P.S.K. erstellt aufgrund der Bestimmungen des § 59a BWG einen Konzernabschluss nach International Financial Reporting Standards (IFRS). Dieser Konzernabschluss liegt am Sitz der BAWAG P.S.K. in Wien auf.

Weiters bestehen Verträge zwischen der start:bausparkasse und der BAWAG P.S.K. zur Erbringung von Verwaltungsdienstleistungen zu marktüblichen Konditionen.

Die start:bausparkasse AG nimmt gemäß den Bestimmungen der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR) an der Offenlegung auf Ebene der BAWAG Group AG teil. Die Offenlegungsanforderungen nach Teil 8 CRR werden daher nicht im vorliegenden Jahresabschluss dargestellt. Die vollständigen Offenlegungsinformationen sind im Bericht der BAWAG Group AG unter folgender Internetadresse öffentlich zugänglich: <https://www.bawaggroup.com/Finanzergebnisse>

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen keine Haftungsverhältnisse oder sonstige Verpflichtungen.

start:bausparkasse AG, Wien

Mit Wirkung 1.1.2010 wurde eine Steuergruppe gemäß § 9 KStG mit der BAWAG Group AG (vormals BAWAG Holding GmbH) als Gruppenträger gebildet, an der ab dem Veranlagungsjahr 2017 die start:bausparkasse AG als Gruppenmitglied beteiligt ist. Eine Steuerumlagevereinbarung wurde abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde mit Wirkung 1.1.2018 zwischen dem Gruppenträger und den einzelnen Steuergruppenmitgliedern eine neue Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung abgeschlossen. Für die Ermittlung der Steuerumlagen wurde die Belastungsmethode gewählt. Diese Methode fingiert die steuerliche Selbstständigkeit des einzelnen Gruppenmitglieds. Das Gruppenmitglied wird verpflichtet, unabhängig vom gesamten Gruppenergebnis eine Steuerumlage in Höhe des jeweils geltenden Körperschaftsteuersatzes vom steuerlichen Gewinn zu entrichten. Ein interner Verlustvortrag für an den Gruppenträger übertragene steuerliche Verluste wird hierbei berücksichtigt bzw. evident gehalten. Sofern der Gruppenträger eine Mindestkörperschaftsteuer zu tragen hat, wird dafür keine Steuerumlage verrechnet. Ein Schlussausgleich hat bei Beendigung der Steuergruppe oder bei Ausscheiden eines Gruppenmitglieds für noch nicht vergütete steuerliche Verluste zu erfolgen.

Weiters wurde in der neuen Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung festgelegt, dass der Gruppenträger auf die Nachverrechnung von Steuerumlagen für Zeiträume vor dem 1.1.2018 verzichtet. Interne Verlustvorträge aus Zeiträumen vor dem 1.1.2018 werden fortgeführt.

Für die Gesellschaft ergibt sich 2025 eine Steuerumlagebelastung in Höhe von EUR2.524.677,34 (VJ: 3.000 TEUR).

Die Gesellschaft unterliegt den Regelungen zur Mindestbesteuerung im Rahmen der Säule-Zwei-Gesetzgebung. Es gibt keine Auswirkungen auf die laufenden oder latenten Steuern für das Jahr 2025.

start:bausparkasse AG, Wien

Angaben zu Mitarbeitern und Organen

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahres betrug:

	2025	2024
Angestellte	17	20
Arbeiter	0	0

Darlehen an Mitglieder des Vorstandes haften mit EUR 0,00 (VJ: TEUR 0). Darlehen an Mitglieder des Aufsichtsrates haften mit EUR 0,00 (VJ: TEUR 0) aus.

Eine Angabe zu den Bezügen der Mitglieder des Vorstands kann aufgrund der Bestimmungen in § 239 Abs. 1 Z 4 iVm § 242 Abs. 4 UGB unterbleiben.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Jahr 2025 Vergütungen von EUR 0,00 (VJ: TEUR 0) erhalten.

Die Angabe zu den Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen der Vorstandsmitglieder kann mit Verweis auf die Bestimmungen in § 239 Abs. 1 Z 3 iVm § 242 Abs. 4 UGB unterbleiben.

Mitarbeiterbeteiligungen

Im 4. Quartal 2023 hat die BAWAG ihr Mitarbeiterbeteiligungsprogramm eingeführt. Im Rahmen dieses Programms erhalten alle anspruchsberechtigten Mitarbeiter der BAWAG BAWAG Group AG Aktien.

Im Jahr 2024 startete ein weiteres Mitarbeiterbeteiligungsprogramm in Form eines Matching Programms (BAWAG 3+1 Matching Programm). Im Rahmen dieses Programms können alle anspruchsberechtigten Mitarbeiter der BAWAG, jährlich eine Aktie der BAWAG Group AG für drei Aktien, welche während des definierten Zeitraums erworben werden, erhalten.

Insgesamt wurden im Jahr 2025 106 Aktien mit einem Wert von EUR 12.794,20 an die Mitarbeiter der start:bausparkasse übertragen.

Nach dem 31. Dezember 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die auf den vorliegenden Jahresabschluss wesentliche Auswirkungen haben.

start:bausparkasse AG, Wien

Die Organe der start:bausparkasse AG setzen sich wie folgt zusammen:

Aufsichtsrat:

Mag. Caroline Pranzl, Vorsitzende
Mag. Tadeh Amirian, Stellvertreter der Vorsitzenden (seit 25.06.2025)
Dr. Tamara Kapeller (bis 25.06.2025)
Elisabeth Jakupec
Mag. Arijana Pirec

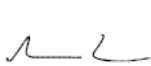
Staatskommissäre:

Ministerialrätin Mag. Christa Bock (Staatskommissär seit 01.01.2018)
Ministerialrat Mag. Hans-Jürgen Gaugl, MSc (Staatskommissär-Stellvertreter seit 01.12.2019)

Mitglieder des Vorstandes:

Mag. (FH) Marcus Kapun, Vorstandsvorsitzender
Mag. Marcus Innig

Wien, am 21. April 2026



Digitally signed by Marcus
Kapun
Date: 2026-04-21
14:58:42+02:00

Mag. (FH) Marcus
Kapun Vorsitzender
des Vorstandes



Digitally signed by Marcus
Innig
Date: 2026-04-21
14:43:26+02:00

Mag. Marcus Innig
Mitglied des
Vorstandes

Anlagenspiegel

	Anschaffungswerte			Buchwerte			Kumulierte Zu-/ Abschreibung			
	1.1.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Schuldtitel öffentlicher Stellen	520.492,00	0,00	123.516,00	396.976,00	519.563,09	399.582,92	928,91	-19,83	3.516,00	-2.606,92
II. Beteiligungen										
an sonstigen Unternehmen	4.952,35	0,00	0,00	4.952,35	4.952,35	4.952,35	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.952,35	0,00	0,00	4.952,35	4.952,35	4.952,35	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens										
Software	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Sachanlagen										
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00	162.500,10	137.500,26	37.499,90	24.999,84	0,00	62.499,74
2. Geringwertige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00	162.500,10	137.500,26	37.499,90	24.999,84	0,00	62.499,74
	725.444,35	0,00	123.516,00	601.928,35	687.015,54	542.035,53	38.428,81	24.980,01	3.516,00	59.892,82

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der start:bausparkasse AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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 unternehmensrechtlichen und 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.

Werthaltigkeit von Forderungen an Kunden

Sachverhalt und Problemstellung

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 werden Forderungen an Kunden (Hypothekendarlehen und sonstige Darlehen) nach Abzug der Wertberichtigungen mit einem Betrag von EUR 1.262 Mio ausgewiesen.

Die Bank beschreibt den Prozess zur Überwachung des Kreditrisikos und die Vorgehensweise für die Ermittlung der Wertminderungen im Anhang im Abschnitt Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Die Bank hat zur Bestimmung der erwarteten Kreditverluste Prozesse zur Identifikation von Ausfallereignissen und von signifikanten Kreditrisikoerhöhungen implementiert. Die Wertberichtigung für ausgefallene Forderungen wird auf Basis gemeinsamer Risikomerkmale ermittelt. Die Bewertungsparameter basieren auf statistischen Erfahrungswerten sowie Annahmen über die künftige Entwicklung.

Bei nicht ausgefallenen Forderungen wird der erwartete Kreditverlust der nächsten zwölf Monate (Stufe 1) oder – bei einer wesentlichen Erhöhung des Kreditrisikos seit Erstansatz der Forderung – der erwartete Kreditverlust über die gesamte Restlaufzeit bilanziert (Stufe 2).

Bei der Ermittlung des erwarteten Kreditverlustes sind Schätzungen und Annahmen sowie die Ausübung von Ermessensspielräumen erforderlich. Diese umfassen neben der Identifikation von Ausfallereignissen die Ausfallwahrscheinlichkeiten, Verlustquoten und erwartete Forderungshöhen bei Ausfall. Bei der Ermittlung werden Ratings, gegenwartsbezogene und zukunftsgerichtete Informationen berücksichtigt.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen an Kunden ist in allen angeführten Ausprägungen mit erheblichen Unsicherheiten und Ermessensspielräumen verbunden. Daher haben wir die Werthaltigkeit von Forderungen an Kunden als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt.

Prüferisches Vorgehen

Bei der Prüfung der Werthaltigkeit von Forderungen an Kunden haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Wir haben die Methodik zur Ermittlung der erwarteten Kreditverluste erhoben und deren Konformität mit den Rechnungslegungsvorschriften beurteilt.
- Wir haben die Dokumentation der Prozesse zur Überwachung der Kredite und zur Risikovorsorgebildung analysiert und kritisch hinterfragt, ob diese Prozesse geeignet sind, Kreditausfälle zeitgerecht zu identifizieren und die Werthaltigkeit der Kundenforderungen angemessen abzubilden. Wir haben darüber hinaus die Prozessabläufe erhoben und die Ausgestaltung und Implementierung der Schlüsselkontrollen unter Einbeziehung der relevanten IT-Systeme getestet sowie in Stichproben auf ihre Wirksamkeit überprüft.

- Zur Beurteilung der Angemessenheit der erwarteten Kreditverluste für nicht ausgefallene Forderungen (Stufe 1 und Stufe 2) haben wir unter Beiziehung von Spezialisten die Plausibilität von Annahmen und die Angemessenheit der verwendeten Modelle sowie die ordnungsgemäße Anwendung dieser Modelle überprüft. Dabei haben wir insbesondere die Annahmen im Zusammenhang mit zukunftsgerichteten Informationen untersucht. Weiters haben wir die Angemessenheit der Annahmen zu den Parametern Ausfallwahrscheinlichkeit, Verlustquote und Forderungshöhe bei Ausfall sowie des Stufenzuordnungsmodells unter Berücksichtigung der Ergebnisse der bankinternen Validierungen überprüft sowie ausgewählte Rechenschritte nachvollzogen.
- Zur Beurteilung der Angemessenheit der erwarteten Kreditverluste für ausgefallene Forderungen haben wir Prozess und Methodik der Berechnung gewürdigt.
- Abschließend wurde beurteilt, ob die Angaben zur Ermittlung der erwarteten Kreditverluste sowie zu den wesentlichen Annahmen und Schätzunsicherheiten im Anhang zutreffend sind.

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt - Vorjahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 der Gesellschaft wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 8. Mai 2025 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk zu diesem Jahresabschluss erteilt hat.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften, dem Bankwesengesetz und dem Bausparkassengesetz 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 Prüfungsausschuss 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 Jahresabschluss 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 EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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 Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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.
- 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss 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 Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft 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 wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 11. Juni 2024 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr gewählt und am 24. Juni 2024 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Außerdem wurden wir von der Hauptversammlung am 5. Juni 2025 bereits für das darauffolgende Geschäftsjahr als Abschlussprüfer gewählt und am 5. Juni 2025 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind seit dem am 31. Dezember 2025 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer der Gesellschaft.

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

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

Wien

21. April 2026

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Wolfgang Wurm

Wirtschaftsprüfer