

Geschäftsbericht 2015



Ein Unternehmen
der **start**•gruppe

Gemeinsam weiter wachsen

Österreich wächst. Im Jahr 2030 werden neun Millionen Menschen einen Ort zwischen Boden- und Neusiedlersee ihr Zuhause nennen, das sind fast 400.000 mehr als heute. Mit der Bevölkerungszahl wächst auch der Bedarf an Wohnraum, vor allem in den Ballungsräumen. Neben den demografischen Entwicklungen stellen soziokulturelle Veränderungen, politische Entscheidungen und gesellschaftliche Trends wichtige Einflussfaktoren für den Wohnbau dar. Smart Home, energieeffizientes Bauen und

neue Formen des Zusammenlebens sind die maßgeblichen Schlagworte, wenn es um die Zukunft des Bauens geht. Besonders relevant ist in diesem Zusammenhang auch die Frage nach der Leistbarkeit der eigenen vier Wände. Hier spielt die **IMMO-BANK** seit über 80 Jahren eine wichtige Rolle, denn sie fördert die Errichtung von modernem Wohnraum, der auch ins Budget von Jungfamilien und einkommensschwächeren Personen passt. Seit 2014 werden wir dabei von der **start:bausparkasse** (vormals ABV)

ergänzt und unterstützt, mit der wir gemeinsam die **start:gruppe** bilden - ein Wohnbaukompetenzzentrum, das seinen Kunden von der ersten Idee bis zur Verwirklichung ihrer Wohnbauvorhaben zur Seite steht.

Wachstum durch Know-how

Auch 2015 haben die Mitarbeiter der **IMMO-BANK** ihr umfangreiches Marktwissen, ihr Know-how in allen Facetten der Immobilienfinanzierung und ihre langjährige Erfahrung in der Projektabwicklung unter Beweis gestellt. Trotz Bindung vieler Ressourcen für die Umsetzung regulatorischer Vorgaben und im Zuge der Neuordnung des Volksbankenverbundes blicken wir auf ein solides Ergebnis mit Wachstum im Finanzierungsbereich. Wir freuen uns zudem über neu gewonnene Kunden und danken unseren langjährigen Partnern für die Weiterempfehlung und das entgegengebrachte Vertrauen im Jahr 2015.



v. l. n. r.: Dir. Mag. (FH) Christian Berger, Vorstandsmitglied, Ressort Operations
Dir. Mag. Peter Klingenbrunner, Vorsitzender des Vorstandes, Ressort Risikomanagement & Finanzen
Dir. Mag. Andreas Pommerening, Vorstandsmitglied, Ressort Vertrieb

Robuste wirtschaftliche Entwicklung

Das Jahr 2015 war von einer vergleichsweise robusten Entwicklung der Industrieländer gekennzeichnet. Das österreichische Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs 2015 nach Berechnung des WIFO um 0,9%. Alle Komponenten nahmen zu: Der private Konsum wuchs - unterstützt von realen Einkommenszuwächsen - um 0,4%. Nach drei Jahren realer Rückgänge haben auch die Investitionen im Jahr 2015 wieder zugenommen. Vom Außenhandel kam ein signifikanter Wachstumsbeitrag - die Exporte wuchsen mit + 2,7% etwas stärker als die Importe (+ 2,4%). Die österreichische Arbeitslosenquote blieb trotz der wirtschaftlichen Erholung mit 5,7% im Dezember (Eurostat-Berechnung) auf historisch gesehen erhöhtem Niveau - im europäischen Vergleich ist sie aber noch immer recht gering. Laut Harmonisiertem Verbraucherpreisindex schwankte die Inflationsrate in Österreich im Laufe des Jahres zwischen 0,5% und 1,1%. Einer der Hauptgründe der niedrigen Inflation war der Ölpreis, der im Jahresverlauf um 35% zurückging.

Wohnungswesen positiv, Zinsen weiter niedrig

Die wirtschaftliche Entwicklung innerhalb Österreichs verzeichnete im ersten Halbjahr 2015 ein West-Ost-Gefälle. Die Bruttowertschöpfung wuchs in Salzburg, Vorarlberg, Tirol und Oberösterreich überdurchschnittlich, in den anderen Bundesländern unterdurchschnittlich. Während die Wiener

Wirtschaft unter der schwachen Entwicklung des Bauwesens litt, verzeichneten die restlichen Bundesländer Zuwachsraten in diesem Bereich. Das Grundstücks- und Wohnungswesen war 2015 aber bundesweit robust. Die Preise österreichischer Wohnimmobilien setzten ihren, schon länger anhaltenden, Aufwärtstrend fort. Im Gesamtjahr lag der von der Österreichischen Nationalbank ermittelte Wohnimmobilienpreisindex um 4,1% über seinem Vorjahreswert, wobei die Immobilienpreise außerhalb Wiens (+ 5,1%) stärker stiegen als in der Bundeshauptstadt (+ 2,2%). Die Europäische Zentralbank (EZB) beließ ihren Hauptrefinanzierungssatz das gesamte Jahr über unverändert bei 0,05%. Der Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität blieb bei 0,30%. Der Einlagensatz wurde jedoch Anfang Dezember von - 0,20% auf - 0,30% gesenkt. Der 3-Monats-Euribor fiel das gesamte Jahr hindurch kontinuierlich und lag ab Mitte April durchgehend im negativen Bereich.

Weitere Belebung 2016

Der private Konsum in Österreich sollte 2016 von der Steuerreform profitieren und auch für die Investitionen geht das WIFO in seiner Konjunkturprognose von einer Belebung aus. Der schwächere Euro und die durch den neuerlich verbilligten Ölpreis sinkenden Importe dürften dazu beitragen, dass auch vom Außenhandel spürbare Wachstumsbeiträge kommen. In der Eurozone sollten eine robuste internationale Nachfrage und der

schwache Euro das Wirtschaftswachstum unterstützen. Die Europäische Kommission rechnet mit einer Inflationsrate von 0,5% im Jahr 2016. Eine weitere Lockerung der Geldpolitik ist daher möglich. Das Zinsniveau dürfte somit insgesamt niedrig bleiben, obwohl von der Ende 2015 begonnenen geldpolitischen Straffung in den USA ein gewisser Aufwärtstrend ausgehen kann. Risiken für diesen Ausblick ergeben sich vor allem aus den laufenden geopolitischen Konflikten und der schwachen bzw. unterdurchschnittlichen Wirtschaftsentwicklung einiger großer Schwellenländer wie China, Brasilien und Russland, die zu (weiteren) Währungsabwertungen, erhöhter Finanzmarktvolatilität und negativen Auswirkungen auf die internationale Nachfrage führen können. Auch vermehrte Grenzkontrollen und Auffassungsunterschiede der politischen Entscheidungsträger innerhalb der Europäischen Union können den Ausblick belasten.

Grundpfeiler Qualität und Expertise

Umfangreiches Expertenwissen und detaillierte Marktkenntnis, gepaart mit hohem Verständnis für die Bedürfnisse der Kunden und der exzellenten Abwicklung im Hintergrund, waren auch im Jahr 2015 Hauptgründe für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung der **IMMO-BANK**. Dazu kommt die Überzeugung, dass auf Basis einer qualitätsvollen Partner-

schaft Großprojekte hochprofessionell umgesetzt werden können. Beispiel dafür sind zwei Wohnprojekte in Wien: der Skytower, ein Gebäude der BUWOG Group am Hauptbahnhof, und MySky, ein Wohnhochhaus am Laaer Berg, die beide von der **IMMO-BANK** finanziert wurden.

Alles aus einer Hand

Seit 2014 bilden **start:bausparkasse** und **IMMO-BANK** gemeinsam die **start:gruppe**. Die **start:bausparkasse** wurde 1929 gegründet und ist damit die traditionsreichste Bausparkasse in Österreich. Bis 2014 unter ABV Bausparkasse bekannt, ist sie auf alle Fragen rund ums Bausparen spezialisiert.

Dazu zählen der in Österreich überaus beliebte Bausparvertrag - eine sichere und langfristige Geldanlage - sowie das Bauspardarlehen mit der Besonderheit einer kostenlosen Zinssatzobergrenze für bis zu 20 Jahre und langen Laufzeiten, welche die Leistbarkeit des Wohnens für jeden in Österreich sicherstellt. Gemeinsames Ziel und Auftrag der Unternehmensgruppe ist es, all ihren Kunden ab der ersten Idee bis zur Verwirklichung ihres Finanzierungsvorhabens alles aus einer Hand zu bieten. In enger Zusammenarbeit mit dem dritten Unternehmen im Bunde, der **IMMO-CONTRACT Maklergesellschaft m.b.H.**, einer Tochter der **IMMO-BANK**, wird deshalb die gesamte Wertschöpfungskette im Bereich Wohnen und Immobilien abgedeckt - von der Immobiliensuche und -vermittlung über den Eigenmittelaufbau und die Finanzierung bis zur Verwertung der Objekte. Nach der Verschränkung auf Vorstands- und Abteilungsleiter-ebene in den Jahren zuvor stand für die **start:gruppe** 2015 ein noch engeres Zusammenwachsen auf Vertriebs-, Prozess- und Funktionsebene auf der gemeinsamen Agenda.



„Demografischer und soziokultureller Wandel verändern die Ansprüche ans Wohnen. Wir fördern moderne und zugleich leistbare Architektur in Österreich.“

Dir. Mag. Peter Klingenbrunner



**Finanziert von der IMMO-BANK:
das Wohnhochhaus MySky
am Laaer Berg in Wien**

Die **start:**gruppe verfügt über ein stabiles, risikoarmes Geschäft und refinanziert sich aus eigenen Mitteln. Produkte mit Alleinstellungsmerkmal und Kombinationen

aus Bank- und Bausparangeboten machen die Gruppe zu einem erfolgreichen Player am konkurrenzstarken Veranlagungs- und Immobilienfinanzierungsmarkt

in Österreich. Gemeinsam konnte 2015 das Kreditvolumen annähernd gehalten werden.

Kreditvolumen der **start:**gruppe

Zahlen in Mio. EUR	2013	2014	2015
Kredite	2.727	2.743	2.736

Neuordnung des Volksbanken-Verbundes

Im Oktober 2014 wurde ein umfassendes Konzept zur Neuordnung des Volksbanken-Verbundes vorgelegt, das aus zwei Teilen besteht: Der erste Teil betrifft die Übertragung der Zentralorganisations- und Spitzeninstitutfunktionen der Österreichischen Volksbanken-Aktiengesellschaft (ÖVAG) auf die VOLKSBANK WIEN AG sowie die Fortführung der „Rest-ÖVAG“ als Abbau-Gesellschaft gemäß § 162 BaSAG mit dem Namen immigon portfolioabbau ag. Die rechtliche Spaltung der ÖVAG, die Zurücklegung der Bankkonzession und das Ausscheiden aus dem Haftungsverbund erfolgten am 4. Juli 2015. Teil zwei besteht in der Neuordnung des Volksbanken-Verbundes durch weitere Fusionen der Volksbanken, die mittelfristig zu einem kapitalmarktfähigen Verbund führen.

Der Zusammenschluss der Volksbanken zu acht großen Regionalbanken und drei Spezialbanken ist Teil des Restrukturierungsplans des Volksbanken-Verbundes. Der Volksbanken-Verbund neu wurde von der EZB mit Bescheid vom 2. Juli 2015 befristet bis 30. Juni 2016 bewilligt.

Die **IMMO-BANK** und die **start:**bausparkasse bilden gemeinsam die **start:**gruppe und sind als zugeordnete Kreditinstitute Teil des Kreditinstitute-Verbundes (Haftungs- und Liquiditätsverbund) mit der VOLKSBANK WIEN AG als Zentralorganisation iSd § 30a BWG. Die aufsichtsrechtlichen Bestimmungen der Teile 2 bis 8 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 sind vom Kreditinstitute-Verbund auf konsolidierter Basis einzuhalten. Der Kreditinstitute-Verbund ruht auf den drei Säulen Haftungsverbund (§ 30a Abs 1 Z 2 BWG), dem Liquiditätsverbund (§ 30a Abs 10 BWG) und den Ge-

nerellen und Individuellen Weisungen (§ 30a Abs 10 BWG).

Verkaufsprozess bindet Ressourcen

Im Gruppentagsbeschluss und Verbundvertrag vom 7. November 2014 wurde die Veräußerung der **start:**gruppe zur Stärkung der Kapitalbasis des Volksbanken-Verbundes festgelegt. Der Verkaufsprozess wurde ab Jahresmitte von der VOLKSBANK WIEN AG als Verkäufervertreterin gestartet und im Jahr 2016 weitergeführt. Insgesamt gliedert sich der Verkaufsprozess in vier Phasen: Aufbereitung der Anbotsunterlagen, Bieteransprache, Due Diligence und Angebotsphase. Dieser sehr aufwendige Prozess hat sämtliche strategischen Projekte der **IMMO-BANK** beeinflusst und umfangreiche Ressourcen gebunden.

Erfolgsfaktoren Vertrauen, Expertenwissen und Abwicklungsexzellenz



127 Wohneinheiten umfasst der Skytower der BUWOG Group, finanziert von der IMMO-BANK

Fortgesetztes Finanzierungswachstum

Die Umsetzung zahlreicher Finanzierungsprojekte im Jahr 2015 spiegelt sich in der Entwicklung der Kundenforderungen wider. Erfolgsrezept der **IMMO-BANK** da-

bei war, wie in den Jahren zuvor, die konsequente Ausrichtung der Kreditpolitik auf die Servicing bestehender Kunden im Kerngeschäftsbereich, um gemeinsames Wachstum zu forcieren. Zusätzlich entwickelte sich die Finanzierungsnachfrage für Bauten im mehrgeschossigen Wohnbau und

für Vorsorgewohnungen im Großraum Wien, dem geografischen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der **IMMO-BANK**, aufgrund starker Nachfrage durch steigende Bevölkerungszahlen sehr gut. Dadurch konnten die Forderungen an Kunden um 3% gesteigert werden.

Entwicklung der Kundenforderungen

Zahlen in Mio. EUR	2011	2012	2013	2014	2015
Forderungen an Kunden	1.177	1.207	1.237	1.262	1.295

Eigenkapitalquote weiter verbessert

Die Bilanzsumme verringerte sich wie geplant im Vergleich zum Vorjahr um 2,0% und verbessert damit die Eigenkapitalquote, sodass die anrechenbaren Eigenmittel zum 31. Dezember 2015 EUR 98.453.386,60 betragen. Damit liegen sie mit 13,89% der fiktiven Gesamtbemessungsgrundlage über den gesetzlichen Vorgaben. Die Kernkapitalratio CET 1 liegt bei 10,93% und das Verhältnis der Betriebsaufwendungen zu den Betriebserträgen (Kosten-Ertragskoeffizient) beträgt 83%.



„Als hochprofessionelle Wissensträger kennen wir den Markt und das Geschäft unserer Kunden – mit dieser Expertise stemmen wir auch große Bauträgerprojekte.“

Dir. Mag. Andreas Pommerening

Entwicklung der Bilanzsumme

Zahlen in Mio. EUR	2011	2012	2013	2014	2015
Bilanzsumme	1.607	1.644	1.684	1.665	1.632

Strategieänderung bei Emissionen

Im ersten Halbjahr wurden von der **IMMO-BANK** und von den Volksbanken EUR 5 Mio. an Wandelschuldverschreibungen verkauft und ein Volumen von rund EUR 90 Mio. getilgt bzw. aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung vorzeitig stillgelegt. Die Ergebnisse des Stresstestes des Volksbankenverbundes führten zu einer Strategieänderung bei der Beratung der Wohnbauanleihenkäufer und bei der Produktausstattung. 2015 erfolgte erstmals die Emission fundierter Anleihen, die über die regionalen

Volksbanken vertrieben wurden. Das geplante Emissionsziel konnte nicht erreicht werden, da ab dem zweiten Halbjahr 2015 der Verkauf sämtlicher Emissionen eingestellt wurde.

Stabile Betriebserträge

Die Betriebsaufwendungen stiegen auf 1,2% (2014: 0,8%) der Bilanzsumme. Der Anstieg ergibt sich aus einer anteiligen Verlusttragung von zum Verkauf von immigon portfolioabbau ag ausgegebenen Wertpapieren im Bestand der Sektorbanken und Garantiezahlungen zu diesen Wertpapieren in Höhe von EUR 6 Mio. sowie erheblich höheren Kosten für die Zentralorganisation als in der Vergangenheit. Die Betriebserträge zeigen einen stabilen Wert von 1,4% der Bilanzsumme für 2015 (2014: 1,4%). Das Betriebsergebnis sank von EUR 9,5 Mio. im Jahr 2014 auf EUR 3,8 Mio. im Jahr 2015.

Trotz der hohen Aufwendungen konnte durch Auflösungen von Wertberichtigungen im Geschäftsjahr 2015 ein EGT von EUR 9 Mio. erzielt werden. Nach Berücksichtigung von Steuern und der Auflösung des Fonds für allgemeine Bankrisiken wurde ein Bilanzgewinn von EUR 11,2 Mio. erreicht.

Risikosituation zufriedenstellend

Gemäß § 39 BWG hat die **IMMO-BANK** ein Risikomanagementsystem eingerichtet, das alle wesentlichen bankgeschäftlichen und bankbetrieblichen Risiken steuert, überwacht und limitiert. Die Bestimmung der Wesentlichkeit dieser Risiken wird jährlich im Rahmen der verbundweiten Risikoinventur durchgeführt. Diese bildet die Grundlage für die Risikotragfähigkeitsrechnung (RTFR) und damit in weiterer Folge für die Limitierung und Risikostreuung. Im Kreditinstitute-Verbund nach § 30a BWG steuert die VOLKSBANK WIEN AG als Zentralorganisation das Risikomanagement des gesamten Volksbanken-Verbundes. Sie erstellt zu diesem Zweck auf Basis der Einzeldaten aller Volksbanken Risikoberichte und überwacht die Einhaltung der zugeteilten Gesamtbankrisikolimiten. Die angewendeten Methoden sind dabei die gleichen wie auf Ebene der **IMMO-BANK**. Die Risikosituation wird aufgrund der getroffenen Maßnahmen, der Ergebnisse aus dem Risikomanagement und dem Vergleich mit anderen Regionalbanken als zufriedenstellend beurteilt. Trotz des schwierigen Marktumfeldes hat die **IMMO-BANK** im Geschäftsjahr 2015 durchgängig sämtliche Frühwarnlimite eingehalten.



„Wir optimieren Abläufe und Prozesse im Hintergrund. So bleibt mehr Zeit für unsere Hauptaufgabe – die persönliche Betreuung unserer Kunden.“

Dir. Mag. (FH) Christian Berger

Bewährte Partnerschaften

Als traditionsreichste Wohnbank des Landes konzentriert die **IMMO-BANK** nicht nur Know-how im eigenen Haus. Neben der Zusammenarbeit innerhalb der **start**-gruppe bildet sie mit Kooperationspartnern wie gemeinnützigen Siedlungs- und Baugesellschaften, Immobiliendienstleistern, Projektentwicklern sowie Hausverwaltungen ein engmaschiges Kompetenznetzwerk, an dem alle Partner gleichermaßen partizipieren und vom gesammelten Fachwissen, fachübergreifenden Brancheneinblicken und den gemeinsamen Jahrzehnten an Immobilienerfahrung profitieren. Im Bereich Vertrieb verfügt die **IMMO-BANK** mit den Volksbanken über einen bewährten, leistungsfähigen Partner. Im Konsortialgeschäft arbeitet sie österreichweit mit einem Netz

aus weiteren Banken zusammen. Weiters betreibt die **IMMO-BANK** Tochterunternehmen, welche die Expertise des Unternehmens weiter stärken und das Portfolio zur Abdeckung spezieller Kundenanforderungen komplettieren.

Doppelt ausgezeichnet

Seit 25 Jahren beschäftigt sich die **IMMO-CONTRACT**, ein Tochterunternehmen der **IMMO-BANK**, erfolgreich mit Immobilienvermittlung, -verwaltung und -bewertung. Mit mehr als 3.500 laufend verfügbaren Objekten sowie rund 125 für sie tätigen Maklern ist das Unternehmen heute das größte Immobilienbüro der Volksbank Gruppe. 2015 steigerte die Maklergesellschaft ihren Umsatz um 4,8%. Fachwissen,

Seriosität und Ergebnisorientierung sind die Grundpfeiler dieses Erfolges. Auch Auszeichnungen belegen die hohe Qualität der Arbeit: Im Jänner 2015 wurde **IMMO-CONTRACT** mit dem IMMY ausgezeichnet. Der Award ist eine langjährige Marketinginitiative der Wirtschaftskammer Wien mit der Zielsetzung, hervorragende Qualität von Immobiliendienstleistungen zu prämiieren und hohe Leistungsstandards der Branche zu fördern. Ebenso erfreulich ist die Einstufung des Unternehmens als „Geprüfter Qualitätsmakler 2015“ durch die Kunden des Portals FindMyHome.

Optimistisch in die Zukunft

Die **start**-gruppe steht auf dem soliden Fundament zweier traditionell in Österreich verwurzelter Wohnbauspezialistinnen mit klarem Fokus auf die künftigen Herausforderungen von Markt und Kunden. Jahrzehntelange Erfahrung, ein starkes Team aus bestens qualifizierten Mitarbeitern und ein durch-

wegs positiver Ausblick auf die Entwicklung des österreichischen Wohnungsmarktes sind der Grund, warum die **IMMO-BANK** mit viel Optimismus in die Zukunft geht. Auf dem Programm ganz oben steht, nach Maßnahmen zur Erhöhung der Abwicklungsgeschwindigkeit durch die Optimierung von

internen Prozessen, das Thema Digitalisierung zugunsten unserer Kunden. Weitere Vorhaben sind die Intensivierung bestehender Partnerschaften, aber auch die Verbreiterung des Vertriebs- und Partnernetzwerkes der **IMMO-BANK** in Österreich.

Bilanz zum 31. Dezember 2015 *)

AKTIVA						
		31.12.2015			31.12.2014	
		EUR	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Zentralnotenbanken und Postgiroämtern			970.853,68		670
2.	Schuldtitle öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei der Zentralnotenbank zugelassen sind					
a)	Schuldtitle öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere	12.288.660,48			12.466	
b)	zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassene Wechsel		12.288.660,48			12.466
3.	Forderungen an Kreditinstitute					
a)	täglich fällig	115.312.630,60			168.200	
b)	sonstige Forderungen	189.589.582,09	304.902.212,69		210.091	378.291
4.	Forderungen an Kunden		1.295.065.193,95			1.261.653
5.	Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere					
a)	von öffentlichen Emittenten					
b)	von anderen Emittenten darunter: eigene Schuldverschreibungen				5.164	5.164
6.	Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			998,30		
7.	Beteiligungen darunter: an Kreditinstituten	9.495.473,97		9.510.615,64		12
8.	Anteile an verbundenen Unternehmen darunter: an Kreditinstituten			3.200.359,57		3.200
9.	Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens			528,00		
10.	Sachanlagen darunter: Grundstücke und Bauten, die vom Kreditinstitut im Rahmen seiner eigenen Tätigkeit genutzt werden			1.043.202,39		1.362
11.	Eigene Aktien oder Anteile sowie Anteile an einer herrschenden oder an mit Mehrheit beteiligten Gesellschaft darunter: Nennwert					
12.	Sonstige Vermögensgegenstände			5.340.138,22		1.148
13.	Gezeichnetes Kapital, das eingefordert, aber noch nicht eingezahlt ist					
14.	Rechnungsabgrenzungsposten			49.689,35		1.240
SUMME DER AKTIVA				1.632.372.452,27		1.665.211
Posten unter der Bilanz						
1.	Auslandsaktiva			56.558.969,56		63.309

*) verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses der IMMO-BANK AG per 31.12.2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015^{*)}

PASSIVA						
	31.12.2015			31.12.2014		
	EUR	EUR	EUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
a) täglich fällig		15.612.774,59			15.999	
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		492.915.966,29	508.528.740,88		394.395	410.394
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden						
a) Spareinlagen			54.273.013,88		57.781	
darunter:						
aa) täglich fällig	9.521.990,74			8.181		
bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	44.751.023,14			49.600		
b) Sonstige Verbindlichkeiten		334.732.363,31	389.005.377,19		371.658	429.439
darunter:						
aa) täglich fällig	320.939.362,06			334.671		
bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	13.793.001,25			36.986		
3. Verbriefte Verbindlichkeiten						
a) begebene Schuldverschreibungen						
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten		595.741.817,09	595.741.817,09		681.085	681.085
4. Sonstige Verbindlichkeiten			11.472.845,19			15.922
5. Rechnungsabgrenzungsposten			564.296,41			756
6. Rückstellungen						
a) Rückstellungen für Abfertigungen		1.319.595,00			1.471	
b) Rückstellungen für Pensionen		42.628,00			42	
c) Steuerrückstellungen					3.230	
d) sonstige		6.997.052,32	8.359.275,32		4.390	9.134
6a. Fonds für allgemeine Bankrisiken						7.400
7. Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel 1 Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013			30.000.000,00			30.000
8. Zusätzliches Kernkapital gemäß Teil 2 Titel 1 Kapitel 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013						
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 Rücklagen		791.374,36			791	
b) satzungsmäßige Rücklagen						
c) andere Rücklagen		46.239.115,50	47.030.489,86		46.232	47.023
12. Haftrücklage gemäß § 57 Abs. 5 BWG			9.179.397,68			9.179
13. Bilanzgewinn			11.202.349,97			3.584
14. Unversteuerte Rücklagen						
a) Bewertungsreserve aufgrund von Sonderabschreibungen						
b) sonstige unversteuerte Rücklagen		27.335,71	27.335,71		31	31
darunter:						
aa) Investitionsrücklage gemäß § 9 EStG 1988						
bb) Investitionsfreibetrag gemäß § 10 EStG 1988						
cc) Mietzinsrücklage gemäß § 11 EStG 1988						
dd) Übertragungsrücklage gemäß § 12 EStG 1988						
SUMME DER PASSIVA			1.632.372.452,27			1.665.211

*) verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses der IMMO-BANK AG per 31.12.2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015^{*)}

PASSIVA						
		31.12.2015			31.12.2014	
		EUR	EUR	EUR	TEUR	TEUR
Posten unter der Bilanz						
1.	Eventualverbindlichkeiten			213.298.567,62		101.015
	darunter:					
	a) Akzepte und Indossamentverbindlichkeiten aus weitergegebenen Wechseln					
	b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten	213.298.567,62			101.015	
2.	Kreditrisiken			155.143.000,00		158.040
	darunter:					
	Verbindlichkeiten aus Pensionsgeschäften					
3.	Verbindlichkeiten aus Treuhandgeschäften					
4.	Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013			98.453.386,60		111.031
	darunter:					
	Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel 1 Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	20.956.164,38				
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			2.342.769,12		4.870

^{*)} verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses der IMMO-BANK AG per 31.12.2015

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015^{*)}

	31.12.2015			31.12.2014		
	EUR	EUR	EUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Zinsen und ähnliche Erträge			29.444.748,02			34.327
darunter:						
aus festverzinslichen Wertpapieren	378.198,33			1.149		
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-10.341.046,30			-14.484
I. NETTOZINSERTRAG			19.103.701,72			19.842
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen						
a) Erträge aus Aktien, anderen Anteilsrechten und nicht festverzinslichen Wertpapieren		14,25				
b) Erträge aus Beteiligungen		300,00				
c) Erträge aus Anteilen an verbundenen Unternehmen		51.000,00	51.314,25		51	51
4. Provisionserträge			2.857.274,08			3.255
5. Provisionsaufwendungen			-216.429,56			-255
6. Erträge/Aufwendungen aus Finanzgeschäften						
7. Sonstige betriebliche Erträge			877.243,10			273
II. BETRIEBSERTRÄGE			22.673.103,59			23.166
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen						
a) Personalaufwand		-5.068.847,34			-6.292	
darunter:						
aa) Löhne und Gehälter	-3.889.581,72			-4.326		
bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.146.511,15			-1.033		
cc) sonstiger Sozialaufwand	-38.702,27			-37		
dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-102.447,92			-93		
ee) Dotierung der Pensionsrückstellung	268,00			-1		
ff) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	108.127,72			-799		
b) Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)	-6.641.939,93	-11.710.787,27		-4.681	-10.973	
9. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 9 und 10 enthaltenen Vermögensgegenstände			-339.232,92			-351
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-6.854.698,60			-2.324
III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN			-18.904.718,79			-13.649
IV. BETRIEBSERGEBNIS			3.768.384,80			9.517
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			5.214.647,59			7.702
13.+14. Saldo aus Erträge auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet sind			7.500,00			180

^{*)} verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses der IMMO-BANK AG per 31.12.2015

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015^{*)}

	31.12.2015			31.12.2014		
	EUR	EUR	EUR	TEUR	TEUR	TEUR
V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			8.990.532,39			17.400
15. Außerordentliche Beträge		7.400.000,00				
Entnahmen aus dem Fonds für allgemeine Bankrisiken	7.400.000,00					
16. Außerordentliche Aufwendungen darunter: Zuweisungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken		-4.264.000,00				
17. Außerordentliches Ergebnis (Zwischensumme aus Posten 15 und 16)			3.136.000,00			
18. Steuern vom Einkommen und Ertrag			-319.257,10			-4.667
19. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 18 auszuweisen			-656.869,63			-687
VI. JAHRESÜBERSCHUSS			11.150.405,66			12.045
Rücklagenbewegung	Dotierung (-)	Auflösung (+)		Dotierung (-)	Auflösung (+)	
a) gebundene Kapitalrücklagen						
b) nicht gebundene Kapitalrücklagen						
c) gesetzliche Gewinnrücklage						
d) satzungsmäßige Gewinnrücklagen						
e) andere Gewinnrücklagen						
f) Haftrücklage gemäß § 57 Abs. 5 BWG	-7.091,55			-8.504		
g) Bewertungsreserve aufgrund 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	-5.250,20	8.971,55		-6	7	
20. Rücklagenbewegung	-12.341,75	8.971,55	-3.370,20	-8.511	7	-8.503
VII. JAHRESGEWINN			11.147.035,46			3.541
21. Gewinnvortrag			55.314,51			42
VIII. BILANZGEWINN			11.202.349,97			3.584

Wien, am 15. Juni 2016
IMMO-BANK Aktiengesellschaft

Der Vorstand



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



Dir. Mag. Peter Kligenbrunner
Vorsitzender des Vorstandes



Dir. Mag. Andreas Pommerening
Mitglied des Vorstandes

^{*)} verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses der IMMO-BANK AG per 31.12.2015

Vorstand

Dir. Mag. Peter Kligenbrunner, Vorsitzender (ab 15.6.2015, Vorsitzender-Stellvertreter bis 15.6.2015)
 Dir. Mag. (FH) Christian Berger
 Dir. Mag. Andreas Pommerening
 GD Ing. Mag. Thomas Köck, Vorsitzender (bis 11.6.2015)

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 (bis 29.9.2015)
 Mag. Christian Ulreich (ab 30.9.2015)
 VDir. Ing. Mag. Wolfgang Wahlmüller
 Dir. Mag. Dr. Roland Wernik, MBA
 HR Dr. Ewald Wetscherek

In Leitungsfunktionen (per 15.6.2016)

Günther Babun, Günther Czaker, Mario Bauer, Mag. Elisabeth Deuts, Isabella Enginar, Prok. Dr. Michael Glettler, Bernhard Hampel, 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-Stellvertreterin

Regierungskommissäre

Mag. Elmar Mangler, Regierungskommissär
 MMag. Bernhard Schatz, Regierungskommissär-Stellvertreter (bis 28.2.2015)
 MR Mag. Monika Anderl, Regierungskommissär-Stellvertreterin (ab 1.3.2015)

Bestätigungsvermerk

Der Bestätigungsvermerk der vom Österreichischen Genossenschaftsverband (Schulze-Delitzsch) bestellten Revisoren wurde am 15. Juni 2016 erteilt. Die Gesellschaft ist beim Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer 52830t eingetragen. Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgte in der Wiener Zeitung.

Impressum

Eigentümer, Herausgeber und Verleger: IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Stadiongasse 10, 1010 Wien,
 T: 01 404 34-0, immobank.at, FN 52830t, HG Wien

Redaktion: Mag. Gabriele Schüttbacher

Text: Mag. Gabriele Schüttbacher, Reinhard Schmalzbauer

Korrektorat: Mag. Marlene Zeintlinger

Gestaltung: Niederschick, Wolfram & Partner, Kaiserbrunnstraße 42, 3021 Pressbaum

Bildnachweise: BUWOG Stephan Huger, Sition Property Marketing GmbH, Regina Ridder Photography and Photodesign, STRAUSS & PARTNER Development GmbH, Katrin Bruder, katrinbruder.com

Geschlechtergerechte Formulierung: Aus Platzgründen wird im Text auf eine geschlechtergerechte Formulierung verzichtet. Alle Formulierungen richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter.

