



Geschäftsbericht 2010

Bericht des Vorstandes

IMMO-BANK Aktiengesellschaft

„Von Haus aus besser“

Auch 2010 gelang es der IMMO-BANK AG, ihre Geschäftsstrategie konsequent umzusetzen. Im Berichtsjahr konnte das Betriebsergebnis von hohem Niveau aus um etwa 5 % auf EUR 14,9 Mio. gesteigert werden. Die Bilanzsumme wuchs moderat auf EUR 1,485 Mrd. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um rund 6 %. Die Kreditpolitik stand 2010 ganz im Zeichen qualitativen Wachstums. Die Forderungen an Kunden stiegen um 8,9 % auf EUR 1,055 Mrd. an. Effizienz in sämtlichen Sachbearbeitungs- und Abwicklungsbereichen sowie das Bekenntnis zu flachen Strukturen sind für die IMMO-BANK AG tägliche Praxis. Im Berichtsjahr lag die Cost-Income-Ratio bei hervorragenden 35 %.

Seit 1993 ist die IMMO-BANK AG als Wohnbaubank berechtigt, steuerbegünstigte Wohnbauanleihen in Form von Wandelschuldverschreibungen zur Zeichnung aufzulegen. 2010 konnten so Anleihen im Wert von EUR 49,2 Mio. an Privatkunden verkauft werden. Der Vertrieb erfolgte wie bereits in den vorangegangenen Jahren hauptsächlich über die regionalen Volksbanken. Seit Beginn der Emissionstätigkeit fungiert die IMMO-BANK AG für den Volksbankensektor als Kompetenzzentrum für den großvolumigen, kommerziellen Wohnbau. Durch die Übernahme der Aktienmehrheit an der IMMO-BANK AG seitens der Allgemeinen Bau-sparkasse der Volksbanken wird diese Spezialisierung vertieft und zum Vorteil der Volksbanken und unserer Kunden um Privatkundenkompetenz erweitert.

Das Einzugsgebiet der IMMO-BANK AG umfasst ganz Österreich. Zusätzlich dazu werden expansive, heimische Immobilienkunden auf Ihrem Weg nach Deutschland begleitet. Bei den Vertriebszielgruppen liegt der Fokus im Bereich gemeinnütziger, gewerblicher und privater Bauträger, bei Immobilientreuhändern, Hausverwaltern, kommerziellen Investoren und Privaten.

Basis für die 2010 ausgebauten Marktposition der IMMO-BANK AG sind folgende Faktoren: 2010 entwickelte sich der Wohnimmobilienmarkt in den heimischen Ballungszentren sowie in den deutschen Städten Berlin und Dresden gut. Ungebrochen zeigte sich die Nachfrage nach Wohnraum, wobei besonders Mietwohnungen mit Kaufoption und Anlageobjekte auf Interesse stießen. Bedingt durch die wirtschaftlich instabile Situation in den Jahren zuvor, entdeckten kapitalstarke, private Investoren den Wohnimmobilienmarkt für sich.

Um dem Anspruch einer Spezialbank mit rascher und hoher Problemlösungskompetenz gerecht zu werden, wurde auch 2010 verstärkt Augenmerk auf die Aus- und Weiterbildung unserer MitarbeiterInnen gelegt. Unsere Tochterunternehmen im Bereich der Immobilienvermittlung, der Immobilienverwaltung und der Immobilienbewertung liefern hier – neben den guten Jahresergebnissen – wesentliche Know-how-Beiträge. Ein strategischer Schwerpunkt wird 2011 in Kooperation mit der ABV in der Aufwertung des Retailgeschäftes liegen. Die IMMO-BANK AG, als Pionier im Bereich des sozialen Wohnens, möchte zukünftig weitere Geschäftsfelder intensivieren: die Finanzierung zeitgemäßer Wohneinheiten für Senioren sowie den Bereich Betreutes Wohnen.



Dir. Günther Pillwein



Dir. Mag. Peter Klingenbrunner

Mehr Raum für das Retailgeschäft

Für die IMMO-BANK AG stellt das Retailgeschäft einen interessanten, stetig wachsenden Markt dar, bei dem der Zugang zum Kunden entscheidend ist. Bereits im März 2008 gab man der privaten Immobilienfinanzierung im zentral gelegenen Immo-Center ein neues Zuhause. Im Frühjahr 2011 folgt nun die Eröffnung des neu gestalteten Privatkundenzentrums in der Stadiongasse.

Gerade im Privatkundengeschäft gilt es, einen optimalen Vertriebswege-Mix zu finden und lukrative Marktchancen entlang der Wertschöpfungskette zu nutzen. Mit der Vertriebschiene „Haus der Immobilie“ trug man diesen Vorgaben Rechnung und bietet die Leistungen eines Maklers, eines Bauträgers, einer Hausverwaltung und einer Bank an einem Standort an. Am 13. März 2008 feierlich eröffnet, wird das Immo-Center in der Wiener Märzstraße 1 seinem Namen voll und ganz gerecht. Auf sieben Etagen und insgesamt rund 5.500 Quadratmetern finden die Kunden hier geballte Kompetenz von der Immobiliensuche (IMMO-CONTRACT Maklergesellschaft mbH) über die Hausverwaltung (WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilienre-hand-Gesellschaft mbH) bis hin zum Bauträger (Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungs-GmbH) und zur Finanzierungsberatung durch die IMMO-BANK AG.

Bestes Markt-Feed-Back

All das macht das Immo-Center zu einer runden, schlüssigen Beratungseinrichtung für Fragen rund um den Wohnbedarf. Als finanzierende Spezialbank runden wir das Portfolio des Centers ideal ab. Unsere Kunden schätzen nicht nur den leicht zu erreichenden Standort. Gerade unser Team aus geschulten und erfahrenen SpezialistInnen kommt sehr gut an, schließlich bietet es geballtes Know-how und ist in der Lage, dem Kunden individuelle Finanzierungen auch im Mix mit Produkten der ABV anzubieten.

Vorzeigebank in Citylage

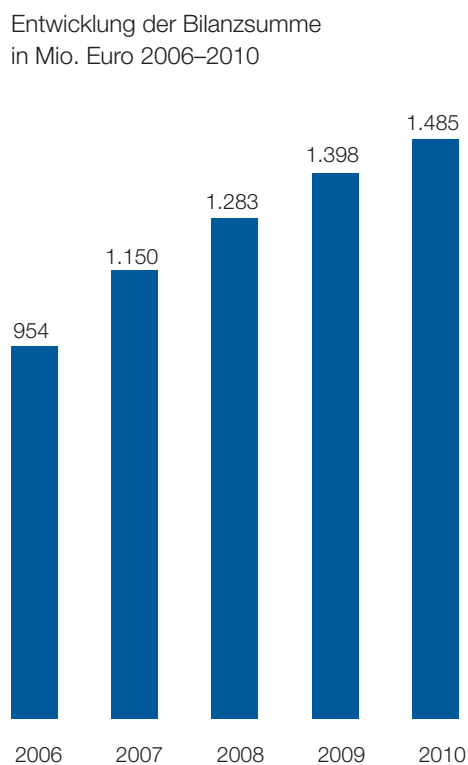
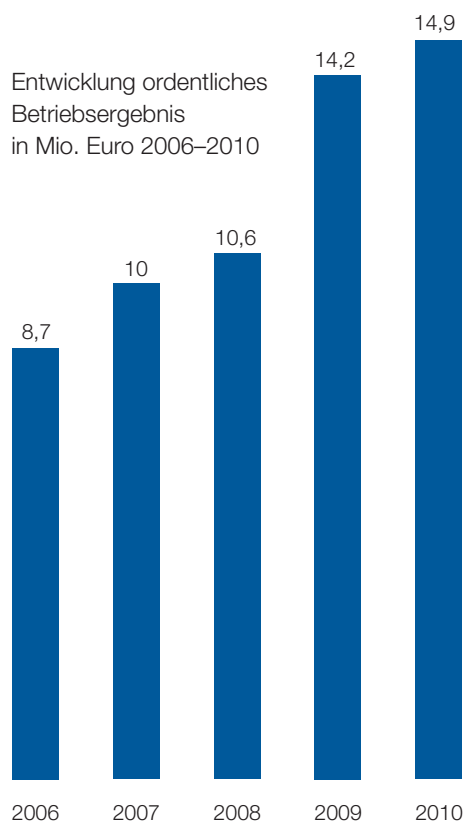
Mitte 2010 startete die Umsetzung des Renovierungsprojektes „Schalter neu“ mit der Zielsetzung, die Schalteräumlichkeiten in der Stadiongasse einer gründlichen Modernisierung zu unterziehen und so eine neue Visitenkarte für die IMMO-BANK AG zu schaffen. Das beauftragte Architekturbüro „w30 architektur“ hatte sich dabei großen Herausforderungen zu stellen, denn das Haus, das Otto Wagner zugeschrieben wird, unterliegt umfangreichen Denkmalschutzaufgaben. Trotzdem wurde eine Lösung gefunden, die Offenheit und Flexibilität bringt und darüber hinaus die aktuellen Ansprüche hinsichtlich Energieeffizienz und Barrierefreiheit erfüllt. Bereits im Schalteraum ist das neue Flair zu spüren. Spezielle Ausparungen in der Zwischendecke schaffen im Bürobereich ein optimales, tageslichtdurchflutetes Ambiente.

Unter dem Motto „Alles unter einem Dach“ bietet die neue IMMO-BANK sämtliche Retail-Services von Konto/Sparen über Anlageprodukte und Bausparen bis hin zu maßgeschneiderten Privatkrediten. Das Privatkundenzentrum steht für das Selbstverständnis der IMMO-BANK AG – zeitgemäß, transparent, offen und erfolgreich!

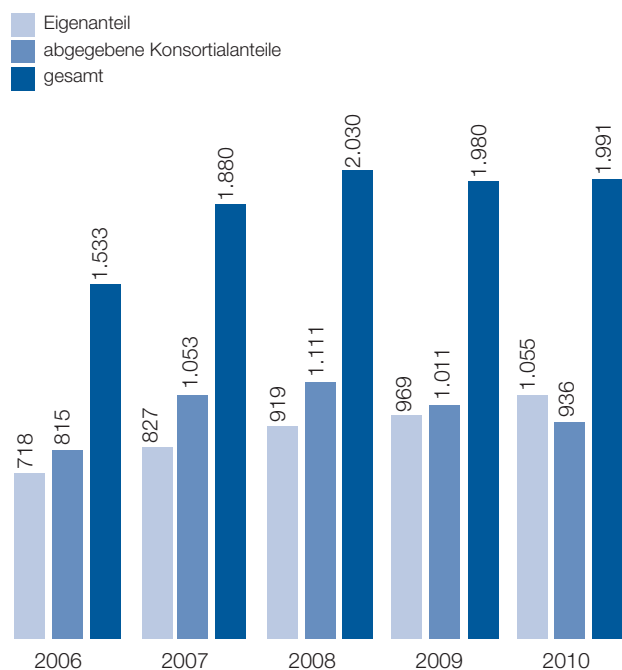


Topmoderne Beratungsflächen für das immer wichtiger werdende Retailgeschäft: links das Haus der Immobilie, verkehrsgünstig in der Wiener Märzstraße gelegen, rechts die „neue“ IMMO-BANK im liebevoll restaurierten Otto-Wagner-Haus am Traditionsstandort Stadiongasse.

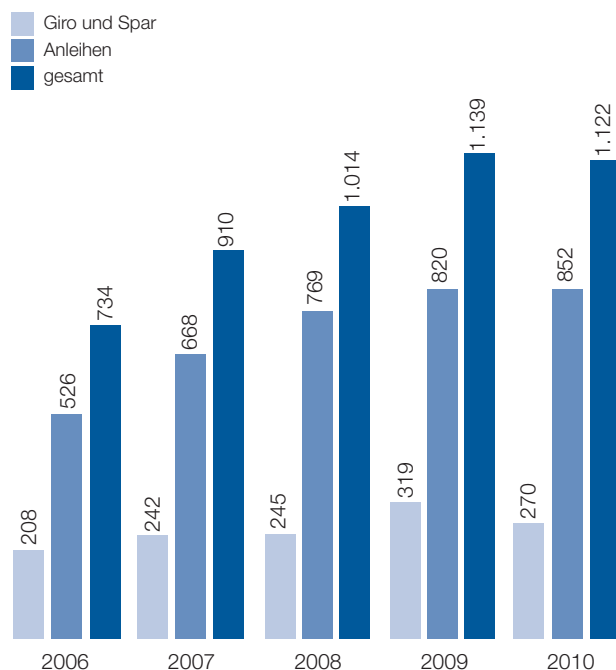
Eckdaten und Kennzahlen



Entwicklung der Kundenforderungen in Mio. Euro 2006–2010



Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden in Mio. Euro 2006–2010



Bilanz zum 31.12.2010*)

AKTIVA

	€	€	€	Vorjahr in T€
1. Kassenbestand, Guthaben bei Zentralnotenbanken und Postgiroämtern			799.541,94	972
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei der Zentralnotenbank zugelassen sind:				
a) Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere		2.802.497,26		3.477
b) zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassene Wechsel		—,—	2.802.497,26	— 3.477
3. Forderungen an Kreditinstitute				
a) täglich fällig		58.416.947,03		42.344
b) sonstige Forderungen		324.718.699,92	383.135.646,95	337.160 379.505
4. Forderungen an Kunden			1.054.652.094,82	969.053
5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
a) von öffentlichen Emittenten		—,—		—
b) von anderen Emittenten		35.392.852,76	35.392.852,76	36.509 36.509
darunter:				
eigene Schuldverschreibungen		—,—		—
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			—,—	5
7. Beteiligungen			18.008,00	18
darunter:				
an Kreditinstituten		—,—		—
8. Anteile an verbundenen Unternehmen			3.305.231,36	3.305
darunter:				
an Kreditinstituten		—,—		—
9. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens			12.298,00	12
10. Sachanlagen			1.541.466,84	1.003
darunter:				
Grundstücke und Bauten, die vom Kreditinstitut im Rahmen seiner eigenen Tätigkeit genutzt werden		—,—		—
11. Eigene Aktien oder Anteile sowie Anteile an einer herrschenden oder an mit Mehrheit beteiligten Gesellschaft			—,—	—
darunter:				
Nennwert		—,—		—
12. Sonstige Vermögensgegenstände			2.592.353,41	3.169
13. Gezeichnetes Kapital, das eingefordert, aber noch nicht eingezahlt ist			—,—	—
14. Rechnungsabgrenzungsposten			929.109,39	576
SUMME DER AKTIVA			1.485.181.100,73	1.397.609
Posten unter der Bilanz				
1. Auslandsaktiva			64.552.090,79	51.082

*) Verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses per 31.12.2010

PASSIVA

	€	€	€	Vorjahr in T€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
a) täglich fällig		67.495.501,31		8.855	
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		204.655.212,02	272.150.713,33	163.388	172.243
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden					
a) Spareinlagen		66.539.407,93		66.355	
darunter:					
aa) täglich fällig	482.908,36			4.755	
bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	66.056.499,57			61.599	
b) Sonstige Verbindlichkeiten		203.491.467,32	270.030.875,25	252.908	319.263
darunter:					
aa) täglich fällig	190.640.787,98			222.213	
bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	12.850.679,34			30.695	
3. Verbriefte Verbindlichkeiten					
a) begebene Schuldverschreibungen		813.757.833,97		782.290	
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten		—,—	813.757.833,97	—	782.290
4. Sonstige Verbindlichkeiten			19.467.604,82		20.477
5. Rechnungsabgrenzungsposten			2.594.491,76		2.417
6. Rückstellungen					
a) Rückstellungen für Abfertigungen		615.039,00		553	
b) Rückstellungen für Pensionen		137.066,00		141	
c) Steuerrückstellungen		1.787.433,31		1.947	
d) sonstige		2.155.544,87	4.695.083,18	3.421	6.064
6. A Fonds für allgemeine Bankrisiken			7.400.000,00		7.400
7. Nachrangige Verbindlichkeiten			8.000.000,00		8.000
8. Ergänzungskapital			30.000.000,00		30.000
9. Gezeichnetes Kapital			11.297.580,00		11.297
10. Kapitalrücklagen					
a) gebundene		5.962.906,01		5.962	
b) nicht gebundene		—,—	5.962.906,01	—	5.962
11. Gewinnrücklagen					
a) gesetzliche Rücklage		791.374,36		791	
b) satzungsmäßige Rücklagen		—,—		—	
c) andere Rücklagen		26.302.167,59	27.093.541,95	19.897	20.688
12. Haftrücklage gemäß § 23 Abs. 6 BWG			9.179.397,68		9.179
13. Bilanzgewinn			3.520.569,92		2.292
14. unversteuerte Rücklagen					
a) Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen		—,—		—	
b) sonstige unversteuerte Rücklagen		30.502,86	30.502,86	30	30
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			1.485.181.100,73		1.397.609
Posten unter der Bilanz					
1. Eventualverbindlichkeiten			17.640.435,20		5.599
darunter:					
a) Akzente und Indossamentverbindlichkeiten aus weitergegebenen Wechseln	—,—			—	
b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten	17.640.435,20			5.599	
2. Kreditrisiken			91.697.000,00		86.176
darunter:					
Verbindlichkeiten aus Pensionsgeschäften	—,—			—	
3. Verbindlichkeiten aus Treuhandgeschäften			—,—		—
4. Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 Abs. 14			93.733.312,59		83.334
darunter:					
Eigenmittel gemäß § 23 Abs. 14 Z 7	—,—			—	
5. Erforderliche Eigenmittel gemäß § 22 Abs. 1			49.069.796,86		52.172
darunter:					
erforderliche Eigenmittel gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 und 4	49.069.796,86			52.172	
6. Auslandspassiva			3.622.656,48		3.249
7. Fehlbetrag zur Pensionsrückstellung gemäß Artikel X Abs. 3 RLG			—,—		—

Gewinn und Verlustrechnung 2010*)

	€	€	€	Vorjahr in T€	
1. Zinsen und ähnliche Erträge			36.036.447,77	42.560	
darunter:					
aus festverzinslichen Wertpapieren	1.609.472,96			1.398	
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-15.375.508,24	-23.243	
I. NETTOZINSERTRAG			20.660.939,53	19.317	
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen					
a) Erträge aus Aktien, anderen Anteilsrechten und nicht festverzinslichen Wertpapieren		—,—		—	
b) Erträge aus Beteiligungen		200,00		—	
c) Erträge aus Anteilen an verbundenen Unternehmen		—,—	200,00	10	10
4. Provisionserträge			2.635.372,88	2.325	
5. Provisionsaufwendungen			-350.362,13	-279	
6. Erträge / Aufwendungen aus Finanzgeschäften			—,—	—	
7. Sonstige betriebliche Erträge			239.842,35	627	
II. BETRIEBSERTRÄGE			23.185.992,63	22.000	
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen					
a) Personalaufwand		-4.406.811,34		-4.221	
darunter:					
aa) Löhne und Gehälter	-3.429.471,76			-3.265	
bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-781.692,23			-777	
cc) sonstiger Sozialaufwand	-42.331,14			-21	
dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-68.830,48			-66	
ee) Dotierung der Pensionsrückstellung	4.195,00			-2	
ff) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-88.680,73			-87	
b) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)		-3.207.742,14	-7.614.553,48	-3.014	-7.235
9. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 9 und 10 enthaltenen Vermögensgegenstände			-247.635,93	-281	
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-371.623,12	-266	
III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN			-8.233.812,53	-7.782	
IV. BETRIEBSERGEBNIS			14.952.180,10	14.217	
11.+12. Saldo aus Wertberichtigungen auf Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten sowie Erträge aus Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten			-3.163.645,13	-2.590	
13.+14. Saldo aus Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet sind			-56.306,05	-71	
V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			11.732.228,92	11.555	
15. Außerordentliche Erträge		—,—		—	
darunter:					
Entnahmen aus dem Fonds für allgemeine Bankrisiken	—,—			—	
16. Außerordentliche Aufwendungen		—,—		-2.000	
darunter:					
Zuweisungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	—,—			-2.000	
17. Außerordentliches Ergebnis (Zwischensumme aus Posten 15 und 16)			—,—	-2.000	
18. Steuern vom Einkommen und Ertrag			-2.931.064,72	-2.766	
19. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 18 auszuweisen			-515.434,43	-1.273	

*) Verkürzte Darstellung des Jahresabschlusses per 31.12.2010

	€	€	€	Vorjahr in T€	
VI. JAHRESÜBERSCHUSS			8.285.729,77		5.515
Rücklagenbewegung	Dotierung (-)	Auflösung (+)		Dotierung (-)	Auflösung (+)
a) gebundene Kapitalrücklagen	—,—	—,—		—	—
b) nicht gebundene Kapitalrücklagen	—,—	—,—		—	—
c) gesetzliche Gewinnrücklage	—,—	—,—		—	—
d) satzungsmäßige Gewinnrücklagen	—,—	—,—		—	—
e) andere Gewinnrücklagen	-6.404.601,12	—,—		-3.506	—
f) Haftrücklage gemäß § 23 Abs. 6 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 unbesteuerbare Rücklagen	-5.047,10	5.005,12		-9	6
20. Rücklagenbewegung	-6.409.648,22	5.005,12	-6.404.643,10	-3.515	6 -3.509
VII. JAHRESGEWINN			1.881.086,67		2.006
21. Gewinnvortrag			1.639.483,25		286
VIII. BILANZGEWINN			3.520.569,92		2.292

Wien, am 18. Februar 2011

IMMO-BANK Aktiengesellschaft

Vorstand:



Dir. Günther Pillwein



Dir. Mag. Peter Klingenbrunner

«Der Bestätigungsvermerk der vom Österreichischen Genossenschaftsverband (Schulze-Delitzsch) bestellten Revisoren wurde am 18. Februar 2011 erteilt».

Die Gesellschaft ist beim Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer 52830t eingetragen. Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2010 erfolgt in der Wiener Zeitung.

Mitglieder des Vorstandes:

Dir. Günther Pillwein

Vorsitzender des Vorstandes

Dir. Mag. Peter Klingenbrunner

Vorsitzender-Stellvertreter des Vorstandes

Abteilungsleiter:

Prok. Hans Auer

Prok. Mag. Gisela Keglovits

Prok. Mag. Petra Ondracek

Prok. Mag. Andreas Pommerening

Mag. Wolfgang Schreiner

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gen. Dir. KR Erich Hackl (Vorsitzender)

KR Herbert Fichta (1. Stellvertreter des Vorsitzenden)

Dr. Erich Kaschnigg (2. Stellvertreter des Vorsitzenden)

Dir. Mag. Hans Janeschitz

Dir. Ing. Mag. Thomas Köck

Dir. Walter Mayr, Dir. Ernst Pfennich, Dir. Josef Preißl, Dr. Leo Raffelsberger, VDir. Ing. Mag. Wolfgang Wahlmüller,

Dir. Mag. Dr. Roland Wernik MBA, Hofrat Dr. Ewald Wetscherek

Staatskommissäre:

Mag. Hans-Jürgen GAUGL

Amtsdirektor Ingrid HAUSER-UITZ (Stv.)

Regierungskommissäre:

Mag. Elmar MENGLER

Mag. Bernhard SCHATZ (Stv.)