

s Wohnbaubank AG
Graben 21
1010 Wien

LAGEBERICHT

1. Allgemeines

Die s Wohnbaubank AG ist eine Spezialbank zur Finanzierung des Wohnbaus in Österreich.

Die Bank wurde im Februar 1994 von der damaligen Ersten österreichischen Spar-Casse-Bank AG, der damaligen GiroCredit (die beiden bilden heute gemeinsam die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG), der s Bausparkasse, der Österreichischen Postsparkasse und der VKB-Bank gegründet. Seither wurde die Aktionärsbasis erheblich verbreitert. Hinzugekommen sind zahlreiche Sparkassen sowie die s Versicherung und das Bankhaus Schelhammer & Schattera AG. Abgegeben hat ihre Anteile die Österreichische Postsparkasse.

Rechtliche Grundlage des Handelns der Wohnbaubanken ist das „Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus“ (1993 vom österreichischen Nationalrat beschlossen). Es sieht vor, dass die durch Emissionen der Wohnbaubanken aufgebrachten langfristigen Mittel – sowohl Anleihen als auch Aktien – für die Errichtung von erschwinglichen Wohnungen verwendet werden. Um dies für die Anleger attraktiv zu machen, hat man die Wohnbauanleihen mit einem doppelten Steuervorteil ausgestattet:

Die Zinsen von bis zu 4 % sind von der Kapitalertragsteuer befreit. Der Erstanschaffungspreis kann im Rahmen der Sonderausgabenregelung von der Einkommensteuer abgesetzt werden.

Die Anleihen müssen außerdem zweckgewidmet eingesetzt werden. Das damit aufgebrachte Kapital wird ausschließlich zur Finanzierung von Wohnbauten verwendet, welche überwiegend durch Hypotheken sichergestellt sind. Dadurch ist für die Anleihenzeichner besondere wirtschaftliche Sicherheit gegeben.

Die Wohnbauanleihen der s Wohnbaubank werden über die Vertriebswege Erste Bank, Sparkassen, Bankhaus Schelhammer & Schattera AG und VKB-Bank im breiten Publikum platziert.

Seit ihrer Gründung wurden 75 Emissionen (darunter 72 Wohnbauanleihen) mit einem Volumen von rund 1.400 Millionen Euro durchgeführt. Der Marktanteil der s Wohnbaubank an den emittierten Wohnbauanleihen beträgt rund 15 Prozent.

Im Jahr 2005 wurden Wohnbauanleihen mit einem Volumen von 8 Millionen Euro getilgt sowie Wohnbauanleihen mit einem Volumen von rund 21 Millionen Euro vorzeitig stillgelegt. Somit befinden sich Anleihen mit einem Volumen von rund 1.370 Millionen Euro im Umlauf.

2. Mittelaufbringung der s Wohnbaubank

Seit der Gründung der s Wohnbaubank im Februar 1994 wurden auf folgende Art Mittel aufgebracht:

Bei der Gründung wurde von den Aktionären 5,1 Millionen Euro Grundkapital zur Verfügung gestellt. Im Mai 1994 erfolgte eine Kapitalerhöhung auf 20,4 Millionen Euro. Zum Bilanzstichtag 2005 betrug das gesamte Eigenkapital (Kernkapital) 31,2 Millionen Euro.

Der weitaus größte Teil der Mittelaufbringung erfolgte durch 72 Anleiheemissionen im Gesamtbetrag von 1.378,3 Millionen Euro, die breit gestreut über Österreich im Privatpublikum platziert wurden, davon 36,2 Millionen Euro nachrangig.

Die Laufzeit der Anleiheemissionen (10 bis 25 Jahre) ist deutlich länger als bei den anderen Bankanleihen.

Weiters wurden drei Privatplatzierungen in Höhe von 21,4 Millionen Euro zur Zinsstabilisierung der Wohnbaudarlehen durchgeführt.

3. Mittelverwendung

Geschäftspolitisches Ziel der s Wohnbaubank ist es, die aufgebrachten Mittel den Gemeinnützigen Bauvereinigungen in Form von zinsstabilen langfristigen Finanzierungsmitteln zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichten mit diesen Mitteln mehrgeschoßige Wohnbauten, und zwar ausschließlich im Rahmen der Wohnbauförderung. Man kann davon ausgehen, dass das erfolgreiche Etablieren des Systems der Wohnbaubanken dazu geführt hat, dass der überwiegende Teil der Wohnungen im Segment Neuerichtung von mehrgeschoßigen Wohnbauten von einer Wohnbaubank mitfinanziert wird. Zum Bilanzstichtag 2005 hat die s Wohnbaubank AG 1.310,4 Millionen Euro der Wohnbauwirtschaft zur Verfügung gestellt oder zugesagt.

Grundsatz der s Wohnbaubank ist, dass sie keine direkten Vertriebswege hat. Der Kundenkontakt geschieht durch die Partnerbanken der s Wohnbaubank. Das ist in den meisten Fällen die Erste Bank. Aber auch die s Bausparkasse, verschiedene Sparkassen und die VKB-Bank vermitteln Wohnbaudarlehen. Bei einem typischen Wohnbaudarlehen an eine Gemeinnützige Wohnbauvereinigung tritt die Erste Bank als Treuhänder und die s Wohnbaubank als Treugeber auf. Das Ausfallrisiko trägt die s Wohnbaubank.

Im Hinblick auf die Partnerschaft mit der s Bausparkasse sowie den Partnersparkassen und -banken wird eine Vergabe der Mittel an Private zur Wohnbaufinanzierung („Häuselbauer“) - im Gegensatz zu anderen Wohnbaubanken - nur untergeordnet vorgenommen. Überdies geschieht das nur mittelbar im Wege der Partnerbanken.

4. Errichtung von fast 1000 Wohnungen in Tochtergesellschaften

Wohnbauprojekte mit rund 1000 Wohnungen wurden und werden direkt durch die s Wohnbaubank im Wege eigener Bauträgertöchter errichtet. Nach Baufertigstellung werden die Wohnhausanlagen vermietet. Es handelt sich hierbei um folgende Projekte:

Wien 11., Stadterweiterungsgebiet Leberberg
Rosa-Jochmann-Ring - Svetelskystraße - Etrichstraße
330 Wohneinheiten
Baubeginn Oktober 1994, Baufertigstellung Sommer 1997
Generalmieter Stadt Wien
Projektrealisierung in der s Wohnbauträger GmbH

Wien 12., Aßmayergasse
 34 Wohneinheiten
 Baubeginn Oktober 1994, Baufertigstellung Jänner 1996
 Projektrealisierung in der s Wohnbauträger GmbH

St. Valentin
 Einräumung eines Baurechtes an die Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen
 Projektrealisierung in der s Wohnbauträger GmbH

Seekirchen am Wallersee
 27 Wohneinheiten
 Baubeginn 1999, Baufertigstellung Sommer 2001
 Projektrealisierung in der s Wohnbauträger GmbH

Wien 15., Hackengasse - Goldschlagstraße - Beingasse
 165 Wohneinheiten
 Baufertigstellung Frühjahr 1997
 Projektrealisierung in der Aphrodite Bauträger Aktiengesellschaft, einer 50-Prozent-Tochter
 der s Wohnbaubank AG

Wien 15., Markgraf-Rüdiger-Straße
 72 Wohneinheiten
 Baubeginn 1999, Baufertigstellung 10.01.2001
 Projektrealisierung in der Aphrodite Bauträger Aktiengesellschaft

Wien 15., Arnsteingasse - Sechshauser Straße – Geibelgasse
 72 Wohneinheiten
 Baubeginn 1999, Baufertigstellung Ende August 2001
 Projektrealisierung in der Aphrodite Bauträger Aktiengesellschaft

Wien 16., Arnethgasse
 310 Wohneinheiten gesamt, davon Anteil Aphrodite rund 247 Wohneinheiten
 Baubeginn erfolgte zu Jahresbeginn 2003, Fertigstellung Jänner 2005
 Projektrealisierung in der Aphrodite Bauträger Aktiengesellschaft

Sämtliche Wohnhäuser wurden mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet.

Damit steht den Anleihezeichnern ein wirtschaftliches Substrat für ihr Wandlungsrecht, vor allem eine Realwertsicherung, für ihr Kapital zur Verfügung.

5. Aktionärsstruktur

Aktionär	Anzahl der Stückaktien	Nominale in Euro	Anteil
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	2.180.328	15.850.984,56	77,87%
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft	344.372	2.503.584,44	12,30%
Volkskreditbank AG	79.800	580.146,00	2,85%
Bankhaus Schelhammer & Schattera Aktiengesellschaft	30.000	218.100,00	1,07%
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft	22.500	163.575,00	0,80%
LV Holding GmbH 1)	20.000	145.400,00	0,71%
SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT	20.000	145.400,00	0,71%
Sparkasse Hartberg-Vorau Aktiengesellschaft	20.000	145.400,00	0,71%
Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck	20.000	145.400,00	0,71%
Vorarlberger Sparkassen Beteiligungs GmbH	20.000	145.400,00	0,71%
Wiener Neustädter Sparkasse	20.000	145.400,00	0,71%
Sparkassen Versicherung Aktiengesellschaft	10.000	72.700,00	0,36%

Sparkasse Pottenstein N.Ö.	5.000	36.350,00	0,18%
Weinviertler Sparkasse	3.000	21.810,00	0,11%
KREMSENER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT	2.000	14.540,00	0,07%
Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg Aktiengesellschaft	2.000	14.540,00	0,07%
Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft	1.000	7.270,00	0,04%
Gesamtnominalkapital	2.800.000	20.356.000,00	100,00%

1) Holdinggesellschaft der Salzburger und oberösterreichischen Sparkassen

6. Grundsätze der Geschäftspolitik

Wohnbauanleihen werden als sicheres und attraktives Anlageprodukt im Markt platziert.

Finanziert werden gemeinnützige (ohne Haftung) und gewerbliche Bauträger (mit Haftung der Erste Bank oder anderer Banken).

Das Wachstum erfolgt entsprechend der Marktnachfrage auf der Aktiv- und Passivseite unter Berücksichtigung der strategischen Refinanzierungserfordernisse der Aktionärsbanken. Das Wachstum erfolgt unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Ertragssituation, insbesondere wird beachtet, dass zwischen Mittelaufbringung und Zuteilung der langfristigen Finanzierungsmittel keine erhebliche Zeitverschiebung vorliegt.

Die Risikosituation wird durch Hereinnahme von ausreichenden Banksicherheiten (z. B. Bankgarantien bei gewerblichen Bauträgern) sowie durch Fristenkonformität der Zinnsatzgestaltung minimiert. Das Zinsrisiko wird durch Abschluss von Zinstauschverträgen angemessen begrenzt.

7. Kennzahlen der s Wohnbaubank

Wenn man die Kennzahlen der s Wohnbaubank im Zeitlauf betrachtet, so sind einige Besonderheiten des Jahres 2005 im Zusammenhang mit der Organschaft und der Gruppenbesteuerung zu beachten. Der Gewinnabführungs- und Verlustübernahmevertrag (Organschaft) zwischen der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG und der s Wohnbaubank AG endete am 31. Dezember 2005. Jener zwischen der s Wohnbaubank und der s Wohnbauträger GmbH endete am 1. Jänner 2005. Im Gegenzug dazu begann am 1. Jänner 2005 die Gruppenbesteuerung. Die Gruppenbesteuerung umfasst die hier zuvor angeführten Unternehmen.

Diese Umstände führen zu folgenden Veränderungen, die den Vergleich erschweren. Bis zum Jahr 2004 hat die s Wohnbauträger, das Tochterunternehmen der s Wohnbaubank, ihren Jahresüberschuss infolge der Organschaft zur Gänze an die s Wohnbaubank abgeführt. Die s Wohnbaubank hat ebenfalls ihren Jahresüberschuss (abzüglich gesetzliche Rücklagenbewegungen) zur Gänze an die Erste Bank abgeführt. Die Erste Bank hat von diesen Erträgen die Körperschaftsteuer der s Wohnbaubank und der s Wohnbauträger abgeführt.

Für das Jahr 2005 kann die s Wohnbauträger aufgrund der vorhin angeführten Veränderungen mangels eines Bilanzgewinnes keine Ausschüttung vornehmen. Im Jahr 2005 hat die s Wohnbauträger die Körperschaftsteuer erstmals als Aufwand selbst getragen und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Das gleiche gilt für die s Wohnbaubank. Die s Wohnbaubank hat den Jahresüberschuss abzüglich der gesetzlich vorgeschriebenen Rücklagenbewegungen zur Gänze an die Erste Bank abgeführt.

Vorgesehen ist, dass für das Jahr 2006 die s Wohnbauträger den Bilanzgewinn an die Gesellschafter ausschüttet. Die Planrechnung sieht vor, dass der Bilanzgewinn dem Jahres-

überschuss entspricht. Dabei ist aber im Vergleich zu den Jahren 2004 und davor zu beachten, dass diese Ausschüttung um die Körperschaftsteuer vermindert ist. Die s Wohnbaubank wird im 2006 ebenfalls die Körperschaftsteuer selbst in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassen. Der Bilanzgewinn soll zur Gänze ausgeschüttet werden.

Um die Kennzahlen vergleichbar zu machen, werden folgende Anpassungen durchgeführt. Es wird angenommen, dass die s Wohnbauträger ihren Jahresüberschuss (rund 452.000 Euro) zuzüglich Körperschaftsteuer (rund 144.000 Euro, in Summe rund 596.000 Euro) im Jahr 2005 an die s Wohnbaubank ausgeschüttet hat. Weiters wird die zu erwartende Ausschüttung der s Wohnbaubauträger im Jahr 2006 um die Körperschaftsteuer (rund 150.000 Euro) vermehrt.

Angaben in Millionen Euro	2002	2003	2004	2005 angepasst	2006 Plan
Bilanzsumme	828,2	1.000,5	1.323,6	1.453,5	1.630,7
Ausleihungen an Wohnbankkunden	652,3	815,2	1.032,3	1.181,3	1.358,5
Wohnbauanleihen im Umlauf	720,7	909,4	1.242,0	1.370,3	1.547,5
Eigenkapital	28,7	29,5	30,6	31,2	32,0
Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 BWG	43,0	44,3	45,9	52,8	54,0
Bemessungsgrundlage für die Eigenmittel	347,6	410,3	501,9	551,3	611,3
Eigenmittelquote gemäß § 23 BWG	12,4%	10,8%	9,1%	9,6%	8,8%
Nettozinsertrag	5,41	5,17	4,74	5,86	7,07
Betriebsertrag	4,67	4,03	3,25	3,55	4,59
Betriebsaufwand	-0,52	-0,59	-0,60	-0,60	-0,65
Betriebsergebnis	4,16	3,43	2,66	2,95	3,94
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4,16	3,93	3,45	3,88	4,14
Cost-Income-Ratio	11,1%	14,7%	18,3%	17,0%	14,1%
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	15,0%	13,7%	11,7%	12,7%	13,3%
Zuwachs gegenüber dem Vorjahr in Millionen Euro	2002	2003	2004	2005	2006
Bilanzsumme	203,3	172,3	323,1	129,9	177,2
Ausleihungen an Wohnbankkunden	138,1	163,0	217,1	149,0	177,2
Wohnbauanleihen im Umlauf	194,3	188,7	332,7	128,3	177,2
Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent	2002	2003	2004	2005	2006
Bilanzsumme	33%	21%	32%	10%	12%
Ausleihungen an Wohnbankkunden	27%	25%	27%	14%	15%
Wohnbauanleihen im Umlauf	37%	26%	37%	10%	13%
Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 BWG	3%	3%	4%	15%	2%
Bemessungsgrundlage für die Eigenmittel	23%	18%	22%	10%	11%
Nettozinsertrag	14%	-4%	-8%	24%	21%
Betriebsertrag	6%	-14%	-19%	9%	29%
Betriebsaufwand	43%	14%	1%	1%	8%
Betriebsergebnis	3%	-17%	-23%	11%	34%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	15%	-6%	-12%	13%	7%

Erläuterungen:

Cost-Income-Ratio in %: (Betriebsaufwand / Betriebsertrag) * 100

Eigenkapitalrentabilität vor Steuern (in %): (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit / Eigenkapital des Vorjahres) * 100

8. Verwendung von Finanzinstrumenten

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos werden laufend Zinssatzverträge abgeschlossen. Die s Wohnbaubank ist dabei Empfänger von fixen und Zahler von variablen Zinsen. Die Zinssatzverträge dienen zur Absicherung von fix verzinsten begebenen Schuldverschreibungen (Microswaps). Zum 31. Dezember 2005 beträgt das Kontraktvolumen rund 358,5 Millionen Euro. Im Zusammenhang mit den Zinssatzverträgen ist zu beachten, dass die Ausleihungen im Neugeschäft (hauptsächlich im Bilanzposten Forderungen an Kunden enthalten) zum überwiegenden Teil variabel verzinst sind, sodass der Nettozinsertrag des Neugeschäftes primär aus konstanten Zinsspannen zwischen entsprechenden Aktiv- und Passivseiten stammt.

9. Verschiedenes

Das Unternehmen ist im Bereich Forschung und Entwicklung nicht tätig.

Das Unternehmen verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Im Unternehmen sind operativ drei Mitarbeiter tätig. Zwei davon sind dienstüberlassene Mitarbeiter der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG. Bei diesen Mitarbeitern werden die Arbeitnehmerbelange von der Erste Bank wahrgenommen. Eine Mitarbeiterin ist in der s Wohnbaubank angestellt. Hier werden die Arbeitnehmerbelange im Rahmen einer Dienstleistungs- und Nutzungsvereinbarung von der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft wahrgenommen.

Umweltbelange werden ebenfalls von der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft im Rahmen dieser Dienstleistungs- und Nutzungsvereinbarung wahrgenommen.

Wien, 23. Jänner 2006

s Wohnbaubank AG

Dr. Peter Bosek

Dr. Josef Schmidinger