

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.

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 93 Wohnbauanleihen-Emissionen mit einem Volumen von rund 2.197 Millionen Euro durchgeführt. Der Marktanteil der s Wohnbaubank an den emittierten Wohnbauanleihen beträgt rund 17 Prozent.

Seit dem Jahr 2005 wurden Wohnbauanleihen mit einem Volumen von rund 98 Millionen Euro getilgt oder vorzeitig stillgelegt. Somit befinden sich Wohnbauanleihen mit einem Volumen von rund 2.099 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 2007 betrug das gesamte Eigenkapital (Kernkapital) 33,4 Millionen Euro.

Der weitaus größte Teil der Mittelaufbringung erfolgte durch 93 Wohnbauanleiheemissionen im Gesamtbetrag von 2.197 Millionen Euro, die breit gestreut über Österreich im Privatpublikum platziert wurden.

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

## **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 fast 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 2007 hat die s Wohnbaubank AG 2.257 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 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

Wien 23., Hochwassergasse (in Planung)  
Rund 45 Wohneinheiten  
Projektrealisierung in der Aphrodite Bauträger Aktiengesellschaft

Wilhelmsburg  
Einräumung eines Baurechtes an die Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen  
Projektrealisierung in der s Wohnbauträger GmbH

Pörschach  
Einräumung eines Baurechtes an das Kärntner Siedlungswerk (in Vorbereitung)  
Projektrealisierung in der s Wohnbauträger GmbH

Klagenfurt, Anzengruberstraße  
Einräumung eines Baurechtes an das Kärntner Siedlungswerk (in Vorbereitung)  
Projektrealisierung in der s Wohnbauträger GmbH

Sämtliche Wohnhäuser wurden oder werden 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 Zinssatzgestaltung minimiert. Das Zinsrisiko wird durch Abschluss von Zinstauschverträgen angemessen begrenzt.

## 7. Kennzahlen der s Wohnbaubank

<b>Angaben in Millionen Euro</b>	2004	2005	2006	2007	Plan 2008
Bilanzsumme	1.323,6	1.453,5	1.886,2	2.207,5	2.430,0
Ausleihungen an Wohnbaukunden	1.032,3	1.181,3	1.640,7	2.062,8	2.285,3
Wohnbauanleihen im Umlauf	1.242,0	1.370,3	1.797,2	2.113,7	2.336,2
Eigenkapital	30,6	31,7	32,6	33,4	34,2
Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 BWG	45,9	52,8	63,9	65,1	65,9
Bemessungsgrundlage für die Eigenmittel	501,9	551,3	670,9	411,9	481,9
Eigenmittelquote gemäß § 23 BWG	9,1%	9,6%	9,5%	15,8%	13,7%
Nettozinsertrag	4,74	5,86	6,61	10,97	12,31
Betriebsertrag	3,25	2,95	3,41	5,04	5,08
Betriebsaufwand	-0,60	-0,60	-0,58	-0,63	-0,68
Betriebsergebnis	2,66	2,35	2,83	4,41	4,41
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3,45	3,29	3,60	4,29	4,41
Cost-Income-Ratio	18,3%	20,4%	17,0%	12,6%	13,3%
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	11,7%	10,7%	11,3%	13,2%	13,2%
<b>Zuwachs gegenüber dem Vorjahr in Millionen Euro</b>	2004	2005	2006	2007	2008
Bilanzsumme	323,1	129,9	432,7	321,4	222,5
Ausleihungen an Wohnbaukunden	217,1	149,0	459,4	422,2	222,5
Wohnbauanleihen im Umlauf	332,7	128,3	426,9	316,5	222,5
<b>Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent</b>	2004	2005	2006	2007	2008
Bilanzsumme	32%	10%	30%	17%	10%
Ausleihungen an Wohnbaukunden	27%	14%	39%	26%	11%
Wohnbauanleihen im Umlauf	37%	10%	31%	18%	11%
Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 BWG	4%	15%	21%	2%	1%
Bemessungsgrundlage für die Eigenmittel	22%	10%	22%	-39%	17%
Nettozinsertrag	-8%	24%	13%	66%	12%
Betriebsertrag	-19%	-9%	15%	48%	1%
Betriebsaufwand	1%	1%	-4%	9%	7%
Betriebsergebnis	-23%	-12%	20%	56%	0%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-12%	-5%	9%	19%	3%

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 vorwiegend fixen und Zahler von variablen Zinsen. Die Zinssatzverträge dienen zur Absicherung von vorwiegend fix verzinsten begebenen Schuldverschreibungen (Microswaps). Zum 31. Dezember 2007 beträgt das Kontraktvo-

lumen rund 749,0 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. Einer davon ist dienstüberlassener Mitarbeiter der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG. Bei diesem Mitarbeiter werden die Arbeitnehmerbelange von der Erste Bank wahrgenommen. Eine Mitarbeiterin ist dienstüberlassene Mitarbeiterin der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft. Bei dieser Mitarbeiterin werden die Arbeitnehmerbelange von der Bausparkasse 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, 22. Jänner 2008

s Wohnbaubank AG

Mag. Alexander Schaffer

Dr. Josef Schmidinger