

LAGEBERICHT

1. Allgemeines

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

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 Steuervorteil ausgestattet: Die Zinsen von bis zu 4 % sind von der Kapitalertragsteuer befreit.

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.

2. Mittelaufbringung der s Wohnbaubank

Der weitaus größte Teil der Mittelaufbringung erfolgt durch Wohnbauanleiheemissionen.

Seit ihrer Gründung wurden Wohnbauanleihen-Emissionen mit einem Volumen von rund 2.775 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 836 Millionen Euro getilgt oder vorzeitig stillgelegt. Somit befinden sich per Ende 2010 Wohnbauanleihen mit einem Volumen von rund 1.939 Millionen Euro im Umlauf.

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 Neuerrichtung von mehrgeschoßigen Wohnbauten von einer Wohnbaubank mitfinanziert wird. Zum Bilanzstichtag 2010 hat die s Wohnbaubank AG 2.094 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. Tochtergesellschaften / Beteiligungen

Wohnbauprojekte mit rund 1000 Wohnungen wurden und werden direkt durch die s Wohnbaubank im Wege eigener Bauträgertöchter (s Wohnbauträger GmbH und APHRODITE Bauträger Aktiengesellschaft) errichtet. Nach Baufertigstellung werden die Wohnhausanlagen vermietet. Sämtliche Wohnhäuser wurden oder werden mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet.

Zur Errichtung geförderter Wohnungen werden Liegenschaften durch die s Wohnbauträger angekauft und durch Baurechtseinräumung zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2010 wurde von der s Wohnbauträger zur Ausweitung der neuen Baurechtsschiene das Objekt Wien-Meidling, Aßmayergasse mit positivem Ergebnisbeitrag veräußert.

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%
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft	42.500	308.975,00	1,52%
Bankhaus Schelhammer & Schattera Aktiengesellschaft	30.000	218.100,00	1,07%
LV Holding GmbH 1)	20.000	145.400,00	0,71%

SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST 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%
KREMSER 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 attraktives Anlageprodukt im Markt platziert. Finanziert werden vor allem Gemeinnützige Bauvereinigungen.

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 Ertragsituation, insbesondere wird beachtet, dass zwischen Mittelaufbringung und Zuteilung der langfristigen Finanzierungsmittel keine erhebliche Zeitverschiebung vorliegt.

Die Risikosituation wird durch hypothekarische Sicherstellung sowie durch Fristenkonformität der Zinssatzgestaltung minimiert. Das Zinsrisiko wird durch Abschluss von Zinstauschverträgen angemessen begrenzt.

Durch die Turbulenzen auf den Finanzmärkten kam es seit dem vierten Quartal 2008 zu einem Rückgang der Emissionstätigkeit. Die Rücknahmen von Wohnbauanleihen haben infolge des niedrigen Geldmarktniveaus zugenommen, sodass die Liquiditätssituation durch das nach wie vor starke Finanzierungsgeschäft verstärkt in Kooperation mit der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG abgestellt wird.

Für 2011 erwartet der Vorstand jedoch wieder eine Verbesserung der Emissionstätigkeit, da sich die Kapitalmarktsituation wieder deutlich beruhigt hat und die Wohnbauanleihen gegen die niedrig verzinsten Spareinlagen wettbewerbsfähiger sind. Die Sicherheit der Veranlagungen sollte vor allem konservative Anleger wieder verstärkt überzeugen können.

7. Kennzahlen der s Wohnbaubank

Angaben in Millionen Euro	2007	2008	2009	2010	Plan 2011
Bilanzsumme	2.207,5	2.357,9	2.389,9 ¹	2.360,0	2.410,0
Ausleihungen an Wohnbaukunden	2.062,8	2.154,4	2.102,1	2.093,6	2.143,6
Anleihen im Umlauf	2.113,7	2.112,7	1.962,9	1.939,0	1.989,0
Eigenkapital	33,4	35,4	38,7	41,5	44,6
Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 BWG	65,1	68,1	73,0	75,5	78,6
Bemessungsgrundlage für die Eigenmittel	411,9	434,6	459,8	457,1	474,6
Eigenmittelquote gemäß § 23 BWG	15,8%	15,7%	15,9%	16,5%	16,6%

	2007	2008	2009	2010	2011
Nettozinsertrag	10,97	12,03	12,82	9,70	9,49
Betriebsertrag	5,04	5,85	10,05	8,68	8,36
Betriebsaufwand	-0,63	-0,76	-1,21	-0,99	-0,87
Betriebsergebnis	4,41	5,08	8,84	7,68	7,49
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4,29	6,46	8,39	8,13	7,43
Cost-Income-Ratio	17,0%	12,6%	12,0%	11,4%	10,4%
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	11,7%	13,2%	23,7%	21,0%	17,9%
Zuwachs gegenüber dem Vorjahr in Millionen Euro	2007	2008	2009	2010	2011
Bilanzsumme	321,4	150,3	32,0	-29,9	50,0
Ausleihungen an Wohnbaukunden	422,2	91,5	-52,3	-8,5	50,0
Wohnbauanleihen im Umlauf	316,5	-1,0	-149,9	-23,8	50,0
Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent	2007	2008	2009	2010	2011
Bilanzsumme	17%	7%	1%	-1%	2%
Ausleihungen an Wohnbaukunden	26%	4%	-2%	0%	2%
Wohnbauanleihen im Umlauf	18%	0%	-7%	-1%	3%
Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 BWG	2%	5%	7%	3%	7%
Bemessungsgrundlage für die Eigenmittel	-39%	6%	6%	-1%	4%
Nettozinsertrag	66%	10%	7%	-24%	-2%
Betriebsertrag	48%	16%	72%	-14%	-4%
Betriebsaufwand	9%	21%	58%	-18%	-12%
Betriebsergebnis	56%	15%	74%	-13%	-3%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	19%	51%	30%	-3%	-9%

Erläuterungen:

Cost-Income-Ratio in %: $(\text{Betriebsaufwand} / \text{Betriebsertrag}) * 100$

Eigenkapitalrentabilität vor Steuern (in %): $(\text{Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit} / \text{Eigenkapital des Vorjahres}) * 100$

¹ Angepasster Betrag gemäß Kapitel 1.2. des Anhanges

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 2010 beträgt das Kontraktvolumen auf der Kaufseite rund 1.186,3 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. Wesentliche Risiken

Ausfallsrisiko: Die s Wohnbaubank AG hat seit ihrem Bestehen noch nie einen Ausfall zu verzeichnen gehabt (siehe auch Kapitel 6. Grundsätze der Geschäftspolitik). Veranlagungen mit einem erhöhtem Ausfallsrisiko haben ein Volumen von rund 5,3 Millionen Euro, das sind rund 0,2 % der Bilanzsumme und sind volumsmäßig stark rückläufig. Bilanzielle Vorsorgen mussten keine getroffen werden. Zwecks Überwachung des Ausfallsrisikos gibt es mit der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (operativer Teil) und der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft (strategischer Teil) Arbeitsübereinkommen.

Zinsänderungsrisiko: Das Zinsänderungsrisiko wird durch Abschluss von Derivatgeschäften begrenzt. Im Asset-Liability-Committee wird das Zinsänderungsrisiko laufend überwacht, werden Maßnahmen diskutiert und Empfehlungen dem Vorstand übermittelt. Auch hier gibt es mit der Erste Bank Oesterreich und mit der s Bausparkasse Arbeitsübereinkommen.

Operationelles Risiko: Zur Reduzierung des operationellen Risikos wurde im Geschäftsjahr 2010 das Rechnungs- und Meldewesensystem komplett auf das der Sparkassen- und Erste Bank-Gruppe umgestellt. Somit kann die s Wohnbaubank auf diesem Gebiet am Knowhow der Gruppe teilhaben.

Eigenmittelausstattung: Im Herbst 2010 wurde von der Erste Group Bank AG für die s Wohnbaubank Krisentests durchgeführt. Ein schockartiger Anstieg der Ausfallswahrscheinlichkeiten ist mit der bestehenden Eigenmittelausstattung verkraftbar.

10. Verschiedenes

Das Unternehmen ist im Bereich Forschung und Entwicklung nicht tätig.

Das Unternehmen verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Im Unternehmen sind operativ fünf 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. Drei Mitarbeiter sind dienstüberlassene Mitarbeiter der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft. Bei diesen Mitarbeitern 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, 1. Februar 2011

s Wohnbaubank AG

Mag. Ernst Karner

Dr. Josef Schmidinger