

s Wohnbaubank AG

Graben 21

1010 Wien

Tel.: +43 (0)5 0100 - 29361

Fax: +43 (0)5 0100 9 - 29361

E-Mail: [swohnbaubank@sbausparkasse.co.at](mailto:swohnbaubank@sbausparkasse.co.at)Internet: [www.swohnbaubank.at](http://www.swohnbaubank.at)

Firmensitz Wien

Gerichtsstand Wien

FB-Nr. 81026 g

DVR 0771856

UID-Nr. ATU 56301326

# **JAHRESABSCHLUSS**

## **ZUM**

### **31. DEZEMBER 2012**

## BILANZ ZUM 31.12.2012 (in Euro)

<b>A K T I V A</b>		<b>2011</b>
		<b>T€</b>
1. Guthaben bei Zentralnotenbanken	6.204.405,52	6.205,7
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen		
a) Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere	<u>95.000.000,00</u>	<u>95.000,0</u>
	95.000.000,00	95.000,0
3. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	27.386.199,86	256,0
b) sonstige Forderungen	<u>522.504.598,62</u>	<u>590.189,9</u>
	549.890.798,48	590.445,9
4. Forderungen an Kunden	1.494.184.003,53	1.551.715,5
5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		
a) von anderen Emittenten	<u>114.999.517,02</u>	<u>96.099,2</u>
	114.999.517,02	96.099,2
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,00	4.000,0
7. Beteiligungen	3.052.273,58	3.052,3
8. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.200.906,10	2.071,0
9. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	93.239,60	155,4
10. Sonstige Vermögensgegenstände	26.826.109,08	30.423,3
11. Rechnungsabgrenzungsposten	6.037.807,19	7.887,1
<b>Summe Aktiva</b>	<u><u>2.298.489.060,10</u></u>	<u><u>2.387.055,4</u></u>

## BILANZ ZUM 31.12.2012 (in Euro)

<b>PASSIVA</b>		<b>2011</b>
		<b>T€</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) täglich fällig	0,00	16.285,3
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	<u>330.000.000,00</u>	<u>290.000,0</u>
	330.000.000,00	306.285,3
2. Verbriefte Verbindlichkeiten		
a) begebene Schuldverschreibungen	<u>1.839.378.043,02</u>	<u>1.944.212,6</u>
	1.839.378.043,02	1.944.212,6
3. Sonstige Verbindlichkeiten	40.400.982,54	49.077,2
4. Rechnungsabgrenzungsposten	2.690.101,58	3.598,6
5. Rückstellungen		
a) Rückstellungen für Abfertigungen	33.628,00	30,0
b) sonstige	<u>612.461,00</u>	<u>616,3</u>
	646.089,00	646,3
6. Nachrangige Verbindlichkeiten	20.000.000,00	20.000,0
7. Ergänzungskapital	15.000.000,00	15.000,0
8. Gezeichnetes Kapital	20.356.000,00	20.356,0
9. Kapitalrücklagen		
a) gebundene	<u>454.834,85</u>	<u>454,8</u>
	454.834,85	454,8
10. Gewinnrücklagen		
a) gesetzliche Rücklage	2.035.600,00	2.035,6
b) andere Rücklagen	<u>12.949.363,18</u>	<u>12.941,0</u>
	14.984.963,18	14.976,6
11. Haftrücklage gemäß § 23 Abs. 6 BWG	10.378.045,93	10.378,0
12. Bilanzgewinn	4.200.000,00	2.070,0
<b>Summe Passiva</b>	<u>2.298.489.060,10</u>	<u>2.387.055,4</u>
1. Eventualverbindlichkeiten	942.233.857,42	967.538,0
<i>darunter:</i>		
<i>Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten</i>	<i>942.233.857,42</i>	<i>967.538,0</i>
2. Kreditrisiken	28.242.356,72	10.291,9
3. Verbindlichkeiten aus Treuhandgeschäften	1.000.000,00	1.000,0
4. Anrechenbare Eigenmittel gem. § 23 Abs. 14 BWG	80.415.804,70	80.522,5
5. Erforderliche Eigenmittel gem. § 22 Abs. 1 BWG	25.494.108,42	28.160,1

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2012**  
(in Euro)

		2012	2011 In T€
1.	Zinsen und ähnliche Erträge	80.273.447,12	86.773,2
	darunter:		
	<i>aus festverzinslichen Wertpapieren</i>	7.461.915,61	6.813,9
2.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-70.251.870,65</u>	<u>-73.768,5</u>
I.	<b>NETTOZINSERTRAG</b>	10.021.576,47	13.004,7
3.	Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen		
	a) Erträge aus Aktien, anderen Anteils-		
	rechten und nicht festverzinslichen		
	Wertpapieren	261.147,54	270,0
	b) Erträge aus Beteiligungen	<u>115.017,54</u>	<u>125,0</u>
		376.165,08	395,0
4.	Provisionserträge	3.098.337,53	3.121,3
5.	Provisionsaufwendungen	-5.864.089,91	-5.872,8
6.	Sonstige betriebliche Erträge	<u>767,92</u>	<u>33,0</u>
II.	<b>BETRIEBSERTRÄGE</b>	7.632.757,09	10.681,2
7.	Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
	a) Personalaufwand	-368.243,34	-333,7
	darunter:		
	aa) <i>Gehälter</i>	-345.675,75	-311,1
	bb) <i>Aufwand für gesetzlich vorge-</i>		
	<i>schriebene soziale Abgaben und</i>		
	<i>vom Entgelt abhängige Abgaben</i>		
	<i>und Pflichtbeiträge</i>	-17.486,69	-16,9
	cc) <i>sonstiger Sozialaufwand</i>	-1.481,90	-0,6
	dd) <i>Aufwendungen für Abfertigungen</i>	-3.599,00	-5,1
	b) sonstige Verwaltungsaufwendungen		
	(Sachaufwand)	<u>-679.249,59</u>	<u>-671,5</u>
		-1.047.492,93	-1.005,2
8.	Wertberichtigungen auf die im Aktivposten 9		
	enthaltenen Vermögensgegenstände	<u>-62.159,76</u>	<u>-62,2</u>
III.	<b>BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>	<u>-1.109.652,69</u>	<u>-1.067,4</u>
IV.	<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	6.523.104,40	9.613,8
9.	Wertberichtigungen auf Forderungen	-23.100,00	-24,7

---

10.	Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	26.500,00	106,0
11.	Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet sind	0,00	0,0
V.	ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	6.526.504,40	9.695,1
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.366.669,28	-2.209,7
12.	Sonstige Steuern, ausgenommen vom Einkommen und Ertrag	-951.490,75	-754,4
VI.	JAHRESÜBERSCHUSS	4.208.344,37	6.731,0
13.	Rücklagenbewegung	-8.344,37	-4.661,0
	<i>darunter:</i>		
	<i>Haftrücklage gemäß § 23 Abs 6 BWG</i>	0,00	0,0
VII.	JAHRESGEWINN	4.200.000,00	2.070,0
VIII.	BILANZGEWINN	4.200.000,00	2.070,0

---

---

## ANHANG FÜR DEN ZEITRAUM 1.1.2012 BIS 31.12.2012 DER S WOHNBAUBANK AG

### 1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### 1.1. ALLGEMEINES

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Bestimmungen des Bankwesengesetzes in der geltenden Fassung und des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln (§ 222 Abs. 2 UGB), aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und der Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bankgeschäftes Rechnung getragen. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Die Gliederung im Jahresabschluss erfolgte gemäß Anlage 2 zu § 43 BWG.

Disagios und Emissionskosten in Zusammenhang mit der Ausgabe von Schuldverschreibungen der Emissionsjahre 1997 bis 2012 wurden gemäß § 198 Abs. 5 und 7 UGB als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert. Die abgegrenzten Beträge werden über die Laufzeit der Schuldverschreibungen linear verteilt abgeschrieben.

Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere, die die Eigenschaft von Finanzanlagen haben und deren Anschaffungskosten niedriger sind als der Rückzahlungsbetrag, wurden gemäß § 56 Abs. 3 BWG zu Anschaffungskosten zuzüglich auf die Restlauf-

zeit verteilter anteiliger Zuschreibung auf den Rückzahlungsbetrag bewertet. Diese Zuschreibungen werden im Anlagenspiegel als negative kumulierte Abschreibungen dargestellt.

Zum Börsenhandel zugelassene Wertpapiere, die nicht die Eigenschaft von Finanzanlagen haben, sind zum Bilanzstichtag nicht vorhanden.

## 2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ ZUM 31.12.2012

### 2.1. DARSTELLUNG DER FRISTIGKEITEN

#### GLIEDERUNG DER NICHT TÄGLICH FÄLLIGEN FORDERUNGEN UND GUTHABEN NACH RESTLAUFZEITEN

	bis 3 Monate	> 3 Monate bis 1 Jahr	> 1 Jahr bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Bilanzwert
Schuldtitle öffentlicher Stellen	0,00	0,00	25.000.000,00	70.000.000,00	95.000.000,00
Forderungen an Kreditinstitute					
b) sonstige Forderungen	32.226.513,18	76.759.902,22	153.672.936,47	287.231.446,61	549.890.798,48
Forderungen an Kunden	23.018.198,74	99.682.275,43	481.590.510,63	889.893.018,74	1.494.184.003,54
Schuldverschreibungen	0,00	20.000.000,00	94.999.517,02	0,00	114.999.517,02
	<u>55.244.711,92</u>	<u>196.442.177,65</u>	<u>755.262.964,12</u>	<u>1.247.124.465,35</u>	<u>2.254.074.319,04</u>

Von den zum Bilanzstichtag vorhandenen Schuldverschreibungen wird im Jahr 2013 ein Betrag von € 20.000.000,00 (2011: € 15.000.000,00) fällig.

#### GLIEDERUNG DER NICHT TÄGLICH FÄLLIGEN VERPFLICHTUNGEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN UND NICHTBANKEN NACH RESTLAUFZEITEN

	bis 3 Monate	> 3 Monate bis 1 Jahr	> 1 Jahr bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Bilanzwert
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	50.000.000,00	110.000.000,00	92.000.000,00	78.000.000,00	330.000.000,00
Verbriefte Verbindlichkeiten	70.427.900,00	102.079.558,59	477.277.942,32	1.189.592.642,11	1.839.378.043,02
Nachrangige Verbindlichkeiten					
a) verbrieftete Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	20.000.000,00	20.000.000,00
Ergänzungskapital	0,00	0,00	0,00	15.000.000,00	15.000.000,00
	<u>120.427.900,00</u>	<u>212.079.558,59</u>	<u>569.277.942,32</u>	<u>1.302.592.642,11</u>	<u>2.204.378.043,02</u>



In den verbrieften Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten in Höhe von € 49.500.000,00 (2011: € 22.500.000,00) enthalten, für die dingliche Sicherheiten in der Form von Anleihen der Stadt Wien sowie hypothekarisch besicherte Kreditforderungen von Kunden bestellt wurden.

Von den verbrieften Verbindlichkeiten wird im Jahr 2013 ein Betrag € 172.507.458,59 fällig.

## 2.2. WERTPAPIERE

Der Aktivposten Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere in Höhe von € 114.999.517,02 (2011: € 96.099.162,11) enthält nur Wertpapiere, die an der Wiener Börse oder an einer vergleichbaren Börse notieren.

Die Aktivposten Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten keine zum Börsenhandel zugelassenen Wertpapiere und auch keine Wertpapiere, die an einer Börse notieren.

Die Aktivposten Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere, Forderungen an Kunden, Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere sowie Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere enthalten Schuldverschreibungen in Höhe von € 213.633.157,02 (2011: € 232.632.802,11), die nach § 56 Abs. 1 BWG wie Anlagevermögen bewertet wurden. Das Kriterium für die Bewertung wie Anlagevermögen ist die Absicht, die Wertpapiere bis zur Tilgung zu behalten.

Der aus der zeitanteiligen Zuschreibung gemäß § 56 Abs. 3 BWG verbleibende Unterschiedsbetrag des Buchwertes zum Tilgungswert beträgt € 513,04.

Die s Wohnbaubank AG führt kein Wertpapier-Handelsbuch.

## 2.3. BETEILIGUNGEN UND BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

### BETEILIGUNGSSPIEGEL

Beteiligte Unternehmen bzw. verbundene Unternehmen	Buchwerte	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss
APHRODITE Bauträger Aktiengesellschaft	3.052.259,04	50,00	10.443.478,51	697.569,19 *)
s Wohnbauträger GmbH	617.946,10	99,95	2.717.953,51	257.041,54 *)
Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH	1.582.960,00	99,95	6.571.592,23	6.068.400,54 *)

\*) Jahreszahlen: APHRODITE Bauträger Aktiengesellschaft 2011  
s Wohnbauträger GmbH 2012  
Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH 2012

Sämtliche angeführte Unternehmen haben ihren Sitz in Wien.

Das Grundkapital der APHRODITE Bauträger Aktiengesellschaft in Höhe von € 5.377.789,73 wird zur Hälfte von der s Wohnbaubank AG gehalten und ist zur Gänze bar eingezahlt.

Das Stammkapital in Höhe von € 2.000.000,00 der s Wohnbauträger GmbH wird zu 99,95% von der s Wohnbaubank AG gehalten und ist zur Gänze bar eingezahlt. Der Buchansatz des Anteils der s Wohnbaubank AG an der s Wohnbauträger GmbH beträgt nach Abspaltung eines Teilbetriebes im Jahr 2012 € 617.946,10 (2011: € 2.070.946,10)

Das Stammkapital der Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH beträgt € 140.000,00, wird zu 99,95% von der s Wohnbaubank AG gehalten und ist zur Gänze eingezahlt. Der Buchansatz des Anteils der s Wohnbaubank AG an der Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH beträgt nach Aufnahme eines Teilbetriebes € 1.582.960,00.

Zwischen der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG und der s Wohnbaubank AG besteht seit dem 1.1.1996 eine Umsatzsteuerorganschaft.

Am 18. bzw. 22.7.2005 wurde ein Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag zwischen der s Wohnbauträger GmbH, der s Wohnbaubank AG und der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG als Gruppenträger abgeschlossen. Die Gruppenbildung erfolgte erstmals für das Wirtschaftsjahr 2005.

IN DEN AKTIV- UND PASSIVPOSTEN ENTHALTENE FORDERUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN UND UNTERNEHMEN, MIT DENEN EIN BETEILIGUNGSVERHÄLTNISS BESTEHT, SOWIE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE NACHRANGIGER ART

Position	Bilanzwert	davon gegenüber verbundenen Unternehmen	davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
Forderungen an Kreditinstitute	549.890.798,48	523.493.149,86	0
Forderungen an Kunden	1.494.184.003,53	86.381.211,52	10.793.516,60
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	114.999.517,02	114.999.517,02	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	26.826.109,08	20.753.217,96	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	330.000.000,00	330.000.000,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	40.400.982,54	8.406.586,96	0,00

#### 2.4. DIE ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2012

Das Verzeichnis des Anlagevermögens liegt dem Anhang als Anlage bei.

#### 2.5. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen aus Zinsenabgrenzung in Höhe von € 26.418.747,32 (2011: € 29.397.202,02) enthalten.

Im Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind Erträge in Höhe von € 26.665.308,32 (2011: € 29.670.273,03) enthalten, die nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Position Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von € 6.037.807,19 (2011: € 7.887.140,58) setzt sich hauptsächlich aus aktivierten Disagios € 1.494.759,91 (2011: € 1.850.797,27) und Emissionskosten € 4.209.717,00 (2011: € 5.625.725,00) in Zusammenhang mit der Ausgabe von Schuldverschreibungen zusammen.

## 2.6. EIGENKAPITAL UND EIGENKAPITALNAHE VERBINDLICHKEITEN

Das Grundkapital beträgt € 20.356.000,00 und ist zur Gänze bar einbezahlt. Es ist in 2.800.000 Stück auf Namen lautende Aktien eingeteilt. Sämtliche Aktien sind Stückaktien.

Durch Beschlüsse der Hauptversammlungen vom 26.5.1994 und 7.9.1994 wurde eine bedingte Kapitalerhöhung um S 70.000.000,00 und um weitere S 35.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 1.050.000 Stück auf Inhaber lautende 4 %ige Vorzugsaktien ohne Stimmrecht beschlossen. Die bedingte Kapitalerhöhung soll nur insoweit durchgeführt werden, als die Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen von ihrem Umtauschrecht Gebrauch machen.

Gemäß § 3a der Satzung der s Wohnbaubank AG ist die Gesellschaft zur Ausgabe von Partizipationskapital gemäß § 23 BWG berechtigt, wobei das Partizipationskapital jeweils dem Nennwert der emittierten Partizipationsscheine entspricht.

Durch Beschlüsse der Hauptversammlungen vom 16.5.1995, 26.6.1996, 2.7.1997 und 14.5.1998 wurde der Vorstand ermächtigt, Partizipationskapital bis zum Gesamtnominale von € 29.080.000,00 durch Ausgabe von bis zu 4.000.000 Stück auf Inhaber lautende Partizipationsscheine im Nennbetrag von je € 7,27 zur Gewährung von Umtauschrechten an die Gläubiger der Wandelschuldverschreibungen auszugeben.

Durch Beschlüsse der Hauptversammlungen vom 19.5.1999, 30.4.2000, 23.4.2002, 29.4.2003, 22.4.2004, 6.4.2005, 3.4.2006, 11.4.2007, 3.4.2008, 16.4.2009, 8.4.2010, 14.4.2011 und vom 13.6.2012 wurde der Vorstand ermächtigt, weiteres Partizipationskapital bis zum Gesamtnennbetrag von € 460.000.000,00 durch Ausgabe von Partizipationsscheinen, die auf Inhaber lauten, zu begeben, soweit die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft begeben sind, von einem ihnen gewährten Umtauschrecht in Partizipationsscheine Gebrauch machen. Dabei beträgt das nominale Wandlungsverhältnis zwischen den Wandelschuldverschreibungen und den Partizipationsscheinen 10 zu 1.

In den Geschäftsjahren 1994 bis 2012 wurden Wandelschuldverschreibungen gemäß dem Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues, BGBl 253/93 idjgF im Gesamtnominale von S 4.596.390.000,00 und € 2.671.604.900,00 ausgegeben. Davon wurden bereits S 3.898.000,00 und € 887.062.900,00 getilgt oder vorzeitig still-

gelegt. Somit befinden sich zum 31. Dezember 2012 begebene Schuldverschreibungen im Gesamtnominale von S 698.390.000,00 und € 1.784.542.000,00 im Umlauf.

Davon berechtigten Wandelschuldverschreibungen im Nominale von S 698.390.000,00 aus Emissionen 1997 bis 1999 zur Wandlung in Partizipationsscheine gemäß § 23 (4) und (5) BWG im Gesamtnominale von € 5.075.398,07.

Wandelschuldverschreibungen im Nominale von € 1.784.542.000,00 aus Emissionen 1999 bis 2012 berechtigen zur Wandlung in Partizipationsscheine gemäß § 23 (4) und (5) BWG im Gesamtnominale von € 178.454.200,00.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von € 95.940.000,00 ausgegeben.

Im Betrag von € 1.784.542.000,00 ist die Ausgabe von nachrangigen Wandelschuldverschreibungen im Nominale von € 20.000.000,00 enthalten, die in der Bilanz als nachrangige Verbindlichkeiten ausgewiesen sind. Die Forderungen aus den nachrangigen Wandelschuldverschreibungen werden im Falle der Liquidation oder des Konkurses erst nach den Forderungen der anderen nicht nachrangigen Gläubiger befriedigt.

Diese Tranche mit einem Volumen von Nominale € 20.000.000,00 wird am 26.1.2022 zur Rückzahlung fällig und ist mit 4,25 % fix verzinst.

Im Betrag von € 1.784.542.000,00 ist die Ausgabe von nachrangigen Ergänzungskapital-Wandelschuldverschreibungen im Nominale von € 15.000.000,00 enthalten, die in der Bilanz als Ergänzungskapital ausgewiesen sind. Die Forderungen aus den nachrangigen Ergänzungskapital-Wandelschuldverschreibungen werden im Falle der Liquidation oder des Konkurses erst nach den Forderungen der anderen nicht nachrangigen Gläubiger befriedigt. Das eingezahlte Kapital darf nur verzinst werden, wenn die Zinsen im Jahresüberschuss gedeckt sind, wobei keine Verpflichtung seitens der Emittentin besteht, unbezahlte Zinsen aus den Jahresüberschüssen der Folgejahre zu bedienen.

Ergänzungskapital-Wandelschuldverschreibungen der s Wohnbaubank mit einem Volumen in Höhe von € 6.000.000,00 sind mit einer Gesamtverzinsung von 37 % auf das Kapital ausgestattet. Die Laufzeit ist variabel, wobei in den ersten 9 Jahren 4 % pro Jahr (also gesamt

36 % auf das Kapital) ausbezahlt werden. In den darauf folgenden Jahren errechnet sich die Verzinsung anhand eines Schlüssels aus Euro-Zinsswap-Sätzen. Bei Erreichen der garantierten Gesamtverzinsung, spätestens am 2.12.2025, werden die nachrangigen Ergänzungskapital-Wandelschuldverschreibungen zu 100 % getilgt.

Ergänzungskapital-Wandelschuldverschreibungen der s Wohnbaubank mit einem Volumen in Höhe von € 9.000.000,00 sind mit einem fixen Zinssatz von 4,0 % ausgestattet. Die Tilgung erfolgt am 20.10.2021 zu 100 %, wobei die s Wohnbaubank AG das Recht hat, ab dem Kupontermin 2017 jährlich zum Kupontermin die nachrangigen Ergänzungskapital-Wandelschuldverschreibungen zu kündigen.

## 2.7. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

In der Position Sonstige Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Zinsenabgrenzung in Höhe von € 38.385.447,23 (2011: € 46.220.943,67) enthalten.

Im Posten Sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen des Jahres 2012 in Höhe von € 37.269.972,19 (2011: € 46.708.985,10) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

## 2.8. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen hauptsächlich das Agio bei der Begebung von Wandelschuldverschreibungen, das auf die Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen verteilt aufgelöst wird.

## 2.9. RÜCKSTELLUNGEN

Die Abfertigungsrückstellung ist nach finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,65 % ermittelt worden. Die Berechnung erfolgte unter Beachtung des Fachgutachtens KFS/RL2 des Fachsenats für Handelsrecht und Revision der Kammer der Wirtschaftstreuhänder.

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken sowie die der Höhe und dem Grunde nach

ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

In den sonstigen Rückstellungen ist im Wesentlichen eine Rückstellung für Provisionen für Tilgungszahlungen der Wohnbauanleihen in Höhe von € 567.901,00 (2011: € 573.334,00) enthalten.

## 2.10. ERGÄNZENDE ANGABEN

Die gemäß § 237 Abs. 6 lit. c UGB nicht bilanzierte aktive Steuerabgrenzung beträgt zum Bilanzstichtag € 34.465,00 (2011 € 34.477,00).

Die s Wohnbaubank hat Forderungen an Kunden in Höhe von € 942.233.857,42 (2011: € 967.538.043,03) als Sicherheit für Verbindlichkeiten der Erste Group Bank AG bestellt.

Die s Wohnbaubank hat Schuldverschreibungen in Höhe von € 30.000.000,00 (2011: € 50.000.000,00) und hypothekarisch besicherte Kreditforderungen an Kunden in der Höhe von € 29.868.923,07 (2011: € 0,00) als Sicherheit für fundierte Schuldverschreibungen, die die s Wohnbaubank begeben hat, bestellt.

## 3. ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bestehen Zinssatzverträge mit einem Kontraktvolumen auf der Kaufseite in Höhe von € 1.530.765.811,20 (2011: € 1.234.393.900,00) und auf der Verkaufsseite von € 1.712.265.811,20 (2011: € 1.419.893.900,00). Die s Wohnbaubank ist dabei vorwiegend Empfänger von fixen und Zahler von variablen Zinsen. Die Zinssatzverträge dienen zur Absicherung von vorwiegend fix verzinsten begebenen Schuldverschreibungen (Microswaps). Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2012 beträgt € 136.721.780,86 (2011: € 74.367.475,72), wobei bei der Berechnung die Marktwertmethode herangezogen wird. Die Stückzinsen werden abgezogen (Clean Price). Die Zinssatzverträge sind in keinem Bilanzposten erfasst, wenn man von den Zinsabgrenzungen der Zinsen absieht. Zum Finanzanlagevermögen gehören keine Finanzinstrumente.

#### **4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JÄNNER 2012 BIS 31. DEZEMBER 2012**

Im Geschäftsjahr 2012 wurden € 3.599,00 für die Dotierung der Abfertigungsrückstellung aufgewendet.

#### **5. VERÖFFENTLICHUNG GEM. § 15a OFFENLEGUNGSVERORDNUNG DER FINANZMARKTAUFSICHT ÜBER DIE VERGÜTUNGSPOLITIK UND VERGÜTUNGSPRAKTIKEN**

Die Vergütungspolitik der s Wohnbaubank wurde im Hinblick auf ein solides und wirksames Risikomanagement im Einklang mit der Geschäftsstrategie vom Vorstand gestaltet und vom Vergütungsausschuss des Aufsichtsrates unter Beachtung der gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben am 20.12.2012 als „Richtlinie der s Wohnbaubank für variable Vergütungen 2012“ beschlossen.

Der Vergütungsausschuss des Aufsichtsrates besteht aus folgenden vier Mitgliedern: Dr. Peter Bosek (Vorsitz), Dr. Albert Wagner (Vergütungsexperte), Mag. Christian Reingruber, Dipl.-Ing. Wilhelm Schultze., wobei ein Mitglied des Vergütungsausschusses die Funktion des Vergütungsexperten ausübt. Der Vergütungsausschuss überwacht die Vergütungspolitik, Vergütungspraktiken und vergütungsbezogenen Anreizstrukturen.

Wesentlicher Einfluss auf das Risikoprofil kommt den Vorstandsmitgliedern zu („definierte Mitarbeiter“).

Das Vergütungssystem der definierten Mitarbeiter setzt sich primär aus marktkonformen fixen sowie leistungs- und erfolgsorientierten variablen Bezügen zusammen, die in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Für die gesamte Bewertung der Bonushöhe wird sowohl die Leistung des einzelnen Vorstandsmitglieds und seines Ressorts als auch das Gesamtergebnis Kennzahlen des Kreditinstituts sowie der Erste Bank Oesterreich und der Erste Group Bank berücksichtigt. Es werden quantitative wie auch qualitative Kriterien miteinbezogen. Bonuskriterien sind: Eigenkapitalrendite der Erste Group Bank (Group Cash ROE), Geschäftswertbeitrag der Erste Bank Oesterreich (EBOe Core Business EVA), Verhältnis zwischen Aufwand und Erträgen der



s Wohnbaubank (Cost Income Ratio, CIR), Jahresüberschuss vor Steuern der s Wohnbaubank, Zusammenarbeit mit der EBOe-Gruppe, individuelle Zielvereinbarung und Leadership-Performance.

Eine variable Vergütung wird nur dann ausgezahlt oder der Anspruch darauf erworben, wenn sie angesichts der Finanzlage des Kreditinstituts in seiner Gesamtheit tragbar ist und entsprechend der Leistung des Geschäftsbereichs (Abteilung/Ressort/Unternehmen) und der betreffenden Person gerechtfertigt erscheint.

60 % der variablen Vergütung kann in dem auf den Leistungsbemessungszeitraum folgenden Jahr als Akontozahlung ausgezahlt/zugeteilt werden. 40 % der variablen Vergütung wird in gleich hohen Raten während des Rückstellungszeitraums zurückgestellt (jährliche Raten, die während des Rückstellungszeitraums ausgezahlt/zugeteilt werden).

Bei 50 % sowohl der Akontozahlung als auch der zurückgestellten Zahlungen muss es sich um unbare Instrumente handeln (Phantomaktienplan). Diese unbare Vergütungskomponente muss für die Dauer einer Sperrfrist zurückbehalten werden.

Der Vorstand der s Wohnbaubank besteht aus 2 Mitgliedern. Hinsichtlich der Bezüge der Mitglieder des Vorstandes wird von der Schutzklausel gemäß § 241 Abs. 4 UGB Gebrauch gemacht.

## **6. SONSTIGE ANGABEN**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2012 im Durchschnitt eine Angestellte und keine Arbeiter (Vorjahr: eine Angestellte und keine Arbeiter). Weiters waren im Geschäftsjahr 2012 vier Mitarbeiter (Vorjahr: vier Mitarbeiter) im Durchschnitt von Konzerngesellschaften der Erste Group Bank AG an die s Wohnbaubank AG dienstüberlassen.

Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2011 erfolgte am 19.06.2012 in der Wiener Zeitung.

Organe der Gesellschaft:

Im Geschäftsjahr waren folgende Herren als Mitglieder des Vorstandes tätig:

Herr Mag. Ernst Karner, geb. 12.2.1954

Herr Dr. Josef Schmidinger, geb. 16.9.1955

Im Geschäftsjahr waren folgende Mitglieder als Aufsichtsräte tätig:

Herr Dr. Peter Bosek, geb. 5.6.1968 (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Herr Direktor Mag. Christian Reingruber, geb. 1.11.1958 (Stellvertreter des Vorsitzenden des Aufsichtsrates)

Herr Mag. Bernhard Leder, geb. 5.7.1975

Herr Dr. Manfred Pettinger, geb. 27.2.1955

Herr Michael Pribsch, geb. 2.10.1970

Herr Mag. Rupert Rieder, geb. 10.6.1956

Herr Dipl.-Ing. Wilhelm Schultze, geb. 24.2.1952

Herr Generaldirektor Dr. Albert Wagner, geb. 8.9.1958

Für die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden Vergütungen in Höhe von € 10.350,00 (2011: € 10.500,00) aufgewendet.

Der Jahresabschluss der s Wohnbaubank AG wird in den Konzernabschluss der Erste Group Bank AG, Sitz in Wien, einbezogen. Der Konzernabschluss ist am Sitz des Unternehmens, 1010 Wien, Graben 21, erhältlich.

Wien, 1. Februar 2013

s Wohnbaubank AG

Mag. Ernst Karner

Dr. Josef Schmidinger

## Entwicklung des Anlagevermögens 2012

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Stand 31.12.2012	Zuschreibungen gemäß § 56 (3) BWG	Kumulierte Abschreibungen (Zuschreibungen)	Buchwert 31.12.2012	Buchwert 31.12.2011	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2012
	Stand 01.01.2012	Zugänge	Umgliederungen	Abgänge						
Schuldtitle öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere	95.000.000,00	0,00	0,00	0,00	95.000.000,00	0,00	0,00	95.000.000,00	95.000.000,00	0,00
Forderungen an Kreditinstitute	40.000.000,00	0,00	-40.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.000.000,00	0,00
Forderungen an Kunden	3.633.640,00	0,00	0,00	0,00	3.633.640,00	0,00	0,00	3.633.640,00	3.633.640,00	0,00
Schuldverschreibungen von anderen Emittenten	89.998.750,00	0,00	40.000.000,00	15.000.000,00	114.998.750,00	354,91	-767,02	114.999.517,02	89.999.162,11	0,00
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	4.000.000,00	0,00	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00	0,00
Beteiligungen	3.052.273,58	0,00	0,00	0,00	3.052.273,58	0,00	0,00	3.052.273,58	3.052.273,58	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.070.946,10	130.030,00	0,00	70,00	2.200.906,10	0,00	0,00	2.200.906,10	2.070.946,10	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	248.639,00	0,00	0,00	0,00	248.639,00	0,00	155.399,40	93.239,60	155.399,36	62.159,76
<b>Summe</b>	<b>238.004.248,68</b>	<b>130.030,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.000.070,00</b>	<b>219.134.208,68</b>	<b>354,91</b>	<b>154.632,38</b>	<b>218.979.576,30</b>	<b>237.911.421,15</b>	<b>62.159,76</b>

#### **4. BESTÄTIGUNGSVERMERK**

##### **Bericht zum Jahresabschluss**

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**s Wohnbaubank AG,  
Wien,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2012, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

##### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und bankrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

##### **Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung**

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

### **Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

### **Aussagen zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Wien, am 1.2.2013

GT-KMU Wirtschaftsprüfungs- und  
Steuerberatungs-GmbH  
1130 Wien, Auhofstraße 1

Dr. Franz W. Kros  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.