

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 aufgebracht 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 Wohnbuanleihen 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 Wohnbuanleihen 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 Wohnbuanleiheemissionen.

Seit ihrer Gründung wurden Wohnbuanleihen-Emissionen mit einem Volumen von rund 3.005 Millionen Euro durchgeführt. Der Marktanteil der s Wohnbaubank an den emittierten Wohnbuanleihen beträgt rund 17 Prozent.

Seit dem Jahr 2005 wurden Wohnbuanleihen mit einem Volumen von rund 1.170 Millionen Euro getilgt oder vorzeitig stillgelegt. Somit befinden sich per Ende 2012 Wohnbuanleihen mit einem Volumen von rund 1.835 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 aufgebrauchten 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 2012 hat die s Wohnbaubank AG 2.042 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 wurden und werden durch die s Wohnbaubank im Wege eigener Bauträgetöchter errichtet. Nach Baufertigstellung werden die Wohnhausanlagen vermietet. Es handelt sich dabei um folgende Unternehmen:

- APHRODITE Bauträger Aktiengesellschaft
- s Wohnbauträger GmbH
- Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH

Mit Spaltungsvertrag vom 21. September 2012 wurde rückwirkend mit Ablauf des 31. Dezember 2011 der Teilbetrieb ÖSW der s Wohnbauträger GmbH in die Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH abgespalten.

Neben dem Wohnbauprojektgeschäft verfügen die s Wohnbauträger GmbH und die Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH zur Errichtung geförderter Wohnungen über Liegenschaften, die durch Baurechtseinräumung anderen Bauträgern zur Verfügung gestellt werden.

Damit steht den Anleihezeichnern ein wirtschaftliches Substrat, vor allem eine Realwert-sicherung, für ihre erworbenen Wohnbauanleihen und damit ihrem eingesetztem Kapital zur Verfügung.

5. Aktionärsstruktur

Aktionär	Anzahl der Stückaktien	Nominale in Euro	Anteil
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	2.183.328	15.872.794,56	77,98%
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 AG Vienna Insurance Group	10.000	72.700,00	0,36%
Sparkasse Pottenstein N.Ö.	5.000	36.350,00	0,18%
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 Ertragssituation, 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 verstärkt in Kooperation mit der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG abgestellt wird.

Für 2013 erwartet der Vorstand aufgrund verstärkter Marketingaktivitäten wieder eine Verbesserung der Emissionstätigkeit, da die Wohnbauanleihen gegen die niedrig verzinsten Spareinlagen wettbewerbsfähiger sind.

7. Kennzahlen der s Wohnbaubank

Angaben in Millionen Euro	2013				
	2009	2010	2011	2012	Plan
Bilanzsumme	2.389,9	2.360,2	2.387,1	2.298,5	2.304,4
Ausleihungen an Wohnbaukunden	2.102,1	2.073,0	2.098,3	2.014,2	1.994,2
Wohnbauanleihen im Umlauf	1.962,9	1.951,0	1.979,2	1.874,4	1.789,4
Eigenkapital	38,7	41,5	46,2	46,2	50,6
Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 BWG	73,0	75,5	80,5	80,4	84,8
Bemessungsgrundlage für die Eigenmittel	459,8	457,1	306,4	301,8	295,8
Eigenmittelquote gemäß § 22 BWG	15,9%	16,5%	26,3%	26,6%	28,7%

Nettozinsertrag	12,82	9,70	13,01	10,02	12,07
Betriebsertrag	10,05	8,68	10,68	7,63	10,57
Betriebsaufwand	-1,21	-0,99	-1,07	-1,11	-0,92
Betriebsergebnis	8,84	7,68	9,61	6,52	9,65
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8,39	8,13	9,70	6,53	9,65
Cost-Income-Ratio	12,0%	11,4%	10,0%	14,5%	8,7%
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	23,7%	21,0%	23,4%	14,1%	20,9%

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Millionen Euro	2009	2010	2011	2012	2013
Bilanzsumme	32,0	-29,7	26,8	-88,6	5,9
Ausleihungen an Wohnbaukunden	-52,3	-29,1	25,3	-84,2	-20,0
Wohnbauanleihen im Umlauf	-149,9	-11,9	28,2	-104,8	-85,0

Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent	2009	2010	2011	2012	2013
Bilanzsumme	1%	-1%	1%	-4%	0%
Ausleihungen an Wohnbaukunden	-2%	-1%	1%	-4%	-1%
Wohnbauanleihen im Umlauf	-7%	-1%	1%	-5%	-5%
Anrechenbare Eigenmittel	7%	3%	7%	0%	5%
Bemessungsgrundlage für die Eigenmittel	6%	-1%	-33%	-1%	-2%
Nettozinsertrag	7%	-24%	34%	-23%	20%
Betriebsertrag	72%	-14%	23%	-29%	39%
Betriebsaufwand	58%	-18%	8%	4%	-17%
Betriebsergebnis	74%	-13%	25%	-32%	48%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	30%	-3%	19%	-33%	48%

Erläuterungen:

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

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

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 2012 beträgt das Kontraktvolumen rund 1.712,3 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 erhöhten Ausfallsrisiko liegen nicht vor. Bilanzielle Vorsorgen mussten keine ge-

troffen 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 vierten Quartal des Geschäftsjahres 2010 das Rechnungs- und Meldewesensystem komplett auf das der Sparkassen- und Erste Bank-Gruppe umgestellt. Diese Umstellung wurde im Geschäftsjahr 2011 erstmalig voll wirksam. Somit kann die s Wohnbaubank auf diesem Gebiet am Knowhow der Gruppe teilhaben.

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 2013

s Wohnbaubank AG

Mag. Ernst Karner

Dr. Josef Schmidinger