

## 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 3.222 Millionen Euro durchgeführt. Der Marktanteil der s Wohnbaubank an den emittierten Wohnbuanleihen des Geschäftsjahres 2013 beträgt rund 17 Prozent.

Seit dem Jahr 2005 wurden Wohnbuanleihen mit einem Volumen von rund 1.430 Millionen Euro getilgt oder vorzeitig stillgelegt. Somit befinden sich per Ende 2013 Wohnbuanleihen mit einem Volumen von rund 1.792 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 zur Errichtung von geförderten Wohnungen in Form von günstigen langfristigen Finanzierungsmitteln zur Verfügung zu stellen. Insbesondere 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 ein bedeutender Teil der Wohnungen im Segment Neuerrichtung von mehrgeschoßigen Wohnbauten von einer Wohnbaubank mitfinanziert wird. Zum Bilanzstichtag 2013 hat die s Wohnbaubank AG 1.897 Millionen Euro an aushaftenden Krediten an die Wohnungswirtschaft zur Verfügung gestellt.

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 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 Bauträgerechter errichtet. Nach Baufertigstellung werden die Wohnhausanlagen vermietet. Es handelt sich dabei um folgende Unternehmen:

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

Neben dem Wohnbauprojektgeschäft verfügen die s Wohnbauträger GmbH und die Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH zur Errichtung von 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.

2013 hat die Platzierung von Wohnbauanleihen wieder deutlich zugenommen und es konnte damit in Verbindung mit den ordentlichen Tilgungen von ausstehenden Krediten die Liquiditätssituation der s Wohnbaubank deutlich verbessert werden.

Für 2014 erwartet der Vorstand aufgrund verstärkter Marketingaktivitäten weiterhin eine Verbesserung der Emissionstätigkeit, da die Wohnbauanleihen gegenüber niedrig verzinsten Spareinlagen wettbewerbsfähig sind.

## 7. Kennzahlen der s Wohnbaubank

Angaben in Millionen Euro	2014				
	2010	2011	2012	2013	Plan
Bilanzsumme	2.360,2	2.387,1	2.298,5	2.179,3	2.227,0
Ausleihungen an Wohnbaukunden	2.073,0	2.098,3	2.014,2	1.896,9	1.994,2
Wohnbauanleihen im Umlauf	1.951,0	1.979,2	1.874,4	1.831,0	1.846,8
Eigenkapital	41,5	46,2	46,2	50,1	53,1
Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 BWG	75,5	80,5	80,4	79,9	84,8
Bemessungsgrundlage für die Eigenmittel	457,1	306,4	301,8	259,8	820,0
Eigenmittelquote gemäß § 22 BWG	16,5%	26,3%	26,6%	30,7%	10,3%

Nettozinsertrag	9,70	13,01	10,02	12,34	11,80
Betriebsertrag	8,68	10,68	7,63	10,53	9,38
Betriebsaufwand	-0,99	-1,07	-1,11	-1,37	-1,17
Betriebsergebnis	7,68	9,61	6,52	9,16	8,20
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8,13	9,70	6,53	9,16	8,20
Cost-Income-Ratio	11,4%	10,0%	14,5%	13,0%	12,5%
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	21,0%	23,4%	14,1%	19,8%	17,8%

<b>Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Millionen Euro</b>	2010	2011	2012	2013	2014
Bilanzsumme	-29,7	26,8	-88,6	-119,1	47,7
Ausleihungen an Wohnbaukunden	-29,1	25,3	-84,2	-117,3	97,3
Wohnbauanleihen im Umlauf	-11,9	28,2	-104,8	-43,4	15,8

<b>Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent</b>	2010	2011	2012	2013	2014
Bilanzsumme	-1%	1%	-4%	-5%	-3%
Ausleihungen an Wohnbaukunden	-1%	1%	-4%	-6%	-1%
Wohnbauanleihen im Umlauf	-1%	1%	-5%	-2%	-1%
Anrechenbare Eigenmittel	3%	7%	0%	-1%	5%
Bemessungsgrundlage für die Eigenmittel	-1%	-33%	-1%	-14%	172%
Nettozinsertrag	-24%	34%	-23%	23%	18%
Betriebsertrag	-14%	23%	-29%	38%	23%
Betriebsaufwand	-18%	8%	4%	23%	6%
Betriebsergebnis	-13%	25%	-32%	40%	26%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-3%	19%	-33%	40%	26%

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 2013 beträgt das Kontraktvolumen rund 1.837,8 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. Die Zinssatzverträge sind jeweils auf die Bezug habende Anleihe abgestellt. Als Partner fungiert ausschließlich die Erste Group Bank.

## 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 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) Vereinbarungen zur Erbringung von Dienstleistungen durch diese Partner.

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 vertragliche Vereinbarungen über die Leistungserbringung.

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 vier 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.

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

Wien, 31. Jänner 2014

s Wohnbaubank AG

Mag. Ernst Karner

Dr. Josef Schmidinger