

## 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 3.648 Millionen Euro durchgeführt. Der Marktanteil der s Wohnbaubank an den emittierten Wohnbuanleihen des Geschäftsjahres 2016 beträgt rund 23 Prozent.

Seit dem Jahr 2005 wurden Wohnbuanleihen mit einem Volumen von rund 1.873 Millionen Euro getilgt oder vorzeitig stillgelegt. Somit befinden sich per Ende 2016 Wohnbuanleihen mit einem Volumen von rund 1.775 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 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 mitfi-

nanziert wird. Zum Bilanzstichtag 2016 hat die s Wohnbaubank AG 1.828 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 und verschiedene Sparkassen 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 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 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

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 Realwertisierung, für ihre erworbenen Wohnbauanleihen und damit ihrem eingesetztem Kapital zur Verfügung.

- Wohnbauinvestitionsbank: Die s Wohnbaubank AG ist Gesellschafterin der am 1. Oktober 2016 gegründeten Wohnbauinvestitionsbank GmbH. Ziel dieser Bank ist in Durchführung des Bundesgesetzes über die Errichtung einer Wohnbauinvestitionsbank die Mittelbereitstellung an Bauträger zur Schaffung leistbarer Wohnungen. Der operative Geschäftsbetrieb wird voraussichtlich im Jahr 2017 aufgenommen.

#### 5. Aktionärsstruktur

Aktionär	Anzahl der Stückaktien	Nominale in Euro	Anteil
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	2.527.700	18.376.379,00	90,28%
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

Mit 8. November 2016 sind 344.372 Stückaktien von der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft an die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG im Wege einer Gesamtrechtsnachfolge nach Spaltung abgegangen. Dadurch erhöhte sich die Anzahl der Stückaktien, die die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG an der s Wohnbaubank AG, hält von 2.183.328 auf 2.527.700. Aufgrund dieser Übertragung ist die Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft kein Aktionär mehr der s Wohnbaubank AG.

## 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.

Im Geschäftsjahr 2016 konnte die Platzierung von Wohnbauanleihen trotz des extrem niedrigen Zinsniveaus gesteigert werden (2016: 131,6 Millionen Euro, 2015: 81,8 Millionen Euro). Für 2017 ist eine Emissionstätigkeit von 100 Millionen Euro geplant.

## 7. Kennzahlen der s Wohnbaubank

Angaben in Millionen Euro	2013	2014	2015	2016	2017 Plan
Bilanzsumme	2.179,3	2.253,3	2.050,2	2.067,8	2.013,4
Ausleihungen an Wohnbaukunden	1.896,9	1.914,6	1.889,6	1.828,0	1.848,1
Wohnbauanleihen im Umlauf	1.831,0	1.960,4	1.817,7	1.801,7	1.711,7
Eigenkapital	50,1	53,8	59,4	61,2	65,6
Anrechenbare Eigenmittel	79,9	80,4	85,0	86,7	91,1
Bemessungsgrundlage für die Eigenmittel	259,8	284,2	305,7	296,3	300,6
Eigenmittelquote	30,7%	28,3%	27,8%	29,3%	30,3%
Nettozinsertrag	12,34	11,82	14,79	15,27	14,28
Betriebsertrag	10,53	10,20	13,36	13,73	12,47
Betriebsaufwand	-1,37	-1,29	-1,91	-2,17	-2,20
Betriebsergebnis	9,16	8,91	11,46	11,56	10,27
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9,16	9,32	12,20	10,71	10,27

Cost-Income-Ratio	13,0%	12,6%	14,3%	15,8%	17,6%
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	19,8%	18,6%	22,7%	18,0%	16,8%
<b>Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Millionen Euro</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Bilanzsumme	-119,1	74,0	-203,1	17,6	-54,4
Ausleihungen an Wohnbaukunden	-117,3	17,8	-25,1	-61,5	20,1
Wohnbauanleihen im Umlauf	-43,4	129,4	-142,7	-16,0	-90,0
<b>Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Bilanzsumme	-5%	3%	-9%	1%	-3%
Ausleihungen an Wohnbaukunden	-6%	1%	-1%	-3%	1%
Wohnbauanleihen im Umlauf	-2%	7%	-7%	-1%	-5%
Anrechenbare Eigenmittel	-1%	1%	6%	2%	5%
Bemessungsgrundlage für die Eigenmittel	-14%	9%	8%	-3%	1%
Nettozinsertrag	23%	-4%	25%	3%	-6%
Betriebsertrag	38%	-3%	31%	3%	-9%
Betriebsaufwand	23%	-6%	48%	14%	1%
Betriebsergebnis	40%	-3%	29%	1%	-11%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	40%	2%	31%	-12%	-4%
<b>Angaben in Millionen Euro</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Neuemissionen an Wohnbauanleihen	216,4	212,4	81,8	131,6	100,0

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 2016 beträgt das Kontraktvolumen rund 1.741,8 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. 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. Die Wohnbaubank kann damit zur Gänze 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. Vier 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.

Während des gesamten abgelaufenen Geschäftsjahres hatte die s Wohnbaubank AG keine eigenen Aktien im Bestand.

Wien, 1. Februar 2017

s Wohnbaubank AG



Dr. Astrid Kratschmann



Dr. Josef Schmidinger