s Wohnbaubank AG
Am Belvedere 1
1100 Wien
www.swohnbaubank.at

T 05 0100 - 29156
F 05 0100 9 - 29156
swohnbaubank@erstebank.at

Firmensitz Wien
Handelsgericht Wien
FN 81026g
UID-Nr. ATU 56301326

JAHRESABSCHLUSS

ZUM

31. DEZEMBER 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

s Wohnbaubank AG

Aktiva

	EUR	EUR	TEUR 31.12.2023	TEUR 31.12.2023
1. Forderungen an Kreditinstitute		1.184.268.373,35		1.060.706
a) täglich fällig	2.762.008,81		2.415	
b) sonstige Forderungen	1.181.506.364,54		1.058.291	
hievon Treuhandvermögen: EUR 1.164.410.187,80; Vorjahr TEUR 1.041.173				
2. Anteile an verbundenen Unternehmen		7,27		0
darunter: an Kreditinstituten	0,00		0	
3. Sonstige Vermögensgegenstände		201.043,75		182
4. Rechnungsabgrenzungsposten		1.014.041,44		1.539
hievon treuhändige Rechnungsabgrenzungsposten: EUR 1.014.041,44; Vorjahr TEUR 1.539				
5. Aktive latente Steuern		16.679,52		23
Summe der Aktiva		1.185.500.145,33		1.062.450

Bilanz zum 31. Dezember 2024

s Wohnbaubank AG

Passiva

	EUR	EUR	TEUR 31.12.2023	TEUR 31.12.2023
1. Verbriefte Verbindlichkeiten		1.161.793.652,11		1.040.733
a) begebene Schuldverschreibungen	1.161.793.652,11		1.040.733	
hievon Treuhandverbindlichkeiten: EUR 1.161.793.652,11; Vorjahr TEUR 1.040.733				
2. Sonstige Verbindlichkeiten		538.621,89		456
3. Rechnungsabgrenzungsposten		3.630.577,13		1.979
hievon treuhändige Rechnungsabgrenzungsposten: EUR 3.630.577,13; Vorjahr TEUR 1.979				
4. Rückstellungen		296.734,00		395
a) sonstige	296.734,00		395	
5. Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel I Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 [1]		0,00		0
hievon treuhändiges Ergänzungskapital EUR 0,00; Vorjahr TEUR 0				
6. Gezeichnetes Kapital		5.000.000,00		5.000
7. Gewinnrücklagen		2.035.600,00		2.036
a) gesetzliche Rücklage	2.035.600,00		2.036	
8. Haftrücklage gemäß § 57 Abs. 5 BWG		10.378.045,93		10.378
9. Bilanzgewinn		1.826.914,27		1.473
Summe der Passiva		1.185.500.145,33		1.062.450

Posten unter der Bilanz

1. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 [1]		17.413.645,93		17.414
darunter Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel I Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	0,00		0	
2. Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 [1]		---		---
darunter: Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 Abs. 1 lit. a bis c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013				
a) Harte Kernkapitalquote	---		---	
b) Kernkapitalquote	---		---	
c) Gesamtkapitalquote	---		---	

[1] Nähere Details im Anhang

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

s Wohnbaubank AG

	EUR	EUR	TEUR Vorjahr	TEUR Vorjahr
1. Zinsen und ähnliche Erträge		29.423.797,82		23.849
darunter: aus festverzinslichen Wertpapieren	0,00		0	
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 28.662.813,59		-23.201
I. NETTOZINSERTRAG		**760.984,23**		**648**
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen		0,00		0
a) Erträge aus Anteilen an verbundenen Unternehmen	0,00		0	
4. Provisionserträge		2.207.864,60		1.910
5. Provisionsaufwendungen		- 151.982,07		-185
6. Sonstige betriebliche Erträge sowie Erträge aus dem Rückkauf von begebenen Schuldverschreibungen		0,00		0
II. BETRIEBSERTRÄGE		**2.816.866,76**		**2.373**
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		- 476.305,44		-470
a) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)	- 476.305,44		-470	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen sowie Aufwendungen aus dem Rückkauf von begebenen Schuldverschreibungen		- 120,95		0
III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN		**- 476.426,39**		**-470**
IV. BETRIEBSERGEBNIS		**2.340.440,37**		**1.903**
9. Wertberichtigungen auf Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und für Kreditrisiken		- 786,37		-1
10. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus Rückstellungen für Eventual-verbindlichkeiten und für Kreditrisiken		4.347,10		0
V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		**2.344.001,10**		**1.903**

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

s Wohnbaubank AG

	EUR	EUR	TEUR Vorjahr	TEUR Vorjahr
Übertrag (V. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit)		2.344.001,10		1.903
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 538.917,29		-458
darunter:				
Ertrag/Aufwand aus latenten Steuern	- 6.033,41		- 5	
12. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 11 auszuweisen		- 882,47		0
VI. JAHRESÜBERSCHUSS		**1.804.201,34**		**1.445**
VII. JAHRESGEWINN		**1.804.201,34**		**1.445**
13. Gewinnvortrag		22.712,93		27
VIII. BILANZGEWINN		**1.826.914,27**		**1.473**

Anhang zum Jahresabschluss 2024

s Wohnbaubank AG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 2
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 2
2.1. Generalnorm 2
2.2. Bewertungsmethoden 2
2.3. Fortgeführte Anschaffungskosten und Effektivzinsmethode 3
2.4. Anrechenbare Eigenmittel der s Wohnbaubank 4
3. Angaben zur Bilanz zum 31.12.2024 4
3.1. Darstellung der Fristigkeiten und Fälligkeiten 4
3.2. Forderungen an und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen 5
3.3. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen 5
3.4. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen 5
3.5. Gruppenbesteuerung 5
3.6. Wertpapiere 6
3.7. Im Folgejahr fällig werdende Wertpapiere 6
3.8. Treuhandgeschäfte gemäß § 48 Abs. 1 BWG 6
3.9. Anlagevermögen 7
3.10. Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten 8
3.11. Aktive latente Steuern 8
3.12. Eigenkapital und eigenkapitalnahe Verbindlichkeiten 8
3.13. Sonstige Verbindlichkeiten 8
3.14. Rechnungsabgrenzungsposten 9
3.15. Rückstellungen 9
3.16. Aufgliederung des Kernkapitals und der ergänzenden Eigenmittel 9
3.17. Eventualverbindlichkeiten 9
3.18. Wertpapierleihe 9
3.19. Derivative Finanzinstrumente 9
4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung 9
4.1. Sonstige betriebliche Erträge/sonstige betriebliche Aufwendungen 9
4.2. Aufwendungen für Abschlussprüfer 9
4.3. Rücklagenzuführung 10
4.4. Gesamtkapitalrentabilität 10
4.5. Gewinnverteilungsvorschlag 10
5. Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag 10
6. Sonstige Angaben 10

1. Allgemeine Angaben

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen des Bankwesengesetzes (BWG) in der jeweils geltenden Fassung.

Die s Wohnbaubank AG ist in den Konzernabschluss der Erste Group Bank AG in Wien einbezogen. Die Offenlegung der von der Konzernmutter aufgestellten Konzernabschlüsse erfolgt beim Handelsgericht Wien.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Generalnorm

Der Jahresabschluss wird unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm aufgestellt, welche die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vorsehen.

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

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

Die Gesellschaft ist eine „große" Kapitalgesellschaft iSd § 221 UGB.

2.2. Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Kreditforderungen erfolgt nach den Vorschriften des Austrian Financial Reporting und Auditing Committee (AFRAC), AFRAC-Stellungnahme 14 (Juni 2021) unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Zum Abschlussstichtag erkennbare Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Ist der Grund für die Wertberichtigungen weggefallen, werden Zuschreibungen vorgenommen. Methodisch erfolgt die Ermittlung der Wertberichtigung durch die Anwendung der IFRS 9 Impairment Modelle im UGB.

Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit Anschaffungskosten bewertet, soweit nicht auf Grund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung eine Abwertung erforderlich ist (bzw. wurden mit einem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt).

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Emissionskosten werden sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Disagios auf Emissionen werden gemäß § 198 Abs. 7 UGB aktiviert und auf die Laufzeit der Schuld im Verhältnis zum aushaftenden Kapital verteilt abgeschrieben.

Agios auf eigene Emissionen werden passiviert und verteilt auf die Laufzeit der Verbindlichkeit erfolgswirksam gebucht. Die Verteilung wird im Abschnitt „Fortgeführte Anschaffungskosten und Effektivzinssatzmethode" beschrieben.

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

Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, der bestmöglich zu schätzen ist.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit einem marktüblichen Zinssatz abgezinst. Als marktüblicher Zinssatz wird jener Zinssatz gewählt, zu dem sich Unternehmen mit hochklassiger Bonitätseinstufung entsprechendes Fremdkapital beschaffen können.

2.3. Fortgeführte Anschaffungskosten und Effektivzinsmethode

Bei verbrieften Verbindlichkeiten wird der Unterschiedsbetrag zwischen Anschaffungskosten und Rückzahlungsbetrag gemäß § 56 Abs. 2 und 3 BWG und § 198 Abs. 7 UGB zeitanteilig zu- bzw. abgeschrieben. Die Verteilung des Unterschiedsbetrags erfolgt in Einklang mit der AFRAC-Stellungnahme 14 zu nicht-derivativen Finanzinstrumenten (UGB) bis zur ersten Kündigungsmöglichkeit des Emittenten bzw. bis zum Tilgungszeitpunkt anhand der Effektivzinsmethode.

Die fortgeführten Anschaffungskosten von finanziellen Vermögensgegenständen oder Verbindlichkeiten sind der Betrag, mit dem der Vermögensgegenstand oder die Verbindlichkeit beim erstmaligen Ansatz bewertet wird, abzüglich der Tilgungen, zuzüglich oder abzüglich der kumulierten Amortisation einer etwaigen Differenz zwischen dem ursprünglichen Betrag und dem bei Fälligkeit rückzahlbaren Betrag unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Der Effektivzinssatz ist der Zinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Ein-/Auszahlungen über die erwartete Laufzeit des finanziellen Vermögensgegenstandes oder der Verbindlichkeit exakt auf die fortgeführten Anschaffungskosten eines Vermögensgegenstandes oder einer Verbindlichkeit abgezinst werden. Die geschätzten Cashflows berücksichtigen dabei alle vertraglichen Bedingungen des Vermögensgegenstandes bzw. der Verbindlichkeit; erwartete Kreditverluste bleiben aber unberücksichtigt. Die Berechnung umfasst weiters Transaktionskosten und Bearbeitungsgebühren, wenn diese verteilungsfähig sind, sowie alle anderen Agios und Disagios auf den Nennbetrag.

Ändert sich während der Laufzeit eines variabel verzinsten finanziellen Vermögensgegenstandes oder einer Verbindlichkeit der Basiszinssatz und ist diese Änderung nicht auf eine Vertragsanpassung zurückzuführen, so werden die Änderungen der erwarteten zukünftigen Ein-/Auszahlungen durch eine Neuberechnung des Effektivzinssatzes berücksichtigt. Dabei werden auch allfällige Caps und Floors, die auf den Basiszinssatz vereinbart wurden, berücksichtigt.

Ändern sich die geschätzten zukünftigen Ein-/Auszahlungen eines variabel verzinsten finanziellen Vermögensgegenstandes oder einer Verbindlichkeit während der Vertragslaufzeit und ist diese Änderung weder auf eine Vertragsanpassung noch auf eine Anpassung des nominellen Zinssatzes zurückzuführen, so werden die fortgeführten Anschaffungskosten des Vermögensgegenstandes durch Erfassung einer Schätzungsänderung angepasst. Diese Schätzungsänderung entspricht der Differenz zwischen den fortgeführten Anschaffungskosten vor Änderung der erwarteten Ein-/Auszahlungen und dem Barwert der neuen erwarteten Ein-/Auszahlungen, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird die Schätzungsänderung im Zinsergebnis erfasst.

2.4. Anrechenbare Eigenmittel der s Wohnbaubank

Die unter den Posten unter der Bilanz angeführten anrechenbaren Eigenmittel werden für das Geschäftsjahr 2024 unter sinngemäßer Anwendung und Interpretation der einschlägigen CRR-Bestimmungen folgendermaßen definiert:

	31.12.2024
Gezeichnetes Kapital	5.000.000,00
Gesetzliche Gewinnrücklage	2.035.600,00
Haftrücklage	10.378.045,93
Summe = anrechenbare Eigenmittel	17.413.645,93

Der Vorstand hat gemäß Artikel 24 (2) CRR entschieden, dass die s Wohnbaubank AG die Bewertung von Vermögenswerten und außerbilanziellen Posten und die Ermittlung der Eigenmittel auf Einzelbasis gemäß den Internationalen Rechnungslegungsstandards nach Maßgabe der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 vornimmt. Der Posten „Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013“ unter der Bilanz wird per 31.12.2024 anhand von Werten ermittelt, wie sie sich bei Aufstellung eines separaten Abschlusses nach IAS 27 und den IFRS, wie sie von der EU übernommen wurden, ergeben. Aufgrund der eigenständigen Definition der anrechenbaren Eigenmittel durch die s Wohnbaubank AG als Summe aus gezeichnetem Kapital, gesetzlicher Gewinnrücklage und Haftrücklage ergeben sich dadurch keine Unterschiede zur Ermittlung nach UGB.

3. Angaben zur Bilanz zum 31.12.2024

In der Bilanz werden die einzelnen Bilanzposten gemäß Kapitel 2 bewertet und ausgewiesen. In den folgenden Anhangangaben werden die Buchwerte inklusive der zeitanteiligen Zinsen ausgewiesen.

3.1. Darstellung der Fristigkeiten und Fälligkeiten

Gliederung der nicht täglich fälligen Forderungen und Guthaben nach Restlaufzeiten

31.12.2024	bis 3 Monate	> 3 Monate bis 1 Jahr	> 1 Jahr bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Bilanzwert
Forderungen an Kreditinstitute b) sonstige Forderungen	48.436.074,30	117.906.274,50	356.831.884,05	658.332.131,69	1.181.506.364,54
	48.436.074,30	117.906.274,50	356.831.884,05	658.332.131,69	1.181.506.364,54

31.12.2023	bis 3 Monate	> 3 Monate bis 1 Jahr	> 1 Jahr bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Bilanzwert
Forderungen an Kreditinstitute b) sonstige Forderungen	27.167.871,57	163.994.648,99	376.252.379,86	490.876.076,41	1.058.290.976,83
	27.167.871,57	163.994.648,99	376.252.379,86	490.876.076,41	1.058.290.976,83

3.2. Forderungen an und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

31.12.2024	Bilanzwert	davon gegenüber verbundenen Unternehmen	davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
Forderungen an Kreditinstitute	1.184.268.373,35	1.184.268.373,35	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	201.043,75	201.043,75	0,00
Verbriefte Verbindlichkeiten	1.161.793.652,11	9.569.800,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	538.621,89	537.943,39	0,00

31.12.2023	Bilanzwert	davon gegenüber verbundenen Unternehmen	davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
Forderungen an Kreditinstitute	1.060.705.638,06	1.060.705.638,06	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	182.024,80	182.024,80	0,00
Verbriefte Verbindlichkeiten	1.040.732.630,56	9.524.800,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	456.372,08	455.739,08	0,00

3.3. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen wurden zu branchenüblichen Konditionen abgewickelt.

3.4. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es bestehen keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, welche wesentlich und marktunüblich sind.

3.5. Gruppenbesteuerung

Zwischen der Erste Bank Oesterreich und der s Wohnbaubank besteht seit dem 1.1.1996 eine Umsatzsteuerorganschaft.

Am 18. bzw. 22.7.2005 wurde ein Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag zwischen der s Wohnbaubank und der Erste Bank Oesterreich als Gruppenträger abgeschlossen. Die Gruppenbildung erfolgte erstmals für das Wirtschaftsjahr 2005. Die Erste Group bildet seit dem Geschäftsjahr 2005 mit allen wesentlichen inländischen Tochterunternehmen eine steuerliche Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG und fungiert dabei als Gruppenträger. Mit allen Gruppenmitgliedern wurden Gruppen- und Steuerausgleichsverträge abgeschlossen, wobei für steuerpflichtige Gewinne in Höhe der auf diesen Gewinn entfallenden Körperschaftssteuer eine Steuerumlage an die Erste Group entrichtet wird. Eine Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage an die Erste Group besteht insofern nicht, als evident gehaltene steuerliche Verluste aus Vorjahren auf Ebene des Gruppenmitglieds verrechnet werden. Ferner verpflichtet sich die Erste Group an ausscheidende Gruppenmitglieder eine Ausgleichszahlung für bisher genutzte steuerliche Verluste zu leisten.

Im Wirtschaftsjahr 2021 kam es zu einer Anpassung des Gruppen- und Steuerausgleichvertrages, dass hinkünftig die s Wohnbaubank direkt ihre Gewinne (Steuerumlagen) bzw. ihre (in Evidenz gehaltenen) Verluste mit dem Gruppenträger abrechnet.

Im Posten Steuern vom Einkommen und Ertrag ist ein Aufwandssaldo in Höhe von € 532.883,88 (2023: € 452.040,25) aus der laufenden Steuerumlage gemäß der Gruppenbesteuerung als Unternehmensgruppe nach § 9 KStG enthalten.

3.6. Wertpapiere

Der Aktivposten Anteile an verbundenen Unternehmen enthält keine zum Börsenhandel zugelassenen Wertpapiere und auch keine Wertpapiere, die an einer Börse notieren.

Die s Wohnbaubank führt kein Wertpapier-Handelsbuch.

3.7. Im Folgejahr fällig werdende Wertpapiere

Von den verbrieften Verbindlichkeiten wird im Jahr 2025 ein Betrag von € 137.588.200,46 fällig.

3.8. Treuhandgeschäfte gemäß § 48 Abs. 1 BWG

Die Buchwerte folgender Bilanzposten enthalten folgende Treuhandgeschäfte:

	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen an Kreditinstitute	1.164.410.187,80	1.041.172.619,08
Verbriefte Verbindlichkeiten	1.161.793.652,11	1.040.732.630,56
Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel I Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 1)	0,00	0,00

3.9. Anlagevermögen

Verzeichnis des Anlagevermögens

	Anschaffungskosten				Kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2024	Abschreibungen 2024	Kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2024					
Anteile an verbundenen Unternehmen	7,27	0,00	0,00	7,27	0,00	0,00	0,00	7,27	7,27
Immaterielle Vermögensgegenstände	248.639,00	0,00	0,00	248.639,00	248.639,00	0,00	248.639,00	0,00	0,00
Summe	248.646,27	0,00	0,00	248.646,27	248.639,00	0,00	248.639,00	7,27	7,27

3.10. Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten

Im Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind Erträge aus Treuhandentgelten in Höhe von € 191.338,33 (2023: € 171.891,17) enthalten, die nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Der Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von € 1.014.041,44 (2023: € 1.539.163,30) setzt sich ausschließlich aus aktivierten Disagios € 1.014.041,44 (2023: € 1.539.163,30) in Zusammenhang mit der Ausgabe von Schuldverschreibungen zusammen.

3.11. Aktive latente Steuern

Der Bilanzposten Aktive latente Steuern beträgt € 16.679,52 (2023: € 22.712,93). Die Aktiven latenten Steuern ergeben sich aus den unterschiedlichen Bewertungen der Rückstellungen für Tilgungsprovisionen nach dem Unternehmens- und nach dem Steuerrecht. Der angewandte Steuersatz beträgt für den gesamten Planungszeitraum 23 %.

3.12. Eigenkapital und eigenkapitalnahe Verbindlichkeiten

Das Grundkapital beträgt € 5.000.000,00 und ist zur Gänze bar einbezahlt. Es ist in 2.800.000 Stück auf Namen lautende Aktien eingeteilt. Sämtliche Aktien sind Stückaktien.

Gemäß Punkt 5.2 der Satzung der s Wohnbaubank ist die Gesellschaft zur Ausgabe von Partizipationskapital berechtigt, wobei das Partizipationskapital jeweils dem Nennwert der emittierten Partizipationsscheine entspricht.

Der Vorstand wurde durch Beschlüsse von Hauptversammlungen ermächtigt, Partizipationskapital bis zum Gesamtnennbetrag von € 300.000.000,00 durch Ausgabe von Partizipationsscheinen, die auf Inhaber lauten, zu begeben, soweit die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft treuhändig begeben sind, von einem ihnen gewährten Umtauschrecht in Partizipationsscheine Gebrauch machen. Dabei beträgt das nominale Wandlungsverhältnis zwischen den Wandelschuldverschreibungen und den Partizipationsscheinen den vertraglich festgelegten (und allenfalls auf Basis gesetzlicher Bestimmungen oder Erfordernisse angepassten) Bedingungen. Zum 31. Dezember 2024 befinden sich Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnominale in Höhe von € 1.148.030.000,00 im Umlauf. Diese berechtigen zur Wandlung in Partizipationsscheine im Gesamtnominale von € 132.031.640,00.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden neue Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von € 300.000.000,00 ausgegeben (2023: € 240.000.000,00).

3.13. Sonstige Verbindlichkeiten

Im Posten Sonstige Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit Steuern in Höhe von € 532.883,88 (2023: € 452.040,25) und Verbindlichkeiten aus offenen Rechnungen in Höhe von € 2.394,39 (2023: € 989,04) enthalten.

Im Posten Sonstige Verbindlichkeiten sind im Jahr 2024 Aufwendungen in Höhe von € 535.278,27 (2023: € 453.029,29) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

3.14. Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten der Passivseite setzt sich aus passivierten Agios in Zusammenhang mit der Ausgabe von Schuldverschreibungen zusammen.

3.15. Rückstellungen

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 unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind.

In den sonstigen Rückstellungen ist im Wesentlichen eine Rückstellung für Provisionen für Tilgungszahlungen der Wohnbauanleihen in Höhe von € 245.734,00 (2023: € 299.072,00) enthalten.

Die Rückstellung für Provisionen für Tilgungszahlungen der Wohnbauanleihen wurde mit einem marktüblichen Zinssatz abgezinst. Im Geschäftsjahr 2024 beträgt dieser Zinssatz 3,00 % (2023: 2,98 %).

3.16. Aufgliederung des Kernkapitals und der ergänzenden Eigenmittel

Informationen zur Aufgliederung sind im Punkt 2.4. zu finden.

3.17. Eventualverbindlichkeiten

Zum 31. Dezember 2024 sind keine Eventualverbindlichkeiten vorhanden (2023: € 0,00).

3.18. Wertpapierleihe

Zum 31. Dezember 2024 sind keine Wertpapierleihe-Geschäfte vorhanden (2023: € 0,00).

3.19. Derivative Finanzinstrumente

Zum 31. Dezember 2024 bestehen keine Geschäfte mit Finanzinstrumenten (2023: € 0,00).

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Sonstige betriebliche Erträge/sonstige betriebliche Aufwendungen

Allfällige Differenzen zwischen dem Buchwert und dem bezahlten Rückkaufs- bzw. Tilgungspreis werden bei begebenen Wertpapieren des Passivpostens 1 lit. a in den sonstigen betrieblichen Erträgen oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

4.2. Aufwendungen für Abschlussprüfer

Die s Wohnbaubank ist und bleibt in den Konzernabschluss der Erste Group einbezogen, daher sind die Aufwendungen für den Abschlussprüfer im Konzernanhang der Erste Group enthalten.

4.3. Rücklagenzuführung

Aus dem Jahresüberschuss von € 1.804.201,34 (2023: € 1.445.439,53) wurde der Betrag von € 0,00 (2023: € 0,00) den Rücklagen zugeführt.

4.4. Gesamtkapitalrentabilität

Die Gesamtkapitalrentabilität, die als Quotient des Jahresergebnisses nach Steuern (Jahresüberschuss) geteilt durch die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag darzustellen ist, beträgt 0,15 % (2023: 0,14 %).

4.5. Gewinnverteilungsvorschlag

Die Gewinnverteilung ist vom Vorstand wie folgt vorgesehen: Vom ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 1.826.914,27 werden € 1.810.234,75 auf das dividendenberechtigte Grundkapital ausgeschüttet. Im Geschäftsjahr 2023 wurde vom ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 1.472.673,97 ein Betrag von € 1.449.961,04 ausgeschüttet.

5. Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Es gibt keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag.

6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 keine Angestellten und keine Arbeiter (Vorjahr: keine Angestellten und keine Arbeiter). Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2024 waren zwei FTEs (Vorjahr: zwei FTEs) von der Erste Bank Oesterreich an die s Wohnbaubank gestellt.

Der Vorstand der s Wohnbaubank besteht aus zwei Mitgliedern. Mit den Mitgliedern des Vorstandes besteht kein Dienstverhältnis. Sie erhalten von der s Wohnbaubank keine Vergütung. Die Unternehmen, die die Vorstandsmitglieder entsenden, erhalten von der s Wohnbaubank eine Vergütungspauschaule. Diese betrug im Geschäftsjahr 2024 € 19.566,72 (2023: € 19.566,72).

Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2023 erfolgte am 07. April 2024 auf der elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes (EVI).

Die s Wohnbaubank ist ausschließlich in Österreich tätig.

Die s Wohnbaubank hat keine öffentlichen Beihilfen erhalten.

Organe der Gesellschaft:

Im Geschäftsjahr setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Mandat	Name	Geburtsdatum	von	bis
Vorstand	Mag. Stefanie Wiener	16.11.1984	01.01.2024	-
Vorstand	Mag. Benedikt Hejda	28.12.1978	01.01.2024	-

Im Geschäftsjahr waren folgende Mitglieder als Aufsichtsräte tätig:

Mandat	Name	Geburtsdatum	von	bis
AR-Vorsitzender	Dr. Hans Unterdorfer	26.04.1967	01.01.2024	16.09.2024
AR-Vorsitzender	Maximilian Clary und Aldringen	06.06.1981	16.09.2024	-
AR-Vors. Stv.	Dr. Iris Bujatti	18.08.1981	01.01.2024	-
AR-Mitglied	Mag. Franz-Nikolaus Hörmann	27.02.1976	01.01.2024	-
AR-Mitglied	Mag. Karin Schmidt-Mitscher	08.09.1968	01.01.2024	-
AR-Mitglied	Damien Charron, MBA	31.05.1971	01.01.2024	-

Für die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden keine Vergütungen aufgewendet (2023: € 0,00).

Wien, 17. Februar 2025

s Wohnbaubank AG

Mag. Stefanie Wiener

Mag. Benedikt Hejda

6 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der s Wohnbaubank AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage der s Wohnbaubank AG, Wien, für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der s Wohnbaubank AG, Wien, unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Nach unserem pflichtgemäßen Ermessen haben wir bei der Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte identifiziert.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter der s Wohnbaubank AG, Wien, sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der s Wohnbaubank AG, Wien, vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der s Wohnbaubank AG, Wien, zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die s Wohnbaubank AG, Wien, zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der s Wohnbaubank AG, Wien.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen

nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der s Wohnbaubank AG, Wien, abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der s Wohnbaubank AG, Wien, zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der s Wohnbaubank AG, Wien, von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichtes durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die s Wohnbaubank AG, Wien, und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 EU-VO

Die Prüfung des Jahresabschlusses erfolgte aufgrund des § 24 Sparkassengesetz (SpG) und nach den Bestimmungen der Prüfungsordnung für Sparkassen (Anlage zu § 24 SpG-PrüfO) durch die Prüfungsstelle des Sparkassen-Prüfungsverbandes als gesetzlichen Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs. 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der s Wohnbaubank AG, Wien, gewahrt haben.

Jahresabschluss 2024

s Wohnbaubank AG, Wien

Wien, 17. Februar 2025

Sparkassen-Prüfungsverband[1]

Prüfungsstelle

Signiert von:
Herwig Hierzer
FBDB5040EA074E7...

qualifiziert elektronisch signiert:
MMag. Herwig Hierzer, MBA
Wirtschaftsprüfer

Signiert von:
Stephan Sartorius
137B9BFE892040E...

qualifiziert elektronisch signiert:
Dr. Stephan Sartorius-Thalborn
Wirtschaftsprüfer

[1]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.