

**3 Banken**  
**Wohnbaubank**

**Jahresfinanzbericht 2013**  
**3-Banken Wohnbaubank AG**

# Jahresfinanzbericht für das Geschäftsjahr 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Bilanz zum 31.12.2013 (in Euro)	3
II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2013	4
III. Anhang für das Geschäftsjahr 2013 der 3-Banken Wohnbaubank AG	5
IV. Anlage zum Anhang	9
V. Bestätigungsvermerk	10
VI. Lagebericht	12
VII. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013	20
VIII. Erklärung gemäß § 82 Absatz 4 BörseG	21

## I. Bilanz zum 31.12.2013 (in Euro)

Aktiva			Passiva	
	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
1. Kassenbestand, Guthaben bei Zentralnotenbanken	<b>1.380,00</b>	1	1. Verbriefte Verbindlichkeiten begebene Schuldverschreibungen	<b>60.385.112,67</b>
2. Forderungen an Kreditinstitute	43.481,27	11	2. sonstige Verbindlichkeiten	<b>611,39</b>
a) täglich fällig	<u>68.170.711,37</u>	<u>24.513</u>	3. Rechnungsabgrenzungsposten	<b>690.815,14</b>
b) sonstige Forderungen	<b>68.214.192,64</b>	<b>24.524</b>	4. Rückstellungen	419
3. Beteiligungen			a) Steuerrückstellungen	38.200,00
darunter: an Kreditinstituten EUR 0,00	<b>70,00</b>	0	b) sonstige	<u>19.200,00</u>
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<b>2.584,06</b>	2	5. Gezeichnetes Kapital	<b>57.400,00</b>
5. Rechnungsabgrenzungsposten	<b>553.129,70</b>	0	6. Kapitalrücklagen nicht gebunden	<b>5.000.000,00</b>
			7. Gewinnrücklagen	<b>2.500.000,00</b>
			gesetzliche Rücklagen	2.500
			8. Haftrücklage gem. § 23 Abs 6 BWG	<b>6.870,86</b>
			9. Bilanzgewinn	<b>15.383,49</b>
				<b>115.162,85</b>
				<b>68.771.356,40</b>
				24.527
<b>Posten unter der Bilanz</b>				
1. Anrechenbare Eigenmittel gem. § 23 Abs 14 BWG darunter: Eigenmittel gem. § 23 Abs. 14 Z 7 BWG EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)				7.522.254,35
2. Erforderliche Eigenmittel gem. § 22 Abs 1 BWG				7.516
				141

## II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2013

	27.06.-		
	31.12.2013	31.12.2012	
	EUR	TEUR	
1. Zinsen und ähnlich Erträge darunter: aus festverzinslichen Wertpapieren EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)	1.067.942,05	277	
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-839.204,24	-155	
<b>I. NETTOZINSERTRAG</b>	<b>228.737,81</b>	<b>122</b>	
3. Provisionserträge	15.000,00	10	
4. Sonstige betriebliche Erträge	14.234,86	2	
<b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>	<b>257.972,67</b>	<b>134</b>	
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)	-101.155,91	-32	
<b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>	<b>156.816,76</b>	<b>102</b>	
<b>IV. BETRIEBSERGEWINIS =</b>			
<b>ERGEBNIS DER GEÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>			
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-39.292,00	-7	
7. Sonstige Steuern , soweit nicht in Posten 6 auszuweisen sind	0,00	-75	
<b>V. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>117.524,76</b>	<b>20</b>	
8. Rücklagenbewegung darunter Dotierung der Haftrücklage EUR 322,47 (Vorjahr: TEUR 15)	-6.198,71	-16	
<b>VI. JAHRESGEWINN = BILANZGEWINN</b>	<b>111.326,05</b>	<b>4</b>	
9. Gewinnvortrag	3.836,80	0	
<b>VII. BILANZGEWINN</b>	<b>115.162,85</b>	<b>4</b>	

### **III. Anhang für das Geschäftsjahr 2013 der 3-Banken Wohnbaubank AG**

#### **1. Anwendung der unternehmens- und bankrechtlichen Vorschriften**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches - soweit auf Kreditinstitute anwendbar - sowie nach den Vorschriften des Bankwesengesetzes unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend der Gliederung der Anlage 2 zu § 43 Bankwesengesetz, Teil 1 und Teil 2, aufgestellt.

Das Unternehmen gehört dem Konsolidierungskreis der Oberbank AG, Linz, an. Das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufgestellt hat, ist die Oberbank AG, Linz. Dieser Konzernabschluss ist beim Landes- als Handelsgericht Linz hinterlegt.

Die Gesellschaft wurde mit Errichtungserklärung vom 01.12.2011 gegründet.

Die hierfür erforderliche Konzession wurde mit Bescheid der Finanzmarktaufsichtsbehörde vom 15.06.2012 erteilt und mit Bescheid vom 20.12.2013 eingeschränkt auf Geschäfte nach § 1 Abs. 1 Z 10 BWG.

Die Bank verfügt über kein Handelsbuch iSd § 22 n BWG.

#### **2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

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

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die im Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden.

Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2013 entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Wert beizumessen ist, mit diesem angesetzt, wenn die Wertminderung vorrausichtlich von Dauer ist.

Die Forderungen an Kreditinstitute werden mit dem Nennwert angesetzt.

Sonstige Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden unter Bedachtnahme auf den Vorsichtsgrundsatz in der Höhe des voraussichtlichen Anfalls gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### **3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

#### **3.1. Bilanz**

##### **Aktivposten**

Die Forderungen an Kreditinstitute betreffen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht bzw. verbundene Unternehmen.

Gliederung der nicht täglich fälligen Forderungen an Kreditinstitute:

	2013	2012
	EUR	EUR
mehr als 5 bis 10 Jahre	7.647.913,26	7.519.499,48
mehr als 10 Jahre	59.952.285,44	16.865.503,31

##### **Passivposten**

##### **Verbrieft Verbindlichkeiten**

Die verbrieften Verbindlichkeiten betreffen Schuldverschreibungen, welche treuhändig begeben wurden. Im Geschäftsjahr 2014 werden keine begebenen Schuldverschreibungen fällig.

##### **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten.

##### **Haftrücklage**

Die Zuweisung zur Haftrücklage gemäß § 23 Abs. 6 BWG beträgt EUR 322,47 (31.12.2012: TEUR 15).

##### **Eigenkapital**

Das Grundkapital per 31.12.2013 setzt sich wie folgt zusammen:

5.000.000 auf Namen lautende nennbetragslose Stamm-Stückaktien

### 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

#### Sonstige betriebliche Erträge

	2013	27.06-31.12.2012
	EUR	EUR
Sonstige betriebliche Erträge	14.234,86	2.077,30

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Bezüglich der Angaben gemäß § 237 Z 14 UGB über Aufwendungen für die Abschlussprüfung wird auf die Angaben im Konzernanhang verwiesen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen im Geschäftsjahr zur Gänze auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

### 4. Ergänzende Angaben

Folgende Aktivposten enthalten Treuhandvermögen:

a) Forderungen an Kreditinstitute

	31.12.2013	27.06-31.12.2012
	EUR	TEUR
sonstige Forderungen	60.505.415,14	16.866

Folgende Passivposten enthalten Treuhandvermögen:

a) Verbriefte Verbindlichkeiten

	31.12.2013	27.06-31.12.2012
	EUR	TEUR
begebene Schuldverschreibungen	60.505.415,14	16.866

Die Gesellschaft beschäftigt **keine** Arbeitnehmer.

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2013 keine Vergütungen.

## Organe

### Aufsichtsrat

Herr Mag. Florian H a g e n a u e r , Linz (Vorsitzender)  
Herr Mag. Robert W a l c h e r , Innsbruck (Stellvertreter des Vorsitzenden)  
Herr Harald H u m m e r , Linz  
Herr Mag. Andreas P a c h i n g e r , Linz  
Herr Mag. Herbert T i t z e , Klagenfurt

### Vorstand

Herr Erich S t a d l b e r g e r , Linz  
Herr Siegfried K a h r , Linz

Der Vorstand



Siegfried Kahr



Erich Stadlberger

Linz, 13. April 2014

## IV. Anlage zum Anhang

3-Banken Wohnbaubank AG  
Linz

### Anlagenspiegel zum 31.12.2013

Anschaffungs- und Herstellungs- kosten	Buchwert 31.12.2012 =		Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	0,00
	kumulierte Abschreibungen EUR	Buchwert 31.12.2013 EUR		
Stand am 01.01.2013 = Stand am 31.12.2013 EUR				
70,00	0,00	70,00		
<b>Beteiligungen</b>				

## V. Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**3-Banken Wohnbaubank AG,  
Linz,**

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2013** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2013, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

### ***Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und 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 unternehmens- 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 Prüfungs nachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungs handlungen 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 Kontrollsyste m, 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 Prüfungs nachweise 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 2013 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2013 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.

KPMG Austria AG  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Ulrich Pawlowski  
Wirtschaftsprüfer

Mag. Peter Humer  
Wirtschaftsprüfer

Linz, am 10. März 2014

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.

## VI. Lagebericht

### 1. Allgemeines

Zur Stärkung ihrer Kernkompetenz "private Wohnraumfinanzierung" hat die 3 Banken Gruppe (Oberbank AG, im Folgenden „Oberbank“, BKS Bank AG, „BKS“, und Bank für Tirol und Vorarlberg AG, „BTV“) am 27. Juni 2012 die 3-Banken Wohnbaubank AG als gemeinsame Tochtergesellschaft gegründet.

Die rechtliche Grundlage für das Handeln der Wohnbaubanken ist das "Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus", das 1993 vom österreichischen Nationalrat beschlossen wurde.

Wohnbauanleihen gelten nach wie vor als eine attraktive Anlageform, die mit einem Steuervorteil ausgestattet sind: Für PrivatanlegerInnen sind die Zinsen von bis zu 4 % p. a. von der Kapitalertragsteuer befreit, für die gesamte Laufzeit, unabhängig von der Behaltesdauer.

Gemäß Budgetbegleitgesetz 2011 können seit dem 01. Jänner 2011 die Aufwendungen für den Ersterwerb der Wohnbauanleihen von Privatanlegern im Rahmen der gesetzlich geregelten Grenzen nicht mehr als Sonderausgaben geltend gemacht werden.

Die 3-Banken Wohnbaubank AG ist als Spezialbank ausschließlich mit der Begebung steuerbegünstigter Wohnbauanleihen, treuhändig für die Gesellschafterbanken, betraut. Sie leitet die Emissionserlöse an die Gesellschafterbanken weiter, die ihrerseits diese Mittel in Form von Wohnbaukrediten an ihre Kunden weitergeben. Diese Kredite müssen zweckgewidmet eingesetzt werden.

Das bedeutet, dass die Kredite aufgrund von gesetzlichen Regelungen ausschließlich zur Finanzierung von Wohnbauten (Eigenheime, Reihenhäuser, geförderte und frei finanzierte Miet- und Genossenschaftswohnungen), zur Errichtung von damit verbundenen Geschäftsräumen, Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen, zum Erwerb von Grundstücken, zur Errichtung von Wohnbauten, für Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung und zu Sanierungen in Wohnungen und überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden verwendet werden dürfen.

#### 1.1. Geschäftsverlauf 2013

Der Geschäftsverlauf der 3-Banken Wohnbaubank AG war im ersten Vollgeschäftsjahr sehr zufriedenstellend: Die Bilanzsumme wuchs um 180,4 % auf 68,8 Mio. Euro, 43,4 Mio. Euro an steuerbegünstigten Wohnbauanleihen wurden begeben.

Das Gesamtemissionsvolumen des österreichischen Wohnbauanleihenmarktes betrug knapp 1,3 Mrd. Euro, damit ergab sich für die 3-Banken Wohnbaubank AG ein Marktanteil von 3,4 %.

Alle drei Gesellschafterbanken (Oberbank AG, Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft und BKS Bank AG) nutzten die Möglichkeit zur Begebung von Anleihen.

Drei Neuemissionen wurden als Stufenzinsanleihen begeben, in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2013 wurden auch noch die aus dem Jahr 2012 stammenden Emissionen Treuhand Oberbank AG und Treuhand BTV AG angeboten.

## 1.2. Änderung des Geschäftsgegenstandes

Mit Wirkung zum 01.01.2014 ist § 3 Abs. 6 BWG, idF BGBI. I Nr 184/2013 in Kraft getreten.

Gemäß § 3 Abs. 6 BWG, idF BGBI. Nr. 184/2013, sind auf Kreditinstitute, die aufgrund ihrer Satzung ausschließlich Schuldverschreibungen treuhändig für Rechnung anderer Kreditinstitute ausgeben, wobei das emittierende Kreditinstitut nur das Gestionsrisiko trägt, die § 1a Abs. 2 und die §§ 23 bis 24a leg. cit. nicht anzuwenden.

Daher hat die 3-Banken Wohnbaubank AG bei der Finanzmarktaufsicht (FMA) die Teilzurücklegung der Konzession für die Erbringung der Bankgeschäfte gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 BWG, § 1 Abs. 1 Z 3 BWG und § 1 Abs. 1 Z 18 BWG beantragt, ebenso die Einschränkung des Bankgeschäftes nach § 1 Abs. 1 Z 10 BWG entsprechend der Ausnahmebestimmung in § 3 Abs. 6 BWG, idF BGBI. I Nr 184/2013.

Korrespondierend dazu hat die 3-Banken Wohnbaubank AG eine Änderung der Satzung vorgenommen, aus welcher die Änderung des Geschäftsgegenstandes ersichtlich ist.

Mit Bescheid vom 20.12.2013 hat die FMA gemäß § 7 Abs. 2 BWG das Erlöschen der Konzession festgestellt, wobei § 6 Abs. 4 und 5 leg. cit. angewendet und die Konzession auf die Durchführung von Geschäften nach § 1 Abs. 1 Z 10 BWG iVm § 3 Abs. 6 BWG, idF BGBI. I Nr 184/2013 eingeschränkt wurden.

Die Konzession lautet aktuell wie folgt:

§ 1 Abs. 1 Z 10 BWG:

Die Ausgabe nicht fundierter, festverzinslicher Wertpapiere, insbesondere auch in Form von Wandelschuldverschreibungen (sonstiges Wertpapieremissionsgeschäft), eingeschränkt gemäß § 3 Abs. 6 BWG auf die Ausgabe von Schuldverschreibungen treuhändig für die Rechnung anderer Kreditinstitute, wobei die Gesellschaft nur das Gestionsrisiko trägt: Bei den vorgenannten Kreditinstituten handelt es sich um die drei Gesellschafterbanken der Gesellschaft.

## 1.3. Offenlegungsverpflichtungen

Die Oberbank AG erfüllt als übergeordnetes Institut die Offenlegungsverpflichtungen lt. § 26 BWG und der Offenlegungsverordnung auf Grundlage der konsolidierten Finanzlage für die 3-Banken Wohnbaubank AG. Der Offenlegungsbericht der Oberbank AG ist auf der Homepage der Oberbank unter [http://www.oberbank.at/OBK\\_web/OBK/oberbank\\_at/Investor\\_Relations/Kennzahlen\\_Berichte/BaselIII\\_Offenlegung/index.jsp](http://www.oberbank.at/OBK_web/OBK/oberbank_at/Investor_Relations/Kennzahlen_Berichte/BaselIII_Offenlegung/index.jsp) veröffentlicht.

## 2. Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

### 2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2014

#### Stärkeres Wachstum in allen Wirtschaftsräumen

In allen großen Wirtschaftsregionen wird das Wachstum 2014 deutlich über dem des abgelaufenen Jahres liegen. Das BIP-Wachstum der USA wird 2014 auf 2,5 % zulegen. In Japan wird das Wachstum auf 1,9 % leicht steigen, in China auf 7,9 %.

In der EU, deren Konjunktur besonders unter der Krise der Staatsfinanzen zu leiden hatte, ist ebenfalls mit einer Beschleunigung des Wachstums zu rechnen. In der gesamten Union wird nach einem Stagnieren der Wirtschaftsleistung 2013 für 2014 mit einem merklichen Wachstum von 1,4 % gerechnet, die Wirtschaftsleistung der Euroländer soll sich von - 0,4 % auf + 1,1 % ebenfalls klar erholen.

Die Schwellenländer werden zwar weiter deutlich wachsen, sie haben aber nicht mehr die Dynamik der letzten Jahre. Dennoch werden sie der Weltwirtschaft wichtige Impulse verleihen.

Die deutsche Wirtschaft wird mit 1,7 % Wachstum wieder über dem EU-Durchschnitt und weiterhin der Motor der europäischen Konjunktur sein.

#### Deutlicher Wachstumsanstieg auch in Österreich

Für Österreich wird 2014 ein Wirtschaftswachstum von 1,7 % erwartet. Träger des Wachstums werden die Investitionen (+ 3,0 %) und die Exporte (+ 5,5 %) sein. Der private Konsum wird mit + 0,9 % nur verhalten wachsen und damit keine wesentlichen Impulse für die Konjunktur liefern.

Die Sparquote wird mit 6,5 % weiterhin auf besonders niedrigem Niveau liegen, die Kredite an Unternehmen und Private um 2,3 % höher als im abgelaufenen Jahr sein. Die Inflationsrate wird unverändert bei 2,0 % und damit genau im Zielkorridor der EZB liegen.

Die Zahl der Beschäftigten dürfte sich nur um 0,8 % erhöhen, die Arbeitslosigkeit wird damit nach österreichischer Berechnung von 7,6 % 2013 auf 7,9 % 2014 ansteigen.

#### Wechselkurs- und Zinserwartungen

2014 sollte sich aufgrund der etwas stärkeren wirtschaftlichen Erholung in den USA der Euro zum US-Dollar leicht abschwächen, der Kurs wird unter 1,30 liegen. Gegenüber dem Schweizer Franken dürfte der Euro auf dem Niveau von leicht über 1,20 verharren.

Weder die EZB noch die FED haben angedeutet, in absehbarer Zeit die Leitzinsen merklich zu erhöhen. Aus diesem Grund und wegen der nur verhaltenen Erholung der Konjunktur erwartet das Management der 3-Banken Wohnbaubank AG stabile bis leicht steigende Geldmarktzinsen und nur leicht steigende Langfristzinsen.

## 2.2. Anleiheemissionen 2013

Im Geschäftsjahr 2013 wurden drei Wohnbankanleihen treuhändig für die Gesellschafterbanken emittiert, zudem wurden zwei Treuhand-Anleihen aus dem Geschäftsjahr 2012 auch noch in den ersten Monaten des Jahres 2013 angeboten.

Das Emissionsvolumen der 3-Banken Wohnbaubank AG im Geschäftsjahr 2013 stellte sich wie folgt dar:

Treuhand Emission	ISIN	Emissionsvolumen 2013 in EUR
2,75 % Wandelschuldverschreibung 2012-2024, treuhändig für die Oberbank AG	AT0000A0VSY8	6.366.400
2,75 % Wandelschuldverschreibung 2012-2024, treuhändig für die Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft	AT0000A0VRC6	3.927.300
Stufenzins-Wandelschuldverschreibung 2013-2025, treuhändig für die BKS Bank AG	AT0000A107M0	12.500.000
Stufenzins-Wandelschuldverschreibung 2013-2025, treuhändig für die Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft	AT0000A10SK5	5.074.900
Stufenzins-Wandelschuldverschreibung 2013-2025, treuhändig für die Oberbank AG	AT0000A10KE5	15.500.000
<b>Summe</b>		<b>43.368.600</b>

Die der Wohnbaubank durch die Emissionen zufließenden Euro-Mittel wurden zum Emissionszinssatz jeweils bei der Oberbank, der BKS und der BTV als Zwischenbankeinlagen (Euro-Bankenfestgelder) veranlagt.

Sämtliche Veranlagungen erfolgten ausschließlich in Euro. Es wurden keine Wertpapier-Veranlagungen getätigt.

Gemäß Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus müssen die Mittel aus den Anleiheemissionen ab dem dritten – auf das Jahr der Emission folgenden – Wirtschaftsjahr zu 80 % widmungsgemäß verwendet werden.

## 2.3. Geschäftsergebnis / Ertragslage

	31.12.2013 in EUR
Betriebserträge	257.972,67
Betriebsaufwendungen	-101.155,91
Betriebsergebnis	156.816,76
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	156.816,76
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>117.524,76</b>

Die Ertragslage entwickelte sich zufriedenstellend.

Die Betriebserträge setzten sich vor allem aus dem Zinsergebnis (EUR 228.737,81) und den Provisionserträgen zusammen.

Die Hauptposition der Betriebsaufwendungen waren die sonstige Verwaltungsaufwendungen (- EUR 101.155,91). Der Steueraufwand betrug EUR 39.292,00

Die Cost-Income-Ratio betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 39,21 %.

Vergleichszahlen und Änderungsangaben sind aufgrund eines fehlenden Vergleichszeitraumes nicht möglich.

#### **2.4. Vermögens- und Finanzlage**

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2013 in EUR</b>
Kassenbestand, Guthaben Zentralbanken	1.380,00
Forderungen an Kreditinstitute	68.214.192,64
Beteiligungen	70,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.584,06
Rechnungsabgrenzungsposten	553.129,70
<b>Summe Aktiva</b>	<b>68.771.356,40</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2013 in EUR</b>
Verbriefte Verbindlichkeiten	60.385.112,67
Sonstige Verbindlichkeiten	611,39
Rechnungsabgrenzungsposten	690.815,14
Rückstellungen	57.400,00
Gezeichnetes Kapital	5.000.000,00
Kapitalrücklage	2.500.000,00
Gewinnrücklage	6.870,86
Haftrücklage	15.383,49
Bilanzgewinn	115.162,85
<b>Summe Passiva</b>	<b>68.771.356,40</b>

<b>Anrechenbare Eigenmittel</b>	<b>31.12.2013 in EUR</b>
gemäß § 23 BWG	7.522.254,35

<b>Bemessungsgrundlage Eigenmittel</b>	<b>31.12.2013 in EUR</b>
gemäß § 22 BWG	1.538.348,91

### **3. Risikomanagement und Risikostrategien (Umsetzung ICAAP)**

Unter Risiko versteht die 3-Banken Wohnbaubank AG unerwartet, ungünstige, zukünftige Entwicklungen, die sich nachteilig auf die Vermögens-, Ertrags- oder Liquiditätslage der Wohnbaubank auswirken können.

Der Vorstand der 3-Banken Wohnbaubank AG trägt die Verantwortung für sämtliche Risikosteuerungsaktivitäten.

Die Risikosteuerung wird durch die Oberbank AG wahrgenommen, die für die Festlegung der Risikostrategie sowie für das Risikomanagement und das Risikocontrolling im Oberbank-Konzern zuständig ist.

Die risikopolitischen Grundsätze der Oberbank Gruppe leiten sich aus den geschäftspolitischen Grundsätzen wie Regionalität und Kundennähe ab. Die Oberbank richtet ihr Engagement nur auf Geschäftsfelder, in denen sie über eine entsprechende Expertise zur Beurteilung der spezifischen Risiken verfügt. Es werden keine Risiken eingegangen, die nicht nachvollziehbar bzw. nicht bewältigbar sind. Die Geschäftsleitung und alle Mitarbeiter fühlen sich den risikopolitischen Grundsätzen verpflichtet und treffen auch ihre Alltagsentscheidungen unter Einhaltung dieser Leitlinien.

Das Risikomanagement ist so organisiert, dass Interessenskonflikte sowohl auf persönlicher Ebene als auch auf Ebene von Organisationseinheiten vermieden werden. Bei intransparenter Risikolage oder methodischen Zweifelsfällen wird dem Vorsichtsprinzip der Vorzug gegeben. Risikosteuerung und ICAAP orientieren sich primär am Ziel eines geordneten Unternehmensfortbestandes („Going-Concern“). Nebenbedingungen, insbesondere aufsichtsrechtlicher Art, werden mit einem Sicherheitspuffer eingehalten.

Die Qualität des Risikomanagements wird hinsichtlich der wesentlichen existenzgefährdenden Risiken den aktuellen Standards und Entwicklungen gerecht (state-of-the-art) bzw. wird ständig weiter entwickelt. Zuletzt wurden alle Methoden der Risikomessung und die Ratingsysteme erneuert.

Der Aufnahme neuer Geschäftsfelder oder Produkte geht eine adäquate Analyse der geschäftsspezifischen Risiken voraus. Dies ist durch den standardisierten Prozess Produkteinführung sichergestellt.

Durch die Trennung von Markt und Marktfolge wird die Unabhängigkeit der Entscheidungen im Risikomanagement sichergestellt.

## Risikoidentifizierung und Risikoevaluierung

Aufgrund des Geschäftsmodells – treuhändige Abwicklung und damit Durchrechnung von Wohnbauanleihen an die Oberbank, die BKS und die BTV und Veranlagung des Eigenkapitals bei diesen 3 Banken – bestehen nur nicht materielle Risiken im Bereich Kreditrisiko und Marktrisiko. Die Treugebenden jeweils mit ihrem gesamten Vermögen für die Bedienung und Rückzahlung der Emissionen der Wohnbaubank.

Das Kreditrisiko beschränkt sich auf die Veranlagungen des Eigenkapitals der 3-Banken Wohnbaubank AG bei den Gesellschafterbanken und wird aufgrund der ausgezeichneten Bonitäten dieser als unwesentlich angesehen. Es existieren eigene Veranlagungsrichtlinien, die die Veranlagung bei den Gesellschafterbanken regeln. Auch das Konzentrationsrisiko kann in diesem Zusammenhang als unwesentlich angesehen werden. In der für den ICAAP heranzuziehenden konsolidierten Sichtweise verbleiben in der Oberbank Konzern Sicht die Veranlagungen bei der BTV und BKS für die Bewertung und Darstellung des Kreditrisikos.

Das in den Bereich des Marktrisikos fallende Zinsänderungsrisiko kann auch als unwesentlich angesehen werden, da die Veranlagungen langfristig erfolgen und von der Langfristigkeit des Eigenkapitals ausgegangen wird.

Das operationelle Risiko im Zusammenhang mit der Begebung von Wohnbauanleihen wird auf Basis der Treuhandvereinbarung von den 3 Banken getragen.

Die treuhändige Abwicklung von Wohnbauanleihen für die Gesellschafterbanken bindet keine Liquidität, es besteht kein Liquiditätsbedarf.

## 4. Sonstiges

Die 3-Banken Wohnbaubank AG unterhält keine Zweigniederlassungen.

Die 3-Banken Wohnbaubank AG ist im Bereich Forschung und Entwicklung nicht tätig.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die zu einer anderen Bewertung des Jahresabschlusses hätten führen müssen, oder ein anderes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln, sind bis zum Tage der Erstellung des Jahresabschlusses nicht eingetreten.

## 5. Prognose (Ausblick 2014)

Die 3-Banken Wohnbaubank AG erwartet 2014 ebenso wie 2013 eine ansprechende Nachfrage nach langlaufenden Emissionen. Ebenso wird erwartet, dass das Zinsniveau weiterhin auf sehr niedrigem Niveau bleibt.

Im Rahmen ihres Geschäftsgegenstandes hat die Emittentin für 2014 das Ziel, ein Emissionsvolumen von bis zu EUR 50 Millionen zu emittieren. Das Emissionsvolumen wird in Form von Treuhandemissionen mit gleicher oder unterschiedlicher Ausstattung je Treugeber auf den Markt gebracht. Es ist beabsichtigt, das Emissionsvolumen auf zumindest drei Tranchen p.a. aufzuteilen.

Bei den rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für die Begebung von Wohnbauanleihen werden keine Änderungen erwartet.

# 3-Banken Wohnbaubank AG

Der Vorstand



Siegfried Kahr  
Vorstand



Erich Stadlberger

Linz, am 10. März 2014

## VII. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2013 in vier Aufsichtsratssitzungen die nach den einschlägigen Bestimmungen erforderlichen Prüfungen vorgenommen und sich vom Vorstand der 3-Banken Wohnbaubank AG regelmäßig schriftlich und mündlich über die Geschäftslage sowie über wichtige Geschäftsvorfälle berichten lassen.

Der Prüfungsausschuss tagte im Berichtszeitraum zweimal. Dabei hat der Prüfungsausschuss regelmäßig das interne Kontrollsysteem überprüft und sich über die Wirksamkeit der vorhandenen Risikomanagement-Systeme, des Rechnungslegungsprozesses und der Tätigkeit der Internen Revision berichten lassen.

Der Vergütungsausschuss hat einmal getagt.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates war regelmäßig mit den Vorstandsmitgliedern in Kontakt, um über Strategie, Geschäftsentwicklung und Risikomanagement des Unternehmens zu diskutieren. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand sowohl mündlich als auch schriftlich über wesentliche Vorkommnisse und Auswirkungen auf die 3-Banken Wohnbaubank AG informiert.

Die Buchführung, der Jahresabschluss 2013 und der Lagebericht wurden von der KPMG Austria AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Linz, geprüft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt, den gesetzlichen Vorschriften wurde entsprochen, weshalb der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde.

Der Prüfungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.03.2014 den Jahresabschluss und den Lagebericht der 3-Banken Wohnbaubank AG geprüft und dem Aufsichtsrat darüber berichtet. Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Prüfung angeschlossen, erklärt sich mit dem vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss samt Lagebericht einschließlich Gewinnverwendungsvorschlag einverstanden und billigt den Jahresabschluss 2013, der damit gemäß § 94 Abs. 4 Aktiengesetz festgestellt ist.

Den Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn in der Höhe von EUR 115.162,85 auf neue Rechnung vorzutragen, hat der Prüfungsausschuss in gleicher Sitzung geprüft und gebilligt und darüber dem Aufsichtsrat berichtet.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand für ihren Einsatz und die guten Ergebnisse im Berichtszeitraum.

Der Aufsichtsrat  
  
Mag. Florian Hagenauer  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Linz, am 13. April 2014

## VIII. Erklärung gemäß § 82 Absatz 4 BörseG

### Erklärung aller gesetzlichen Vertreter:

Wir bestätigen nach besten Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Unternehmenslagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens entsteht und die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Der Vorstand



Siegfried Kahr

Mit Verantwortung für die Bereiche:  
Compliance, Geldwäsche, Gesamtbanks  
risikomanagement, Kreditmanagement/  
Mittelverwendung, Organisation/IT,  
Rechnungswesen, Rechtsangelegenheiten,  
Meldewesen, Internes Kontrollsyste  
Prozessmanagement



Erich Stadlberger

Mit Verantwortung für die Bereiche:  
Kommunikation, Werbung, Marketing,  
Kooperationen, Emissionen,  
Controlling, Personal

Linz, am 13. April 2014



**3-Banken Wohnbaubank AG**

Untere Donaulände 28, 4020 Linz

Tel.: +43/0/732 – 7802 37270

Tel.: +43/0/732 – 7802 37550

E-Mail: office@3banken-wohnbaubank.at

Internet: www.3banken-wohnbaubank.at

Firmensitz: Linz

Gerichtsstand: Linz

FB-Nr.: FN381680w