



**JAHRESFINANZBERICHT**  
**zum Geschäftsjahr 2016**

**HYPO-WOHNBAUBANK AG**

**JAHRESFINANZBERICHT  
zum Geschäftsjahr 2016**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Gepürfter Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016</b> | <b>3</b>  |
| Jahresbilanz zum 31. Dezember 2016                          | 3         |
| Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016      | 4         |
| Anlagespiegel   | 5         |
| Anhang zum Jahresabschluss 2016                             | 6         |
| Organe  | 14        |
| <b>Lagebericht</b>  | <b>15</b> |
| <b>Erklärung aller gesetzlichen Vertreter</b>               | <b>22</b> |
| <b>Bestätigungsvermerk</b>                                  | <b>23</b> |

**B I L A N Z ZUM 31. DEZEMBER 2016**

| AKTIVA  |                         |                  |   | PASSIVA                 |                  |  |  |
|---|-------------------------|------------------|---|-------------------------|------------------|--|--|
|   | Stand                   | Stand            |   | Stand                   | Stand            |  |  |
|   | 31.12.2016              | 31.12.2015       |   | 31.12.2016              | 31.12.2015       |  |  |
| €   | €                       | T€               | €   | €                       | T€               |  |  |
| <b>1. Forderungen an Kreditinstitute</b>  | 2.777.853.803,83        | 2.991.512        | <b>1. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>  |                         |                  |  |  |
| a) täglich fällig   | 364.083,63              |                  | Andere verbiefte Verbindlichkeiten  | 2.774.187.996,62        | 2.987.511        |  |  |
| b) sonstige Forderungen   | 2.777.489.720,20        |                  | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.443.056.231,17 (2015 TEUR 2.705.044)     |                         |                  |  |  |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.445.573.965,42 (2015 TEUR 2.706.874) |                         |                  | <b>2. Sonstige Verbindlichkeiten</b>  | 110.394,58              | 97               |  |  |
| <b>2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>                         | 1.011.850,25            | 1.012            | <b>3. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  | 168.985,03              | 15               |  |  |
| a) von öffentlichen Emittenten  | 0,00                    |                  | <b>4. Rückstellungen</b>  | 139.584,68              | 100              |  |  |
| b) von anderen Emittenten   | 1.011.850,25            |                  | a) Rückstellungen für Abfertigungen   | 48.367,77               | 33               |  |  |
| darunter: eigene Schuldverschreibungen EUR 0,00   |                         |                  | b) Steuerrückstellungen   | 9.233,06                | 0                |  |  |
| <b>3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>                                  | 1.390.666,67            | 820              | c) Sonstige Rückstellungen  | 81.983,85               | 67               |  |  |
| <b>4. Beteiligungen</b>   | 600.000,00              | 5                | <b>5. Gezeichnetes Kapital</b>  | 5.110.000,00            | 5.110            |  |  |
| darunter: an Kreditinstituten € 600.000,00  |                         |                  | <b>6. Kapitalrücklage</b>   | 600.000,00              | 0                |  |  |
| <b>5. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens</b>                                 | 2.951,37                | 5                | <b>7. Gewinnrücklagen</b>   | 440.379,40              | 440              |  |  |
| <b>6. Sachanlagen</b>   | 2.387,64                | 9                | <b>8. Haftrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG</b>   | 220.845,00              | 221              |  |  |
| <b>7. Sonstige Vermögensgegenstände</b>   | 80.258,99               | 102              | <b>9. Bilanzverlust</b>   | -16.149,71              | -26              |  |  |
| <b>8. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  | 13.009,08               | 3                | a) Verlustvortrag / Gewinnvortrag   | -25.649,88              | 0                |  |  |
| <b>9. Aktive latente Steuern</b>  | 7.107,77                | 0                | b) Jahresgewinn / Jahresverlust   | 9.500,17                | -26              |  |  |
|   | <b>2.780.962.035,60</b> | <b>2.993.468</b> |   | <b>2.780.962.035,60</b> | <b>2.993.468</b> |  |  |
|   |                         |                  | 1. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013                           | 6.342.123,15            | 5.740            |  |  |
|   |                         |                  | 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                          | 0,00                    | 0                |  |  |
|   |                         |                  | darunter Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 Abs.1 lit. a bis c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 | 0,00                    | 0                |  |  |

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER 2016 BIS 31. DEZEMBER 2016**

|   | 2 0 1 6    |                    | 2 0 1 5     |    |
|---|------------|--------------------|-------------|----|
|   | €          | €                  | T€          | T€ |
| 1. Zinsen und ähnliche Erträge  |            | 80.090.572,87      | 89.885      |    |
| darunter:   |            |                    |             |    |
| aus festverzinslichen Wertpapieren  |            | 57.625,57          | 70          |    |
| 2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |            | -80.029.648,92     | -89.806     |    |
| <b>I. NETTOZINSERTRAG</b>   |            | <b>60.923,95</b>   | <b>79</b>   |    |
| 3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen   |            | 18.558,19          | 12          |    |
| 4. Provisionserträge  |            | 556.550,25         | 441         |    |
| 5. Sonstige betriebliche Erträge  |            | 143.780,37         | 144         |    |
| <b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>  |            | <b>779.812,76</b>  | <b>676</b>  |    |
| 6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen   |            | -767.365,24        | -738        |    |
| a) Personalaufwand  |            | -269.864,92        | -240        |    |
| aa) Gehälter  | 190.067,72 |                    |             |    |
| bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge      | 52.233,62  |                    |             |    |
| cc) Sonstiger Sozialaufwand   | 5.904,42   |                    |             |    |
| dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung   | 4.426,98   |                    |             |    |
| ee) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen                           | 17.232,18  |                    |             |    |
| b) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)   |            | -497.500,32        | -498        |    |
| 7. Wertberichtigungen auf die im Aktivposten 5 und 6 enthaltenen Vermögensgegenstände                                 |            | -10.967,16         | -10         |    |
| <b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>  |            | <b>-778.332,40</b> | <b>-748</b> |    |
| <b>IV. BETRIEBSERGEBNIS</b>   |            | <b>1.480,36</b>    | <b>-72</b>  |    |
| 8. Ertrags-/Aufwandssaldo aus der Veräußerung und der Bewertung von Wertpapieren, die wie Finanzanlagen bewertet sind |            | 10.348,00          | 52          |    |
| 9. Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen  |            | 6.091,90           | 0           |    |
| <b>V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>  |            | <b>17.920,26</b>   | <b>-20</b>  |    |
| 10. Steuern vom Einkommen und Ertrag  |            | -7.577,29          | -6          |    |
| davon latente Steuern EUR 7.107,77 (2015 TEUER 0)   |            |                    |             |    |
| 11. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 10. auszuweisen  |            | -342,80            | 0 *)        |    |
| <b>VI. JAHREÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG</b>   |            | <b>10.000,17</b>   | <b>-26</b>  |    |
| 12. Rücklagenbewegung   |            | -500,00            | 0           |    |
| <b>VII. JAHRESGEWINN/JAHRESVERLUST</b>  |            | <b>9.500,17</b>    | <b>-26</b>  |    |
| 13. Verlustvortrag / Gewinnvortrag  |            | -25.649,88         | 0           |    |
| <b>VIII. BILANZVERLUST</b>  |            | <b>-16.149,71</b>  | <b>-26</b>  |    |

\*) Kleinbetrag

**ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2016**

|   | Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten |              | kumulierte Abschreibungen |                     |                     |           |                |             | Buchwert |                     |              |              |
|---|---------------------------------------|--------------|---------------------------|---------------------|---------------------|-----------|----------------|-------------|----------|---------------------|--------------|--------------|
|   | Vortrag<br>1.1.2016                   | Zugänge      | Abgänge                   | Stand<br>31.12.2016 | Vortrag<br>1.1.2016 | Zugänge   | Zuschreibungen | Umbuchungen | Abgänge  | Stand<br>31.12.2016 | 31.12.2016   | 31.12.2015   |
|   | €                                     | €            | €                         | €                   | €                   | €         | €              | €           | €        | €                   | €            | €            |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                                   |                                       |              |                           |                     |                     |           |                |             |          |                     |              |              |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                    |                                       |              |                           |                     |                     |           |                |             |          |                     |              |              |
| Konzessionen, Rechte                                    | 5.902,80                              | 0,00         | 0,00                      | 5.902,80            | 983,81              | 1.967,62  | 0,00           | 0,00        | 0,00     | 2.951,43            | 2.951,37     | 4.918,99     |
| II. Sachanlagen   |                                       |              |                           |                     |                     |           |                |             |          |                     |              |              |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung      | 19.904,52                             | 2.024,21     | 0,00                      | 21.928,73           | 10.541,55           | 8.999,54  | 0,00           | 0,00        | 0,00     | 19.541,09           | 2.387,64     | 9.362,97     |
| 1. Betriebs- und Geschäftsausstattung                   | 7.739,72                              | 2.024,21     | 0,00                      | 9.763,93            | 4.459,15            | 2.917,21  | 0,00           | 0,00        | 0,00     | 7.376,36            | 2.387,57     | 3.280,57     |
| 2. Fuhrpark   | 12.164,80                             | 0,00         | 0,00                      | 12.164,80           | 6.082,40            | 6.082,33  | 0,00           | 0,00        | 0,00     | 12.164,73           | 0,07         | 6.082,40     |
|   | 19.904,52                             | 2.024,21     | 0,00                      | 21.928,73           | 10.541,55           | 8.999,54  | 0,00           | 0,00        | 0,00     | 19.541,09           | 2.387,64     | 9.362,97     |
| III. Finanzanlagen                                      |                                       |              |                           |                     |                     |           |                |             |          |                     |              |              |
| 1. Beteiligungen  | 5.400,00                              | 600.000,00   | 5.400,00                  | 600.000,00          | 0,00                | 0,00      | 0,00           | 0,00        | 0,00     | 0,00                | 600.000,00   | 5.400,00     |
| 2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens         |                                       |              |                           |                     |                     |           |                |             |          |                     |              |              |
| a) Schuldverschreibungen                                | 3.582.186,75                          | 1.007.450,00 | 744.757,50                | 3.844.879,25        | 500,00              | 14.395,00 | 0,00           | 0,00        | 0,00     | 14.895,00           | 3.829.984,25 | 3.581.686,75 |
| aa) börsennotiert                                       | 1.007.250,00                          | 0,00         | 0,00                      | 1.007.250,00        | 0,00                | 0,00      | 0,00           | 0,00        | 0,00     | 0,00                | 1.007.250,00 | 1.007.250,00 |
| ab) nicht börsennotiert                                 | 2.574.936,75                          | 1.007.450,00 | 744.757,50                | 2.837.629,25        | 500,00              | 14.395,00 | 0,00           | 0,00        | 0,00     | 14.895,00           | 2.822.734,25 | 2.574.436,75 |
| b) Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere | 1.002.517,41                          | 397.000,00   | 0,00                      | 1.399.517,41        | 184.824,91          | 0,00      | 173.057,50     | 0,00        | 0,00     | 11.767,41           | 1.387.750,00 | 817.692,50   |
|   | 4.590.104,16                          | 2.004.450,00 | 750.157,50                | 5.844.396,66        | 185.324,91          | 14.395,00 | 173.057,50     | 0,00        | 0,00     | 26.662,41           | 5.817.734,25 | 4.404.779,25 |
|   | 4.615.911,48                          | 2.006.474,21 | 750.157,50                | 5.872.228,19        | 496.850,27          | 25.362,16 | 173.057,50     | 0,00        | 0,00     | 49.154,93           | 5.823.073,26 | 4.419.061,21 |

## A n h a n g

### der Hypo-Wohnbaubank AG zum 31. Dezember 2016

#### A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung unter Berücksichtigung der Rechtsform- bzw. branchenspezifischen Vorschriften des Bankwesengesetzes (BWG) und der CRR – EU-Verordnung Nr. 575/2013 aufgestellt. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den Bestimmungen des BWG nach dem Formblatt gemäß Anlage 2 zu § 43 BWG aufgestellt worden. Im Geschäftsjahr 2016 wurde erstmals das Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014 (RÄG) angewendet und hat unter anderem zum Ansatz einer aktiven Steuerabgrenzung sowie zu einer Zuschreibung beim Investmentfonds Hypo Rent geführt.

Der Jahresabschluss ist unter Beachtung ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Es wird vom Konzept der Unternehmensfortführung ausgegangen.

Die Abgrenzung der Darlehenszinsen und der passivierten Zinsen für die begebenen Wandelschuldverschreibungen erfolgte unter Zugrundelegung von 30/360, actual/360, actual/365 Zinstagen bzw. nach der ISMA-Methode (=actual/actual).

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen, wobei folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt werden:

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Investitionen in fremden Gebäuden  | 10 Jahre |
| Anlagen, Maschinen                 | 5 Jahre  |
| EDV                                | 3 Jahre  |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5 Jahre  |
| Geringwertige Wirtschaftsgüter     | 1 Jahr   |

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände mit bestimmbarer Nutzungsdauer werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bilanziert. Es wird eine Nutzungsdauer von 3 Jahren zugrunde gelegt.

Ferner werden jene Wertpapiere als Anlagevermögen ausgewiesen, die der längerfristigen Veranlagung der Mittel dienen und bis zur Tilgung gehalten werden sollen. Sämtliche unter dem Posten Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere angeführten Wertpapiere sind dem Anlagevermögen zuzurechnen.

Die Zinsenabgrenzungen für Forderungen an Kreditinstitute und verbriefte Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr den entsprechenden Bilanzpositionen zugeordnet. Die Abgrenzung für den Investmentfonds Hypo Rent, welcher in der Bilanzposition Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere ausgewiesen ist, wurde im Berichtsjahr in dieser Bilanzposition berücksichtigt.

## **B. Erläuterungen zu den Bilanzpositionen**

### **A K T I V A**

#### **Forderungen an Kreditinstitute**

Bei diesen Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um Guthaben bei der HYPO NOE Landesbank AG, sowie um Veranlagungen und Darlehen (einschließlich Abgrenzungen für Zinsen und Provisionen). Es handelt sich dabei um die in Wandelschuldverschreibungsform aufgenommenen Mittel, die den beteiligten Landes-Hypothekenbanken zur Veranlagung auf eigene Deckung und Gefahr zur Verfügung gestellt werden. Die Einhaltung der Bestimmungen des Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues wurde zivilrechtlich auf die Landes-Hypothekenbanken überbunden. Die Zinsenabgrenzungen werden der entsprechenden Bilanzposition zugeordnet.

In der Position Forderungen an Kreditinstitute wird Treuhandvermögen gemäß § 48 (1) BWG in Höhe von EUR 2.774.187.996,62 (Vorjahr: TEUR 2.987.511) ausgewiesen, das vom Kreditinstitut in eigenem Namen aber für fremde Rechnung gehalten wird.

Weiters werden nicht börsennotierte Pfandbriefe und der nicht börsennotierte MiniMax-Floater der HYPO NOE Landesbank AG, ein nicht börsennotierter MiniMax-Floater der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG und ein nicht börsennotierter Floater der Hypo-Bank Burgenland AG, welche dem Anlagevermögen gewidmet sind, in Höhe von EUR 2.838.329,35 (Vorjahr: TEUR 2.609) inklusive abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die nicht börsennotierten Wertpapiere sind zwischen 2017 und 2023 endfällig. Im folgenden Geschäftsjahr werden Kuponzinsen in Höhe von EUR 36.813,26 (Vorjahr: TEUR 52) erwartet.

#### **Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere**

Diese Position im Anlagevermögen umfasst zwei Anleihen mit einem Buchwert in Höhe von EUR 1.011.850,25 (Vorjahr: TEUR 1.012) inklusive abgegrenzter Zinsen.

Die Anleihen sind börsennotiert und 2019 sowie 2021 endfällig. Im folgenden Geschäftsjahr werden Kuponzinsen in Höhe von EUR 14.000,00 (Vorjahr: TEUR 14) erwartet.

#### **Aktien und nicht festverzinsliche Wertpapiere**

Diese Position umfasst 175.000 Stück Investmentfondsanteile, die im Anlagevermögen ausgewiesen werden. Im Geschäftsjahr 2016 wurden 25.000 Stück Anteile erworben. Anlässlich des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 2014 (RÄG 2014) wurde im Jahr 2016 eine Zuschreibung von EUR 173.057,50 vorgenommen. Die bis 31.12.2015 eingetretene Wertsteigerung von EUR 153.557,00 wurde in einer passiven Rechnungsabgrenzung erfasst; die im Geschäftsjahr 2016 eingetretene Wertsteigerung von EUR 19.500,50 wurde über die GuV gebucht.

#### **Beteiligungen**

Seit dem Jahr 2004 hielt die Hypo-Wohnbaubank eine Beteiligung an der Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH Center of Valuation and Certification-CVC mit Sitz in Graz. Das Stammkapital der Gesellschaft betrug insgesamt EUR 70.000,00 die von der Hypo-Wohnbaubank AG geleistete Stammeinlage EUR 1.400,00 und der

Buchwert dieser Beteiligung EUR 5.400,00. Diese Beteiligung wurde im Jahr 2016 veräußert.

Seit dem Geschäftsjahr 2016 hält die Hypo-Wohnbaubank eine Beteiligung an der Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) iHv 10% bzw. EUR 600.000,00. Diese Sonderfinanzierungsgesellschaft soll die von der Bundesregierung beschlossene Wohnbauoffensive umsetzen (Stichwort „leistbarer Wohnraum“).

### **Sachanlagen**

In dieser Position sind die Sachanlagen in Höhe von EUR 2.387,64 (Vorjahr: TEUR 9) enthalten.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Diese Position umfasst unter anderem Forderungen gegenüber anderen Sektorgesellschaften in Höhe von EUR 60.820,53 (Vorjahr: TEUR 22), Forderungen gegenüber Finanzamt in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 1), Forderungen gegenüber der Pfandbriefbank in Höhe von EUR 10.800,00 (Vorjahr: TEUR 71). In diesem Posten sind Erträge von EUR 72.120,53 (Vorjahr: TEUR 31) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

In den Rechnungsabgrenzungsposten sind Vorauszahlungen von Aufwendungen für das folgende Geschäftsjahr in Höhe von EUR 13.009,08 (Vorjahr: TEUR 3) enthalten.

## **P A S S I V A**

### **Verbriefte Verbindlichkeiten**

Diese Position umfasst die begebenen Wandelschuldverschreibungen einschließlich der entsprechenden Zinsenabgrenzungen mit einem Betrag von EUR 2.774.187.996,62 (Vorjahr: TEUR 2.987.511). Diese betreffen treuhändig begebene Wandelschuldverschreibungen, die vom Kreditinstitut gemäß § 48 (1) BWG im eigenen Namen aber für fremde Rechnung begeben wurden. Die Wandelschuldverschreibungen beinhalten ein Recht auf Wandlung in Partizipationsrechte.

### **Sonstige Verbindlichkeiten**

Im Posten Sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von EUR 110.394,58 (Vorjahr: TEUR 97) ausgewiesen, die nach dem Jahresabschlussstichtag zahlungswirksam werden.

### **Passive Rechnungsabgrenzung**

Unter dieser Position sind die von der Oberösterreichischen Landesbank AG vorausbezahlten Provisionen in Höhe von EUR 15.428,03 (Vorjahr: TEUR 15) ausgewiesen. Weiters wurde aufgrund des RÄG 2014 eine passive Rechnungsabgrenzung für die im Geschäftsjahr 2016 eingetretene Wertsteigerung des Hypo Rents in Höhe von EUR 153.557,00 gebildet.



## Rückstellungen

Die Rückstellung für Abfertigungen wurde nach finanzmathematischen Grundsätzen ermittelt (Zinssatz 1,15 %, Pensionsantrittsalter 65 Jahre für Männer bzw. 62 Jahre für eine Mitarbeiterin, ohne Fluktuationsabschlag) und beträgt EUR 48.367,77 (Vorjahr: TEUR 33).

Im Jahr 2016 wurde eine Steuerrückstellung in Höhe von EUR 9.233,06 (Vorjahr: TEUR 0) gebildet.

Unter der Position sonstige Rückstellungen in Höhe von insgesamt EUR 81.983,85 (Vorjahr: TEUR 67) sind unter anderem Rückstellungen für Jubiläumsgelder und nicht konsumierte Urlaube, für Zeitguthaben, für Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskosten, für Bonuszahlungen Mitarbeiter sowie Rückstellungen für Veröffentlichungskosten ausgewiesen.

## Eigenkapital

Das Grundkapital in Höhe von EUR 5.110.000,00 ist in 70.000 Stück voll eingezahlter Stückaktien zerlegt.

Die gesetzliche Rücklage gem. § 229 Abs 6 UGB wurde in Höhe von EUR 500,00 (Vorjahr: TEUR 0) dotiert.

Der Vorstand wird dem Aufsichtsrat bzw. der Hauptversammlung vorschlagen, den Jahresgewinn 2016 zu thesaurieren. Nachdem aktive latente Steuern in Höhe von EUR 7.107,77 EUR (Vorjahr TEUR: 0,0) angesetzt wurden, dürfen Gewinne nur insoweit ausgeschüttet werden, soweit die danach verbleibenden jederzeit auflösbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags dem aktivierten Betrag mindestens entsprechen.

Die Bestandteile der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel ergeben sich wie folgt:

| In EUR                           | 31.12.2016          | 31.12.2015          |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Grundkapital                     | 5.110.000,00        | 5.110.000,00        |
| Kapitalrücklage (nicht gebunden) | 600.000,00          | 0,00                |
| Gewinnrücklage                   | 439.879,40          | 439.879,40          |
| Hafrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG | 220.845,00          | 220.845,00          |
| Abzugsposten                     | -28.601,25          | -30.568,87          |
| <b>Eigenmittel (Kernkapital)</b> | <b>6.342.123,15</b> | <b>5.740.155,53</b> |

## Kapitalrücklagen

Die nicht gebundenen Kapitalrücklagen wurden im Geschäftsjahr 2016 mit EUR 600.000,00 dotiert. Dies entspricht der Finanzierung der Beteiligung an der WBIB, die über einen Gesellschaftszuschuss erfolgte.

## **Hafrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG**

Die Dotierung bzw. Auflösung der Hafrücklage war bis zum 31.12.2014 in § 23 Abs 6 BWG geregelt. Mit 1.1.2014 ist die CRR in Kraft getreten, von deren Anwendung die Hypo-Wohnbaubank gem. § 3 Abs 6 BWG Neu (ab 1.1.2014) ausgenommen ist. Die Vorschriften zur Hafrücklage befinden sich nunmehr in § 57 Abs 5 BWG, wobei auf das Eigenmittelerfordernis nach der CRR abgestellt wird.

## **Gewinnrücklagen**

In den Gewinnrücklagen wird unter anderem die gesetzliche Rücklage gemäß § 229 (6) UGB in Höhe von EUR 137.615,00 (Vorjahr: TEUR 137) sowie die freie Rücklage in Höhe von EUR 302.764,40 (Vorjahr: TEUR 303) ausgewiesen.

## **Laufzeitengliederung**

Die nicht täglich fälligen Forderungen sowie die nicht täglich fälligen Verpflichtungen gegenüber Kreditinstituten haben die in der Tabelle ausgewiesenen Restlaufzeiten.

| a) nicht täglich fällige Forderungen     | EUR<br>2016      | TEUR<br>2015 |
|--|------------------|--------------|
| bis 3 Monate                             | 94.820.158,99    | 188.922      |
| mehr als 3 Monate bis 1 Jahr             | 207.078.100,00   | 60.025       |
| mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre              | 901.730.165,42   | 928.045      |
| mehr als 5 Jahre                         | 1.546.238.800,00 | 1.780.654    |
| b) nicht täglich fällige Verpflichtungen | EUR              | TEUR         |
| bis 3 Monate                             | 94.853.389,58    | 187.752      |
| mehr als 3 Monate bis 1 Jahr             | 206.523.100,00   | 59.525       |
| mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre              | 899.212.631,17   | 925.714      |
| mehr als 5 Jahre                         | 1.543.843.600,00 | 1.779.331    |

Es wird kein Wertpapier-Handelsbuch geführt.

## **C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Zinsen und ähnliche Erträge**

Unter dieser Position sind die Zinsen aus den Veranlagungen und Darlehen bei den beteiligten Landes-Hypothekenbanken, Kontokorrentzinsen sowie aus Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren in Höhe von EUR 80.090.572,87 (Vorjahr: TEUR 89.885) ausgewiesen.

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsaufwendungen betreffen die begebenen Wandelschuldverschreibungen und werden im Berichtsjahr mit EUR 80.029.648,92 (Vorjahr: TEUR 89.806) ausgewiesen.

## **Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen**

Unter dieser Position sind Erträge aus Investmentfonds in Höhe von EUR 18.333,34 (Vorjahr: TEUR 11) und Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 224,85 (Vorjahr: TEUR 0,5) ausgewiesen.

## **Provisionserträge**

Die Provisionserträge resultieren im Wesentlichen aus der Platzierung der Wandelschuldverschreibungen und betragen im Berichtsjahr EUR 552.971,03 (Vorjahr: TEUR 438). Die restlichen Provisionserträge von EUR 3.579,22 (Vorjahr: TEUR 3) stammen aus einer Bestandsprovision für den Investmentfonds.

## **Sonstige betriebliche Erträge**

Diese Position umfasst im Wesentlichen Erträge aus der Weiterverrechnung von Aufwendungen an andere Sektorgesellschaften in Höhe von EUR 140.335,91 (Vorjahr: TEUR 144).

## **Personalaufwand**

Der Personalaufwand beträgt im Berichtsjahr EUR 269.864,92 (Vorjahr: TEUR 240). In dem Posten Gehälter sind auch Aufwendungen von EUR 4.205,50 (VJ: TEUR 2) für die Dotierung der Jubiläumsgeldrückstellung enthalten. Die Aufwendungen für Abfertigungen bzw. Mitarbeitervorsorgekassen betragen EUR 15.258,36 (VJ: TEUR 4) bzw. EUR 1.973,82 (VJ: TEUR 2).

## **Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)**

Die wesentlichsten Posten im sonstigen Verwaltungsaufwand sind Wirtschaftsprüfungskosten in Höhe von EUR 11.328,00 (Vorjahr: TEUR 11), Steuerberatungskosten in Höhe von EUR 7.072,80 (Vorjahr: TEUR 5), Innenrevisionskosten in Höhe von EUR 18.400,00 (Vorjahr: TEUR 20), Wertpapier- und Depotgebühren in Höhe von EUR 30.800,00 (Vorjahr: TEUR 40), Veröffentlichungskosten in Höhe von EUR 16.461,35 (Vorjahr: TEUR 17), Rechtsberatung- und Notarkosten in Höhe von EUR 106.840,42 (Vorjahr: TEUR 102), Aufsichtsgebühren und Abgaben in Höhe von EUR 51.437,20 (Vorjahr: TEUR 54), Instandhaltungsaufwendungen für das Bankenbetriebssystem in Höhe von EUR 99.661,12 (Vorjahr: TEUR 99), sowie die Sachkostenverrechnung mit der Pfandbriefbank (Österreich) AG in Höhe von EUR 66.762,16 (Vorjahr: TEUR 68) zu nennen.

## **Ertrags-/Aufwandssaldo aus der Veräußerung und der Bewertung von Wertpapieren, die wie Finanzanlagen bewertet werden**

Im Geschäftsjahr 2016 ist ein Pfandbrief mit einem Tilgungsgewinn von EUR 5.242,50 ausgelaufen. Ein nicht börsnotierter Pfandbrief wurde in Höhe von EUR 14.395,00 abgewertet. Beim Investmentfonds Hypo Rent erfolgte eine GuV-wirksame Zuschreibung von EUR 19.500,50.

## **Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen**

In diesem Posten ist der Gewinn aus der Veräußerung der Beteiligung an der Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH Center of Valuation and Certification-CVC von EUR 6.091,90 ausgewiesen.

## **Steuern vom Einkommen**

Die Steuern vom Einkommen werden in Höhe von EUR 14.685,06 (Vorjahr: TEUR 6) ausgewiesen. Weiters ist hier ein latenter Steuerertrag aufgrund des RÄG 2014 in Höhe von EUR 7.107,77 (Vorjahr: TEUR 0) für eine aktive Steuerabgrenzung ausgewiesen. Diese aktive Steuerabgrenzung ist auf (handels- und steuerrechtliche) Differenzen von Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen zurückzuführen. Der relevante Steuersatz beträgt 25%.

## **D. Sonstige Angaben**

Mit 1.1.2014 ist das neue BWG, idF BGBl I Nr 184/2013 in Kraft getreten. Dies bewirkt für die Hypo-Wohnbaubank AG unter anderem, dass sie unter § 3 Abs 6 BWG fällt. Nach dieser Bestimmung sind auf Kreditinstitute, die aufgrund ihrer Satzung ausschließlich Schuldverschreibungen treuhändig für Rechnung anderer Kreditinstitute ausgeben, wobei das emittierende Kreditinstitut nur das Gestionsrisiko trägt, § 1a Abs 2 und die §§ 23 bis 24a BWG nicht anzuwenden.

Um diesen Tatbestand erfüllen zu können, hat die Hypo-Wohnbaubank AG alle Konzessionen bis auf § 1 Abs 1 Z 10 BWG rückgelegt. Dies wurde mit Bescheid der FMA vom 16. Dezember 2013 entsprechend dokumentiert.

Da wichtige Ordnungsnormen wie zB Großkredite (alt: Großveranlagung), Solvabilität usw. nunmehr in der CRR<sup>1</sup>/ Verordnung (EU) Nr. 575/2013 geregelt sind und diese gemäß § 3 Abs 6 BWG letzter Halbsatz nicht anzuwenden ist, hat sich in 2014 für die Hypo-Wohnbaubank das regulatorische Umfeld verändert. Aus Risiko-gesichtsaspekten werden diese Ordnungsnormen jedoch intern weiterhin ermittelt und im Aufsichtsrat entsprechend berichtet.

Aus diesem Grund (Nichtanwendung CRR) beträgt das Eigenmittelerfordernis ab 1.1.2014 Null. Die anrechenbaren Eigenmittel werden weiterhin angegeben.

Am 1. März 2015 hat die FMA einen Bescheid erlassen (Zahlungsmoratorium), wonach die darin angeführten Verbindlichkeiten der HETA (ehemalige Hypo Alpe Adria International AG) bis zum 31.5.2016 nicht mehr bedient werden dürfen.

Am 10. April 2016 hat die FMA einen Maßnahmenbescheid erlassen, wonach das Abwicklungsinstrument der Gläubigergleichbehandlung angewandt wird. Das bedeutet unter anderem einen Schuldenschnitt um 53,98 % auf 46,02 % für alle berücksichtigungsfähigen vorrangigen Verbindlichkeiten der HETA; eine Streichung aller Zinsforderungen ab 1.3.2015 sowie eine Vereinheitlichung der Fälligkeiten aller berücksichtigungsfähigen Verbindlichkeiten auf 31.12.2023

Am 6. September 2016 wurde vom KAF auf Basis des „memorandum of understanding“ erneut ein Angebot gemäß § 2a FinStaG gelegt. Am 10. Oktober 2016 wurde bekannt gegeben, dass dieses Angebot mit der bedingungsgemäßen Gläubigermehrheit angenommen wurde.

Das hat auf die Hypo-Wohnbaubank AG keine unmittelbare Auswirkung, da die HETA weder Aktionär noch Treugeber der Hypo-Wohnbaubank AG ist. Über die Pfandbriefbank (Österreich) AG (100% Tochter der Pfandbriefstelle) sind die Aktionäre (Treugeber) der Hypo-Wohnbaubank AG allerdings mittelbar beteiligt. Das hat im Geschäftsjahr 2015 zu Wertberichtigungen bzw. Rückstellungen bei den Mitgliedsinstituten der Pfandbriefstelle

---

<sup>1</sup> CRR: Capital Requirements Regulation.

geführt. Im Geschäftsjahr 2016 wurden diese Wertberichtigungen und Rückstellungen teilweise wieder aufgelöst. Es besteht keine kapitalmäßige Verflechtung der Sektormitglieder mit der HETA. Ebenso wenig besteht unter den österreichischen Landes-Hypothekenbanken ein Haftungsverbund.

Die Gesellschaft verwendet im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit keinerlei derivative Finanzinstrumente. Das Preis- und Zinsänderungsrisiko der Finanzanlagen ist nicht eminent.

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 0,0% und ist nicht aussagekräftig, da die Hypo-Wohnbaubank AG auf Kostendeckungsbasis arbeitet.

Im Geschäftsjahr sind zum 31.12.2016 vier Angestellte (Vorjahr: vier Angestellte) beschäftigt, davon ist ein Vorstandsmitglied in dieser Summe enthalten.

An Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden weder Vorschüsse, Kredite oder Haftungen gewährt. Für ein nicht in der Wohnbaubank angestelltes Vorstandsmitglied wurden Personalkosten in Höhe von EUR 40.000,00 (Vorjahr: TEUR 43) von einer Sektorgesellschaft weiterverrechnet.

#### **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

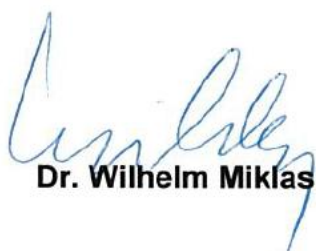
**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Generaldirektor KR Dr. Andreas Mitterlehner, Vorsitzender  
Vorstandsdirektor Günther Ritzberger, MBA, Vorsitzender-Stellvertreter  
Dr. Reinhard Salhofer (bis 03.06.2016)  
Generaldirektor Mag. Helmut Praniess (ab 03.06.2016)  
Generaldirektor Mag. Martin Gölles  
Vorstandsdirektor Gerhard Nyul  
Generaldirektor Mag. Christoph Raninger (ab 03.06.2016)  
Vorstandsdirektor Johann-Peter Hörtnagl  
Vorstandsdirektor Mag. Dr. Michael Grahammer (bis 31.12.2016)  
Mag. Gudrun Mühlbeck

**Mitglieder des Vorstandes:**

Dr. Wilhelm Miklas  
Mag. Michael Koinig

**Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft**

  
**Dr. Wilhelm Miklas**

  
**Mag. Michael Koinig**

Wien, am 31. März 2017

**L a g e b e r i c h t**  
**der Hypo-Wohnbaubank AG**  
**für das Jahr 2016**

## **1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Hypo-Wohnbaubank ist eine Spezialbank zur Finanzierung des Wohnbaus in Österreich und wurde im Jahre 1994 von 8 Landes-Hypothekenbanken gegründet. Der Geschäftsgegenstand liegt im Bereich Finanzierung von Wohnbauten.

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 aufgebrachten langfristigen Mittel – sowohl Anleihen als auch Aktien – für die Errichtung von erschwinglichen Wohnungen verwendet werden. Um dies für Privat-Anleger attraktiv zu machen, hat man die Wohnbauanleihen ursprünglich mit einem doppelten Steuervorteil ausgestattet.

Die Zinsen von bis zu 4 % sind von der Kapitalertragsteuer befreit.

Mit 1.1.2011 wurde jedoch die Absetzbarkeit der Erstanschaffung im Rahmen der gesetzlichen Sonderausgabenregelung zur Einkommensteuer abgeschafft.

Die Anleihen müssen zweckgewidmet eingesetzt werden, das damit aufgebrachte Kapital wird überwiegend zur Finanzierung von Wohnbauten verwendet, welche überwiegend durch Hypotheken sichergestellt sind.

Die Wohnbauanleihen der Hypo-Wohnbaubank werden über die Vertriebswege der 8 Landes-Hypothekenbanken einem breiten Publikum angeboten.

Geschäftspolitisches Ziel der Hypo-Wohnbaubank ist es, die aufgebrachten Mittel Privaten und Gemeinnützigen Bauvereinigungen in Form von zinsstabilen, langfristigen Finanzierungsmitteln über die 8 Landes-Hypothekenbanken zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichten mit diesen Mitteln mehrgeschossige Wohnbauten und zwar überwiegend im Rahmen der Wohnbauförderung.

## 1.1. Geschäftsergebnis, Ertragslage

Die Hypo-Wohnbaubank zeigt im Berichtsjahr folgende Geschäftsentwicklung:  
Mit rd. € 171 Mio. Emissionsvolumen ist das Volumen im Vergleich zum Vorjahr (2015 € 130 Mio.) gestiegen.

| In TEUR                                      | 2016      | 2015       | Veränderung<br>in % |
|--|-----------|------------|---------------------|
| Betriebserträge                              | 779       | 676        | 15,24               |
| Betriebsaufwendungen                         | -778      | -748       | 4,01                |
| <b>BETRIEBSERGEBNIS</b>                      | <b>1</b>  | <b>-72</b> | <b>101,39</b>       |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 18        | -20        | 194,74              |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG</b>     | <b>10</b> | <b>-26</b> | <b>138,46</b>       |

Die **Betriebserträge** der Hypo-Wohnbaubank AG sind im Jahr 2016 um 15,24 % oder TEUR 103 gestiegen.

Die **Betriebsaufwendungen** sind mit TEUR 778 höher als im Vorjahr. Diese Aufwendungen umfassen die Sachaufwendungen sowie insbesondere die Aufwendungen für das Kernbankensystem Tambas und Emissionskosten.

Das sich daraus ergebende **Betriebsergebnis** von TEUR 1 ist um TEUR 73 höher als das Vorjahresergebnis von TEUR -72.

## 1.2. Finanzlage und Vermögenslage

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Entwicklung einzelner Bilanzpositionen im Vergleich zum Vorjahr:

| In TEUR  | 31.12.2016       | 31.12.2015       | Veränderung<br>in % |
|--|------------------|------------------|---------------------|
| <b>AKTIVA</b>  |                  |                  |                     |
| Kassenbestand und Forderungen an Kreditinstitute                       | 2.777.854        | 2.991.512        | -7,14               |
| Wertpapiere  | 2.403            | 1.832            | 31,17               |
| Beteiligungen  | 600              | 5                | 11.900              |
| Immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagen                           | 5                | 14               | -64,29              |
| Sonstige Aktiva, Rechnungsabgrenzungsposten und aktive latente Steuern | 100              | 105              | -4,76               |
| <b>Summe Aktiva</b>  | <b>2.780.962</b> | <b>2.993.468</b> | <b>-7,10</b>        |



| <b>PASSIVA</b>               |                  |                  |              |
|------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| Verbriefte Verbindlichkeiten | 2.774.188        | 2.987.511        | -7,14        |
| Rückstellungen               | 139              | 100              | 39,00        |
| Sonstige Passiva             | 280              | 112              | 150,00       |
| Gezeichnetes Kapital         | 5.110            | 5.110            | 0,00         |
| Kapitalrücklage              | 600              | 0                | na.          |
| Gewinnrücklagen              | 661              | 661              | 0,00         |
| Verlustvortrag/Gewinnvortrag | -26              | 0                | na.          |
| Bilanzverlust/Bilanzgewinn   | 10               | -26              | -138,46      |
| <b>Summe Passiva</b>         | <b>2.780.962</b> | <b>2.993.468</b> | <b>-7,10</b> |

Das gezeichnete Grundkapital ist voll mit EUR 5.110.000,00 aufgebracht und setzt sich wie folgt zusammen:

|   | <b>Stückaktien</b> | <b>Grundkapital<br/>in EURO</b> | <b>Anteil<br/>in %</b> |
|---|--------------------|---------------------------------|------------------------|
| HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft                       | 8.750              | 638.750,00                      | 12,5                   |
| AUSTRIAN ANADI BANK AG<br>(vormals HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG)   | 8.750              | 638.750,00                      | 12,5                   |
| Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft           | 8.750              | 638.750,00                      | 12,5                   |
| HYPO TIROL BANK AG  | 8.750              | 638.750,00                      | 12,5                   |
| HYPO NOE Landesbank AG  | 4.375              | 319.375,00                      | 6,25                   |
| HYPO NOE Gruppe Bank AG                                       | 4.375              | 319.375,00                      | 6,25                   |
| Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft             | 8.750              | 638.750,00                      | 12,5                   |
| SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK<br>AKTIENGESELLSCHAFT        | 8.750              | 638.750,00                      | 12,5                   |
| Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank<br>Aktiengesellschaft | 8.750              | 638.750,00                      | 12,5                   |
|   | <b>70.000</b>      | <b>5.110.000,00</b>             | <b>100</b>             |

Die Eigenmittelstruktur stellt sich wie folgt dar:

| In TEUR                                       | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|------------|------------|
| Kernkapital (Tier I)                          | 6.342      | 5.740      |
| Ergänzende EM (Tier II, Tier III)             | 0          | 0          |
| Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der CRR | 6.342      | 5.740      |
| Gesamtrisikobetrag gemäß Art 92 Abs 3 CRR     | na.        | na.        |
| Eigenmittelüberschuss                         | na.        | na.        |
| Kernkapitalquote in %                         | na.        | na.        |
| Eigenmittelquote in %                         | na.        | na.        |

Die Hypo-Wohnbaubank AG ist gemäß § 3 Abs 6 BWG neu (seit 1.1.2014) von der Anwendung der CRR ausgenommen. Wir verweisen hierzu auf die Angaben unter Punkt D „Sonstige Angaben“ im Anhang.

**CASHFLOW STATEMENT 2016**  
**gemäß Fachgutachten KFS BW2"**

| In TEUR   | 2016          | 2015         |
|---|---------------|--------------|
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>   | <b>18</b>     | <b>-20</b>   |
| Überleitung auf den Netto-Geldfluss<br>aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                      |               |              |
| +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögens-<br>gegenstände des Investitionsbereiches           | 6             | 10           |
| +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von<br>Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches            | -11           | -52          |
| +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge  | 0             | 0            |
| +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus<br>Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | 213.363       | 177.781      |
| +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen<br>ausgenommen für Ertragsteuern                             | 30            | 82           |
| +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva   | -213.317      | -177.850     |
| <b>Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>                                      | <b>89</b>     | <b>-49</b>   |
| +/- Netto-Geldfluss aus außerordentlichen Posten  | 0             | 0            |
| - Zahlungen für Ertragsteuern   | -6            | -6           |
| <b>Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>   | <b>83</b>     | <b>-55</b>   |
| + Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)   | 0             | 0            |
| + Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang<br>und sonstigen Finanzinvestitionen                         | 761           | 716          |
| - Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)   | -2            | -19          |
| - Auszahlungen für Finanzanlagenzugang<br>und sonstige Finanzinvestitionen                          | -2.004        | -501         |
| <b>Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>  | <b>-1.245</b> | <b>196</b>   |
| + Einzahlungen von Eigenkapital   | 600           | 0            |
| - Rückzahlungen von Eigenkapital  | 0             | 0            |
| - Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals  | 0             | 0            |
| + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen<br>und aus der Aufnahme von Finanzkrediten             | 0             | 0            |
| - Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und<br>Finanzkrediten                                   | 0             | 0            |
| <b>Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>600</b>    | <b>0</b>     |
| Zahlungswirksame Veränderung<br>des Finanzmittelbestandes   | -562          | 141          |
| +/- Wechselkursbedingte und sonstige Wertänderungen<br>des Finanzmittelbestandes                    | 0             | 0            |
| + Finanzmittelbestand am Beginn der Periode   | 1.176         | 1.035        |
| <b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>  | <b>614</b>    | <b>1.176</b> |

### **1.3. Erläuterungen zum Cash-flow**

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt nach dem Fachgutachten KFS BW2 des Fachsenates für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder. Der Finanzmittelbestand umfasst ausschließlich täglich fällige und als Festgeld veranlagte Bankguthaben und entspricht den in der Bilanz angesetzten Werten.

### **1.4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

Am 1. März 2015 hat die FMA einen Bescheid erlassen (Zahlungsmoratorium), wonach die darin angeführten Verbindlichkeiten der HETA (ehemalige Hypo Alpe Adria International AG) bis zum 31.5.2016 nicht mehr bedient werden dürfen.

Am 10. April 2016 hat die FMA einen Maßnahmenbescheid erlassen, wonach das Abwicklungsinstrument der Gläubigergleichbehandlung angewandt wird. Das bedeutet unter anderem einen Schuldenschnitt um 53,98 % auf 46,02 % für alle berücksichtigungsfähigen vorrangigen Verbindlichkeiten der HETA; eine Streichung aller Zinsforderungen ab 1.3.2015 sowie eine Vereinheitlichung der Fälligkeiten aller berücksichtigungsfähigen Verbindlichkeiten auf 31.12.2023

Am 6. September 2016 wurde vom KAF auf Basis des „memorandum of understanding“ erneut ein Angebot gemäß § 2a FinStaG gelegt. Am 10. Oktober 2016 wurde bekannt gegeben, dass dieses Angebot mit der bedingungsgemäßen Gläubigermehrheit angenommen wurde.

Das hat auf die Hypo-Wohnbaubank AG keine unmittelbare Auswirkung, da die HETA weder Aktionär noch Treugeber der Hypo-Wohnbaubank AG ist. Über die Pfandbriefbank (Österreich) AG (100% Tochter der Pfandbriefstelle) sind die Aktionäre (Treugeber) der Hypo-Wohnbaubank AG allerdings mittelbar beteiligt. Das hat im Geschäftsjahr 2015 zu Wertberichtigungen bzw. Rückstellungen bei den Mitgliedsinstituten der Pfandbriefstelle geführt. Im Geschäftsjahr 2016 wurden diese Wertberichtigungen und Rückstellungen teilweise wieder aufgelöst. Es besteht keine kapitalmäßige Verflechtung der Sektormitglieder mit der HETA. Ebenso wenig besteht unter den österreichischen Landes-Hypothekenbanken ein Haftungsverbund.

Es besteht keine kapitalmäßige Verflechtung der Sektormitglieder mit der HETA. Ebenso wenig besteht unter den österreichischen Landes-Hypothekenbanken ein Haftungsverbund.

### **1.5. Forschung und Entwicklung**

Die Hypo-Wohnbaubank AG hat keine Tätigkeiten im Bereich der Forschung und Entwicklung.

### **1.6. Zweigniederlassungen**

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

## 2. Risiko

Die Hypo-Wohnbaubank AG ist gemäß § 3 Abs 6 BWG neu (seit 1.1.2014) von der Anwendung der CRR ausgenommen. Wir verweisen hiezu auf die Angaben unter Punkt D „Sonstige Angaben“ im Anhang.

Aufgrund der Einschränkung in Satzung und Gesetz, wonach die Hypo-Wohnbaubank AG ausschließlich Schuldverschreibungen treuhändig für Rechnung anderer Kreditinstitute ausgeben darf, hat sie in ihrer Bilanz daher weder wesentliche Ausfallsrisiken, Fristentransformationsrisiken, Liquiditätsrisiken noch Risiken aus Derivatgeschäften. Die aufgenommenen Mittel werden von den 8 Landes-Hypothekenbanken entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zur Refinanzierung des Wohnbaus verwendet.

Seit 1.1.2015 sind die Dienstnehmer der Hypo-Wohnbaubank, welche bisher von der Pfandbriefbank (Österreich) AG überlassen wurden, direkt bei der Hypo-Wohnbaubank angestellt. Im Geschäftsjahr sind zum 31.12.2016 vier Angestellte beschäftigt, davon ist ein Vorstandsmitglied in dieser Summe enthalten. Unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips werden von den genannten Mitarbeitern weiters die Tätigkeiten des Back Office - Kuponabrechnungen, Zahlungsverkehr, Zinssatzanpassungen etc. – inklusive der erforderlichen Kontrolltätigkeiten durchgeführt. Ein Arbeitshandbuch mit detaillierten Arbeitsanweisungen liegt vor.

Die Erstfreigabe beim Zahlungsverkehr erfolgt durch die Dienstnehmer der Hypo-Wohnbaubank, die Zweitfreigabe im Rechnungswesen der Pfandbriefbank (Österreich) AG.

Die Buchhaltung / Bilanzierung und das Meldewesen wird von der Abteilung Rechnungswesen der Pfandbriefbank (Österreich) AG durchgeführt.

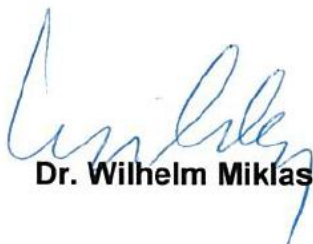
## 3. Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Hypo-Wohnbaubank AG tätigt keine Derivatgeschäfte.

## 4. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens (Prognosebericht)

Im Geschäftsjahr 2017 wird aufgrund des niedrigen Zinsniveaus, welches den Absatz der Wohnbauanleihen erschwert, mit einem leicht rückläufigen Volumen gerechnet.

### Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft

  
Dr. Wilhelm Miklas

  
Mag. Michael Koinig

Wien, am 31. März 2017

# JAHRESABSCHLUSS 2016

## HYPO-WOHNBAUBANK AKTIENGESELLSCHAFT

### ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir bestätigen nach bestem 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 Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.



Dr. Wilhelm Miklas  
Vorstand



Mag. Michael Koinig  
Vorstand

Gemeinsamer Verantwortungsbereich:

Interne Revision (ausgelagerte Tätigkeit)  
Compliance (ausgelagerte Tätigkeit)  
Personal & Personalentwicklung (ausgelagerte Tätigkeit)

Mit Verantwortung für die Bereiche:

Marketing & Vertrieb  
Öffentlichkeitsarbeit  
Recht  
Behördenkontakte  
Organisation  
Infrastruktur & IT (ausgelagerte Tätigkeit)

Mit Verantwortung für die Bereiche:

Risikomanagement (Risikopolitik und –strategie,  
Risikosteuerung)  
Steuern  
Organisation  
Abwicklung & Marktfolge  
Rechnungswesen & Meldewesen  
Risikomessung & Risikoüberwachung  
Controlling

Wien, 31. März 2017

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## Bericht zum Jahresabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

#### **Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft, Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, 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 2016 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und bankrechtlichen Vorschriften.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung 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 Gesellschaft 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 ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

- Zinsen und ähnliche Erträge
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Beschreibung:

Die Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft erfasst in ihrem Jahresabschluss per 31. Dezember 2016 wesentliche Zinsen und ähnliche Erträge (EUR 80 Mio) und wesentliche Zinsen und ähnliche Aufwendungen (EUR 80 Mio).

Die Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft ist ein Kreditinstitut, das eine Konzession gemäß § 1 Abs 1 Z 10 BWG hat und aufgrund ihrer Satzung ausschließlich Schuldverschreibungen treuhändig für Rechnung anderer Kreditinstitute ausgibt. Die Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft trägt lediglich das Gestionsrisiko.

Dementsprechend hat die korrekte Berechnung und Buchung von Zinsen und ähnlichen Erträgen sowie von Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aus dem Treuhandbereich einen wesentlichen Einfluss auf die richtige Darstellung der Ertragslage der Gesellschaft.

Die entsprechenden Angaben der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft zu den Zinsen und ähnlichen Erträgen sowie zu den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in den Anhangsangaben auf Seite 6 enthalten.

Wie wir den Sachverhalt im Rahmen der Prüfung adressiert haben:

Unsere Prüfungshandlungen haben unter anderem folgende Tätigkeiten umfasst:

Im Zusammenhang mit der treuhändigen Emission von Schuldverschreibungen für Rechnung anderer Kreditinstitute haben wir auch den Prozess der Zinsberechnung, Zinsabgrenzung bis zur Buchung der Zinserträge bzw. Zinsaufwendungen aus dem Treuhandbereich erhoben und ausgewählte Kontrollen getestet.

Auf Basis von Stichproben haben wir die korrekte Berechnung und Buchung der Zinsen und ähnlichen Erträge sowie der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beurteilt.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und bankrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.



## **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 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 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen 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 betrügerisches 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. 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 Gesellschaft 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 Aufsichtsrat 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.

Wir geben dem Aufsichtsrat auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

### **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist auf Grund 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und bankrechtlichen Vorschriften.

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

### *Urteil*

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a Abs 2 UGB, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

### *Erklärung*

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Jahresabschluss stehen, oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

**Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Wolfgang Tobisch.

Wien, am 31. März 2017

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Hans-Erich Sorli  
Wirtschaftsprüfer

Mag. Wolfgang Tobisch  
Wirtschaftsprüfer