



**JAHRESFINANZBERICHT**  
**zum Geschäftsjahr 2017**

**HYPO-WOHNBAUBANK AG**

---

## INHALT

---

### **JAHRESFINANZBERICHT zum Geschäftsjahr 2017**

<b>Gepürfter Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017</b>	<b>3</b>
Jahresbilanz zum 31. Dezember 2017	3
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017	4
Anlagespiegel	5
Anhang zum Jahresabschluss 2017	6
Organe	15
<b>Lagebericht</b>	<b>16</b>
<b>Erklärung aller gesetzlichen Vertreter</b>	<b>23</b>
<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>24</b>

**B I L A N Z ZUM 31. DEZEMBER 2017**

AKTIVA				PASSIVA			
		Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016		Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016	
	€	€	T€		€	€	T€
<b>1. Forderungen an Kreditinstitute</b>		2.499.139.972,62	2.777.854	<b>1. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>			
a) täglich fällig	444.018,36			Andere verbrieftete Verbindlichkeiten	2.495.397.487,33	2.774.188	
b) sonstige Forderungen	2.498.695.954,26			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 2.276.594.360,98 (2016 T€ 2.443.056)			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 2.278.912.845,23 (2016 T€ 2.445.574)				<b>2. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	159.159,26	110	
<b>2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>		1.013.457,19	1.012	<b>3. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	173.200,76	169	
a) von öffentlichen Emittenten	0,00			<b>4. Rückstellungen</b>	148.171,74	140	
b) von anderen Emittenten	1.013.457,19			a) Rückstellungen für Abfertigungen	49.079,88	49	
darunter: eigene Schuldverschreibungen	€ 0,00			b) Steuerrückstellungen	20.419,51	9	
<b>3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>		1.390.375,00	1.391	c) Sonstige Rückstellungen	78.672,35	82	
<b>4. Beteiligungen</b>		600.000,00	600	<b>5. Gezeichnetes Kapital</b>	5.110.000,00	5.110	
darunter: an Kreditinstituten € 600.000,00				<b>6. Kapitalrücklage</b>	600.000,00	600	
<b>5. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens</b>		6.728,24	3	<b>7. Gewinnrücklagen</b>	441.879,40	440	
<b>6. Sachanlagen</b>		1.498,45	2	a) gesetzliche Rücklage	139.115,00	138	
<b>7. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		91.838,68	80	b) andere Rücklagen	302.764,40	302	
<b>8. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		12.806,76	13	<b>8. Hafrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG</b>	220.845,00	221	
<b>9. Aktive latente Steuern</b>		7.270,27	7	<b>9. Bilanzverlust</b>	13.203,72	-16	
				a) Verlustvortrag	-16.149,71	-25	
				b) Jahresgewinn	29.353,43	9	
		<b>2.502.263.947,21</b>	<b>2.780.962</b>		<b>2.502.263.947,21</b>	<b>2.780.962</b>	
				1. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	6.349.846,45	6.342	
				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 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017**

	2 0 1 7			2 0 1 6	
	€	€	€	T€	T€
1. Zinsen und ähnliche Erträge			72.414.059,28		80.091
darunter:					
aus festverzinslichen Wertpapieren		49.494,40		58	
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-72.362.161,30		-80.030
<b>I. NETTOZINSERTRAG</b>			<b>51.897,98</b>		<b>61</b>
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen			15.765,90		18
4. Provisionserträge			598.383,46		557
5. Sonstige betriebliche Erträge			167.173,99		143
<b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>			<b>833.221,33</b>		<b>779</b>
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			-775.719,81		-767
a) Personalaufwand		-254.471,86		-270	
aa) Gehälter	187.841,64				
bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	53.484,87				
cc) Sonstiger Sozialaufwand	5.902,69				
dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.469,85				
ee) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	2.772,81				
b) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)		-521.247,95		-497	
7. Wertberichtigungen auf die im Aktivposten 5 und 6 enthaltenen Vermögensgegenstände			-4.734,72		-11
<b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>			<b>-780.454,53</b>		<b>-778</b>
<b>IV. BETRIEBSERGEBNIS</b>			<b>52.766,80</b>		<b>1</b>
8. Ertrags-/Aufwandssaldo aus der Veräußerung und der Bewertung von Wertpapieren, die wie Finanzanlagen bewertet sind			-5.000,00		11
9. Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen			0,00		6
<b>V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>			<b>47.766,80</b>		<b>18</b>
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag			-16.475,95		-8
davon latente Steuern € 162,50 (2016 T€ 7)					
11. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 10. auszuweisen			-437,42		0 *)
<b>VI. JAHRESÜBERSCHUSS</b>			<b>30.853,43</b>		<b>10</b>
12. Rücklagenbewegung			-1.500,00		-1
darunter:					
Dotierung der Gewinnrücklage		-1.500,00		-1	
<b>VII. JAHRESGEWINN</b>			<b>29.353,43</b>		<b>9</b>
13. Verlustvortrag			-16.149,71		-25
<b>VIII. BILANZGEWINN / BILANZVERLUST</b>			<b>13.203,72</b>		<b>-16</b>

\*) Kleinbetrag

**ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2017**

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		kumulierte Abschreibungen		Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
	Vortrag 1.1.2017	Stand 31.12.2017	Vortrag 1.1.2017	Stand 31.12.2017		
	€	€	€	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Konzessionen, Rechte	5.902,80	0,00	2.951,43	0,00	6.728,24	2.951,37
II. Sachanlagen						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.928,73	0,00	19.541,09	0,00	1.498,45	2.387,64
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.763,93	0,00	7.376,36	0,00	1.498,38	2.387,57
2. Fuhrpark	12.164,80	0,00	12.164,73	0,00	0,07	0,07
	21.928,73	0,00	19.541,09	0,00	1.498,45	2.387,64
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	600.000,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00	600.000,00
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens						
a) Schuldverschreibungen	3.844.879,25	319.395,00	14.895,00	0,00	3.827.234,25	3.829.984,25
aa) börsennotiert	1.007.250,00	0,00	0,00	0,00	1.007.250,00	1.007.250,00
ab) nicht börsennotiert	2.837.629,25	319.395,00	14.895,00	0,00	2.819.984,25	2.822.734,25
b) Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	1.399.517,41	0,00	11.767,41	0,00	1.387.750,00	1.387.750,00
	5.844.396,66	319.395,00	26.662,41	0,00	5.814.984,25	5.817.734,25
	5.872.228,19	309.872,40	49.154,93	4.734,72	5.823.210,94	5.823.073,26

## A n h a n g

### der Hypo-Wohnbaubank AG zum 31. Dezember 2017

#### A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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.

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 verbrieftete 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 2.495.397.487,33 (Vorjahr: TEUR 2.774.188) ausgewiesen, das vom Kreditinstitut in eigenem Namen aber für fremde Rechnung gehalten wird.

Weiters werden ein nicht börsennotierter Pfandbrief und ein nicht börsennotierter MiniMax-Floater der HYPO NOE Landesbank AG, ein nicht börsennotierter MiniMax-Floater der Hypo Vorarlberg Bank AG, ein nicht börsennotierter Floater der Hypo-Bank Burgenland AG und eine Stufenzinsanleihe der Hypo Tirol Bank AG, welche dem Anlagevermögen gewidmet sind, in Höhe von EUR 2.829.081,35 (Vorjahr: TEUR 2.838) inklusive abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die nicht börsennotierten Wertpapiere sind zwischen 2018 und 2024 endfällig. Im folgenden Geschäftsjahr werden Kuponzinsen in Höhe von EUR 26.761,21 (Vorjahr: TEUR 37) erwartet.

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

Diese Position im Anlagevermögen umfasst zwei Anleihen mit einem Buchwert in Höhe von EUR 1.013.457,19 (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. Anlässlich des Rechnungslegungsänderungs-gesetzes 2014 (RÄG 2014) wurde im Vorjahr eine Zuschreibung von EUR 173.057,50 vorgenommen.

## **Beteiligungen**

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“).

Wie aus den Medien im März 2018 zu entnehmen war plant der Bund sich aus der WBIB zurückzuziehen und die Bundeshaftung über 500 Mio. EUR nicht einzugehen. Stattdessen wurden Pläne laut, die WBIB in die Wohnbaustruktur der Länder zu integrieren. Selbst wenn dies passiert bleibt abzuwarten, ob die WBIB in der derzeitigen Struktur (geplanter Betrieb über die österreichische Hotel- und Tourismusbank) überhaupt operativ werden kann (Koordination 9 Bundesländer bedeutet Mehraufwand). Nachdem bisher nur geringe Anlaufverluste in der WBIB entstanden sind, ergibt sich derzeit kein Abwertungsbedarf.

## **Sachanlagen**

In dieser Position sind die Sachanlagen in Höhe von EUR 1.498,45 (Vorjahr: TEUR 2) enthalten.

## **Sonstige Vermögensgegenstände**

Diese Position umfasst unter anderem Forderungen gegenüber anderen Sektorgesellschaften in Höhe von EUR 67.019,72 (Vorjahr: TEUR 61), Forderungen gegenüber der Pfandbriefbank in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 11) sowie Gehaltsvorschüsse in Höhe von EUR 16.500,00. In diesem Posten sind Erträge von EUR 74.738,68 (Vorjahr: TEUR 72) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

## **Rechnungsabgrenzungsposten**

In den Rechnungsabgrenzungsposten sind Vorauszahlungen von Aufwendungen für das folgende Geschäftsjahr in Höhe von EUR 12.806,76 (Vorjahr: TEUR 13) 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 2.495.397.487,33 (Vorjahr: TEUR 2.774.188). 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 159.159,26 (Vorjahr: TEUR 110) 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 19.643,76 (Vorjahr: TEUR 15) ausgewiesen. Weiters wurde im Vorjahr aufgrund des RÄG 2014 eine passive Rechnungsabgrenzung für die im Geschäftsjahr 2016 eingetretene Wertsteigerung des Hypo Rents in Höhe von EUR 153.557,00 ausgewiesen, die im Geschäftsjahr 2017 weiterhin besteht und erst bei Verkauf oder Abschreibung aufgelöst wird.

### **Rückstellungen**

Die Rückstellung für Abfertigungen wurde nach finanzmathematischen Grundsätzen ermittelt (Zinssatz 1,40 %, Pensionsantrittsalter 65 Jahre für Männer bzw. 62 Jahre für eine Mitarbeiterin, ohne Fluktuationsabschlag [Vorjahr: Zinssatz 1,15 % Pensionsantrittsalter 65 Jahre für Männer bzw. 62 Jahre für eine Mitarbeiterin, ohne Fluktuationsabschlag]) und beträgt EUR 49.079,88 (Vorjahr: TEUR 49).

Im Jahr 2017 wurde eine Steuerrückstellung in Höhe von EUR 11.186,45 (Vorjahr: TEUR 9) gebildet.

Unter der Position sonstige Rückstellungen in Höhe von insgesamt EUR 78.672,35 (Vorjahr: TEUR 82) sind unter anderem Rückstellungen für Jubiläumsgelder und nicht konsumierte Urlaube, für Zeitguthaben, für Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatkosten, 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 1.500,00 (Vorjahr: TEUR 0,5) dotiert.

Der Vorstand wird dem Aufsichtsrat bzw. der Hauptversammlung vorschlagen, den Jahresgewinn 2017 zu thesaurieren. Nachdem aktive latente Steuern in Höhe von EUR 7.270,27 EUR (Vorjahr TEUR 7) 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	31.12.2017	31.12.2016
Grundkapital	5.110.000,00	5.110.000,00
Kapitalrücklage (nicht gebunden)	600.000,00	600.000,00
Gewinnrücklage	441.879,40	439.879,40
Hafrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG	220.845,00	220.845,00
Abzugsposten	-22.877,95	-28.601,25
<b>Eigenmittel (Kernkapital)</b>	<b>6.349.846,45</b>	<b>6.342.123,15</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 139.115,00 (Vorjahr: TEUR 138) sowie die freie Rücklage in Höhe von EUR 302.764,40 (Vorjahr: TEUR 302) 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 2017	TEUR 2016
bis 3 Monate	67.986.438,68	94.820
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	126.486.600,00	207.078
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	808.898.345,23	901.730
mehr als 5 Jahre	1.472.409.500,00	1.546.239

b) nicht täglich fällige Verpflichtungen	EUR	TEUR
bis 3 Monate	67.530.201,91	94.853
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	126.236.600,00	206.523
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	805.494.560,98	899.213
mehr als 5 Jahre	1.471.099.800,00	1.543.844

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 72.414.059,28 (Vorjahr: TEUR 80.091) ausgewiesen.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen die begebenen Wandelschuldverschreibungen und werden im Berichtsjahr mit EUR 72.362.161,30 (Vorjahr: TEUR 80.030) ausgewiesen.

### Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen

Unter dieser Position sind Erträge aus Investmentfonds in Höhe von EUR 15.765,90 (Vorjahr: TEUR 18) und Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 307,57 (Vorjahr: TEUR 0,2) ausgewiesen.

### Provisionserträge

Die Provisionserträge resultieren im Wesentlichen aus der Platzierung der Wandelschuldverschreibungen und betragen im Berichtsjahr EUR 594.801,09 (Vorjahr: TEUR 553). Die restlichen Provisionserträge von EUR 3.582,37 (Vorjahr: TEUR 4) 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 162.125,73 (Vorjahr: TEUR 140).

### **Personalaufwand**

Der Personalaufwand beträgt im Berichtsjahr EUR 254.471,86 (Vorjahr: TEUR 270). In dem Posten Gehälter sind auch Aufwendungen von EUR 1.403,47 (VJ: TEUR 4) für die Dotierung der Jubiläumsgeldrückstellung enthalten. Die Aufwendungen für Abfertigungen bzw. Mitarbeitervorsorgekassen betragen EUR 712,11 (VJ: TEUR 15) bzw. EUR 2.060,70 (VJ: TEUR 2).

### **Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)**

Die wesentlichsten Posten im sonstigen Verwaltungsaufwand sind Wirtschaftsprüfungskosten in Höhe von EUR 11.640,00 (Vorjahr: TEUR 11), Steuerberatungskosten in Höhe von EUR 3.440,40 (Vorjahr: TEUR 7), Innenrevisionskosten in Höhe von EUR 16.800,00 (Vorjahr: TEUR 18), Wertpapier- und Depotgebühren in Höhe von EUR 58.037,76 (Vorjahr: TEUR 31), Veröffentlichungskosten in Höhe von EUR 18.308,36 (Vorjahr: TEUR 16), Rechtsberatung- und Notarkosten in Höhe von EUR 95.922,30 (Vorjahr: TEUR 107), Aufsichtsgebühren und Abgaben in Höhe von EUR 44.104,70 (Vorjahr: TEUR 51), Instandhaltungsaufwendungen für das Bankenbetriebssystem in Höhe von EUR 101.296,28 (Vorjahr: TEUR 100), sowie die Sachkostenverrechnung mit der Pfandbriefbank (Österreich) AG in Höhe von EUR 64.571,32 (Vorjahr: TEUR 67) zu nennen.

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

Im Geschäftsjahr 2017 ist ein Pfandbrief mit einem Tilgungsverlust von EUR 5.000,00 (Vorjahr: TEUR 11) ausgelaufen.

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

Diese Position ist mit EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 6) ausgewiesen.

### **Steuern vom Einkommen**

Die Steuern vom Einkommen werden in Höhe von EUR 16.475,95 (Vorjahr: TEUR 8) ausgewiesen. Weiters ist hier ein latenter Steuerertrag aufgrund des RÄG 2014 in Höhe von EUR 162,50 (Vorjahr: TEUR 7) 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.

Am 2. Mai 2017 hat die FMA einen Vorstellungsbescheid erlassen, mit welchem sie den Nennwert der nicht-nachrangigen berücksichtigungsfähigen Verbindlichkeiten der HETA, die mit dem Mandatsbescheid auf 46,02% herabgesetzt wurden, nunmehr auf 64,40% geändert.

---

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

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. Im Geschäftsjahr 2017 kam es ebenso zu (teilweisen) Auflösungen von Wertberichtigungen und Rückstellungen. 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 31.12.2017 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 45.451,50 (Vorjahr: TEUR 40) 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 (bis 22.09.2017)

Vorstandsdirektor Gerhard Nyul, Vorsitzender-Stellvertreter (seit 25.09.2017)

Generaldirektor Mag. Helmut Praniess

Generaldirektor Mag. Martin Gölles

Generaldirektor Mag. Christoph Raninger

Vorstandsdirektor Johann-Peter Hörtnagl

Vorstandsdirektor Mag. Michel Haller (seit 01.06.2017)

Mag. Gudrun Mühlbeck

**Mitglieder des Vorstandes:**

Dr. Wilhelm Miklas

Mag. Michael Koinig

**Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft**



**Dr. Wilhelm Miklas**



**Mag. Michael Koinig**

Wien, am 29. März 2018

**L a g e b e r i c h t**  
**der Hypo-Wohnbaubank AG**  
**für das Jahr 2017**

## **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. € 183 Mio. Emissionsvolumen ist das Volumen im Vergleich zum Vorjahr (2016 € 171 Mio.) gestiegen.

In TEUR	2017	2016	Veränderung in %
Betriebserträge	833	779	6,93
Betriebsaufwendungen	-780	-778	0,26
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>53</b>	<b>1</b>	<b>5.200,00</b>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	48	18	166,67
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>31</b>	<b>10</b>	<b>210,00</b>

Die **Betriebserträge** der Hypo-Wohnbaubank AG sind im Jahr 2017 um 6,93 % oder TEUR 54 gestiegen.

Die **Betriebsaufwendungen** sind mit TEUR 780 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 53 ist um TEUR 52 höher als das Vorjahresergebnis von TEUR 1.

## 1.2. Finanzlage und Vermögenslage

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

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung in %
<b>AKTIVA</b>			
Kassenbestand und Forderungen an Kreditinstitute	2.499.140	2.777.854	-10,03
Wertpapiere	2.404	2.403	0,04
Beteiligungen	600	600	0,00
Immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagen	8	5	60,00
Sonstige Aktiva, Rechnungsabgrenzungsposten und aktive latente Steuern	112	100	12,00
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.502.264</b>	<b>2.780.962</b>	<b>-10,02</b>

<b>PASSIVA</b>			
Verbriefte Verbindlichkeiten	2.495.397	2.774.188	-10,05
Rückstellungen	148	139	6,47
Sonstige Passiva	333	280	18,93
Gezeichnetes Kapital	5.110	5.110	0,00
Kapitalrücklage	600	600	0,00
Gewinnrücklagen	663	661	0,30
Verlustvortrag/Gewinnvortrag	-16	-26	-38,46
Bilanzverlust/Bilanzgewinn	29	10	190,00
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.502.264</b>	<b>2.780.962</b>	<b>-10,02</b>

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

	<b>Stückaktien</b>	<b>Grundkapital in EURO</b>	<b>Anteil in %</b>
HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft	8.750	638.750,00	12,5
AUSTRIAN ANADI BANK AG (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 für Niederösterreich und Wien AG (vormals HYPO NOE Landesbank AG & HYPO NOE Gruppe Bank AG)	8.750	638.750,00	12,5
Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft	8.750	638.750,00	12,5
SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT	8.750	638.750,00	12,5
Hypo Vorarlberg Bank AG (vormals Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank 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	31.12.2017	31.12.2016
Kernkapital (Tier I)	6.349	6.342
Ergänzende EM (Tier II, Tier III)	0	0
Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der CRR	6.349	6.342
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 2017**  
**gemäß Fachgutachten KFS BW2"**

In TEUR	2017	2016
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>48</b>	<b>18</b>
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögens- gegenstände des Investitionsbereiches	5	6
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches	5	-11
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	278.521	213.363
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen ausgenommen für Ertragsteuern	-3	30
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-278.737	-213.317
<b>Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-161</b>	<b>89</b>
+/- Netto-Geldfluss aus außerordentlichen Posten	0	0
- Zahlungen für Ertragsteuern	-6	-6
<b>Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-167</b>	<b>83</b>
+ Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	0	0
+ Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	300	761
- Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-1	-2
- Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	-302	-2.004
<b>Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3</b>	<b>-1.245</b>
+ Einzahlungen von Eigenkapital	0	600
- Rückzahlungen von Eigenkapital	0	0
- Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	0
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	0	0
<b>Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>600</b>
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	-170	-562
+/- Wechselkursbedingte und sonstige Wertänderungen des Finanzmittelbestandes	0	0
+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	614	1.176
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>444</b>	<b>614</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 Wirtschaftstreuhandler. Der Finanzmittelbestand umfasst ausschließlich täglich fällige und als Festgeld veranlagte Bankguthaben (mit Restlaufzeiten unter 3 Monaten) und entspricht den in der Bilanz angesetzten Werten.

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

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“).

Wie aus den Medien im März 2018 zu entnehmen war plant der Bund sich aus der WBIB zurückzuziehen und die Bundeshaftung über 500 Mio. EUR nicht einzugehen. Stattdessen wurden Pläne laut, die WBIB in die Wohnbaustruktur der Länder zu integrieren. Selbst wenn dies passiert bleibt abzuwarten, ob die WBIB in der derzeitigen Struktur (geplanter Betrieb über die österreichische Hotel- und Tourismusbank) überhaupt operativ werden kann (Koordination 9 Bundesländer bedeutet Mehraufwand). Nachdem bisher nur geringe Anlaufverluste in der WBIB entstanden sind, ergibt sich derzeit kein Abwertungsbedarf.

### **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 31.12.2017 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.

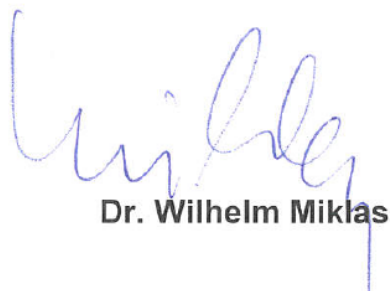
### **3. Verwendung von Finanzinstrumenten**

Die Hypo-Wohnbaubank AG tätigt keine Derivatgeschäfte.

### **4. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens (Prognosebericht)**

Im Geschäftsjahr 2018 wird aufgrund des niedrigen Zinsniveaus, welches den Absatz der Wohnbauanleihen erschwert, mit einem leicht rückläufigen Volumen gerechnet. Es wird von Tilgungen von ca. EUR 198 Mio. sowie von Neuemissionen von ca. EUR 150 Mio. ausgegangen.

#### **Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft**



**Dr. Wilhelm Miklas**



**Mag. Michael Koinig**

Wien, am 29. März 2018

# JAHRESABSCHLUSS 2017

## 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)

Mit Verantwortung für die Bereiche:

Marketing & Vertrieb  
Öffentlichkeitsarbeit  
Recht  
Geldwäsche  
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  
Personal & Personalentwicklung

Wien, 29. März 2018

# **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

## **Bericht zum Jahresabschluss**

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

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

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, 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 2017 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:

- Korrekte Berechnung und Buchung der Zinsen und ähnlichen Erträge sowie der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen

Beschreibung:

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

Die Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft weist in ihrem Jahresabschluss per 31. Dezember 2017 Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von EUR 72 Mio (2016: EUR 80 Mio) sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von EUR 72 Mio (2016: EUR 80 Mio) aus, welche nahezu ausschließlich aus der treuhändigen Tätigkeit resultieren.

Dementsprechend hat die korrekte Berechnung und Buchung von Zinserträgen sowie von Zinsaufwendungen 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 im Anhang 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 den Prozess der Zinsberechnung, Zinsabgrenzung von der Initiierung 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.

Darüber hinaus haben wir beurteilt, ob die Angaben im Anhang zu den Zinsen und ähnliche Erträgen sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen korrekt beschrieben und vollständig sind.

## **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses 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 Prüfungsausschuss 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 Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließend die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **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.

## **Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Juni 2016 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 3. Juni 2016 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 Abschlussprüfer.

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

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

Wien, am 29. März 2018

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Andrea Stippl  
Wirtschaftsprüferin

Mag. Wolfgang Tobisch  
Wirtschaftsprüfer