



# **JAHRESFINANZBERICHT**

**zum Geschäftsjahr 2019**

**HYPO-WOHNBAUBANK AG**

---

## INHALT

---

### **JAHRESFINANZBERICHT zum Geschäftsjahr 2019**

<b>Gepürfter Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019</b>	<b>3</b>
Jahresbilanz zum 31. Dezember 2019	3
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019	4
Anlagespiegel	5
Anhang zum Jahresabschluss 2019	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 2019**

AKTIVA			PASSIVA		
	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018		Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018
€	€	T€	€	€	T€
<b>1. Kassenbestand</b>	1.114,69	0	<b>1. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>		
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>	2.109.563.786,62	2.339.808	Andere verbiefte Verbindlichkeiten	2.106.274.480,73	2.335.518
a) täglich fällig	560.880,32	1.497	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 1.930.876.200,00 (2018 T€ 2.085.635)		
b) sonstige Forderungen	2.109.002.906,30	2.338.311	<b>2. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	31.756,16	110
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 1.934.994.900,71 (2018 T€ 2.088.580)			<b>3. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	131.360,51	172
<b>3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>	1.333.358,80	1.012	<b>4. Rückstellungen</b>	200.347,61	131
a) von öffentlichen Emittenten	0,00	0	a) Rückstellungen für Abfertigungen	57.048,11	51
b) von anderen Emittenten	1.333.358,80	1.012	b) Sonstige Rückstellungen	143.299,50	80
darunter: eigene Schuldverschreibungen € 0,00 (2018 T€ 0)			<b>5. Gezeichnetes Kapital</b>	5.110.000,00	5.110
<b>4. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>	1.337.875,00	1.391	<b>6. Gewinnrücklagen</b>	441.879,40	442
darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (2018 T€ 0)			a) gesetzliche Rücklage	139.115,00	139
<b>5. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens</b>	22.662,75	19	b) andere Rücklagen	302.764,40	303
<b>6. Sachanlagen</b>	23.645,12	0 *)	<b>7. Haftrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG</b>	220.845,00	221
<b>7. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	54.197,90	34	<b>8. Bilanzverlust / Bilanzgewinn</b>	-50.046,25	577
<b>8. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	15.365,85	10	a) Gewinnvortrag	210,23	13
<b>9. Aktive latente Steuern</b>	8.616,43	7	b) Jahresverlust / Jahresgewinn	-50.256,48	564
	<b>2.112.360.623,16</b>	<b>2.342.281</b>		<b>2.112.360.623,16</b>	<b>2.342.281</b>

\*) Kleinbetrag

<b>1. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013</b>	5.700.015,40	5.767
darunter Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel I Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	0,00	0
<b>2. Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013</b>	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 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019**

	2019			2018	
	€	€	€	T€	T€
1. Zinsen und ähnliche Erträge			53.341.641,07		65.116
darunter:					
aus festverzinslichen Wertpapieren		26.762,59		39	
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-53.309.012,16		-65.075
<b>I. NETTOZINSERTRAG</b>			<b>32.628,91</b>		<b>41</b>
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen			15.750,00		16
4. Provisionserträge			648.878,36		550
5. Sonstige betriebliche Erträge			187.119,08		149
<b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>			<b>884.376,35</b>		<b>756</b>
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			-886.131,59		-748
a) Personalaufwand		-398.388,40		-236	
aa) Gehälter	300.797,77				
bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	72.641,90				
cc) Sonstiger Sozialaufwand	9.802,07				
dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	5.341,38				
ee) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	9.805,28				
b) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)		-487.743,19		-512	
7. Wertberichtigungen auf die im Aktivposten 5 und 6 enthaltenen Vermögensgegenstände			-24.047,58		-11
<b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>			<b>-910.179,17</b>		<b>-759</b>
<b>IV. BETRIEBSERGEBNIS</b>			<b>-25.802,82</b>		<b>-3</b>
8. Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet sind, sowie auf Beteiligungen			-19.642,57		-33
<b>V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>			<b>-45.445,39</b>		<b>-36</b>
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag			-4.260,39		0 *)
davon latente Steuern € 1.191,61 (2018 T€ 0,2)					
10. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 9. auszuweisen			-550,70		0 *)
<b>VI. JAHRESFEHLBETRAG</b>			<b>-50.256,48</b>		<b>-36</b>
11. Rücklagenbewegung			0,00		600
darunter:					
Auflösung der Kapitalrücklage		0,00		600	
<b>VII. JAHRESVERLUST/ JAHRESGEWINN</b>			<b>-50.256,48</b>		<b>564</b>
12. Gewinnvortrag			210,23		13
<b>VIII. BILANZVERLUST / BILANZGEWINN</b>			<b>-50.046,25</b>		<b>577</b>

\*) Kleinbetrag

**ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2019**

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		kumulierte Abschreibungen		Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018				
	Vortrag 1.1.2019	Stand 31.12.2019	Vortrag 1.1.2019	Stand 31.12.2019						
	€	€	€	€	€	€				
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Konzessionen, Rechte	34.709,19	18.527,61	0,00	53.236,80	15.539,24	15.034,81	0,00	30.574,05	22.662,75	19.169,95
II. Sachanlagen										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.044,93	32.320,32	727,10	40.638,15	8.707,36	9.012,77	727,10	16.993,03	23.645,12	337,57
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.044,93	31.593,22	0,00	40.638,15	8.707,36	8.285,67	0,00	16.993,03	23.645,12	337,57
2. Geingwertige Vermögensgegenstände	0,00	727,10	727,10	0,00	0,00	727,10	727,10	0,00	0,00	0,00
	9.044,93	32.320,32	727,10	40.638,15	8.707,36	9.012,77	727,10	16.993,03	23.645,12	337,57
III. Finanzanlagen										
1. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens										
a) Schuldverschreibungen	3.573.859,25	1.329.120,00	1.510.284,25	3.392.695,00	0,00	1.794,29	0,00	1.794,29	3.390.900,71	3.573.859,25
aa) börsennotiert	1.007.250,00	825.120,00	501.500,00	1.330.870,00	0,00	1.794,29	0,00	1.794,29	1.329.075,71	1.007.250,00
ab) nicht börsennotiert	2.566.609,25	504.000,00	1.008.784,25	2.061.825,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.061.825,00	2.566.609,25
b) Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	1.399.517,41	0,00	0,00	1.399.517,41	11.767,41	52.500,00	0,00	64.257,41	1.335.250,00	1.387.750,00
	4.973.376,66	1.329.120,00	1.510.284,25	4.792.212,41	11.767,41	54.294,29	0,00	66.051,70	4.726.150,71	4.961.609,25
	5.017.130,78	1.379.967,93	1.511.011,35	4.886.087,36	36.014,01	78.341,87	727,10	113.628,78	4.772.458,58	4.981.116,77

**A n h a n g**  
**der Hypo-Wohnbaubank AG**  
**zum 31. Dezember 2019**

**A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 für NÖ und Wien 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 Zinsabgrenzungen werden der entsprechenden Bilanzposition zugeordnet.

In der Position Forderungen an Kreditinstitute wird Treuhandvermögen gemäß § 48 (1) BWG in Höhe von EUR 2.106.274.480,73 (Vorjahr: TEUR 2.335.518) ausgewiesen, das vom Kreditinstitut in eigenem Namen aber für fremde Rechnung gehalten wird.

Weiters werden ein nicht börsennotierter Floater der Hypo-Bank Burgenland AG sowie eine Stufenzinsanleihe, eine Fixzinsanleihe und eine Anleihe der Hypo Tirol Bank AG, welche dem Anlagevermögen gewidmet sind, in Höhe von EUR 2.069.370,42 (Vorjahr: TEUR 2.575) inklusive abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die nicht börsennotierten Wertpapiere sind zwischen 2023 und 2024 endfällig. Im folgenden Geschäftsjahr werden Kuponzinsen in Höhe von EUR 13.660,00 (Vorjahr: TEUR 20) erwartet.

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

Diese Position im Anlagevermögen umfasst zwei Anleihen mit einem Buchwert in Höhe von EUR 1.333.358,80 (Vorjahr: TEUR 1.012) inklusive abgegrenzter Zinsen. Die Anleihen sind börsennotiert und 2021 sowie 2026 endfällig. Im folgenden Geschäftsjahr werden Kuponzinsen in Höhe von EUR 13.500,00 (Vorjahr: TEUR 14) erwartet.

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

Diese Position umfasst 175.000 Stück Investmentfondsanteile, die im Anlagevermögen ausgewiesen werden. Im Jahr 2019 übersteigen im Fonds die realisierten Substanzverluste die realisierten Substanzgewinne, daher wurde eine Abwertung in Höhe von EUR 52.500,00 auf den errechneten Wert des Fonds gebucht. Nachdem eine PRA ("Zuschreibungsrücklage") aus der Zeit vor Inkrafttreten des RÄG 2014 (Streichung § 208 Abs 2 UGB) in Höhe von EUR 153.357,50 vorlag, wurde eine Auflösung in dergleichen Höhe wie die Abschreibung gebucht.

### **Sachanlagen**

In dieser Position sind die Sachanlagen in Höhe von EUR 23.645,12 (Vorjahr: TEUR 0,3) enthalten.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Diese Position umfasst unter anderem Forderungen gegenüber anderen Sektorgesellschaften in Höhe von EUR 31.590,92 (Vorjahr: TEUR 23). In diesem Posten sind Erträge von EUR 31.590,92 (Vorjahr: TEUR 23) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

In den Rechnungsabgrenzungsposten sind Vorauszahlungen von Aufwendungen für das folgende Geschäftsjahr in Höhe von EUR 15.365,85 (Vorjahr: TEUR 10) 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 2.106.274.480,73 (Vorjahr: TEUR 2.335.518). 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 31.756,16 (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 30.303,51 (Vorjahr: TEUR 18) ausgewiesen. Weiters wurde 2016 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. Nachdem im Geschäftsjahr 2019 eine Abschreibung in Höhe von EUR 52.500,00 erfolgte, wurde die passive Rechnungsabgrenzung um denselben Betrag aufgelöst. Die passive Rechnungsabgrenzung beträgt somit zum 31.12.2019 EUR 101.057,00.

### **Rückstellungen**

Die Rückstellung für Abfertigungen wurde nach finanzmathematischen Grundsätzen ermittelt (Zinssatz 0,80 %, Pensionsantrittsalter 65 Jahre für Frauen und Männer, für eine Mitarbeiterin wurde das Pensionsantrittsalter mit 62 Jahren aufgrund der Anhebung des Anfallalters für weibliche Versicherte angesetzt, ohne Fluktuationsabschlag [Vorjahr: Zinssatz 1,75 % Pensionsantrittsalter 65 Jahre für Männer bzw. 62 Jahre für eine Mitarbeiterin, ohne Fluktuationsabschlag]) und beträgt EUR 57.048,11 (Vorjahr: TEUR 51).

Unter der Position sonstige Rückstellungen in Höhe von insgesamt EUR 143.299,50 (Vorjahr: TEUR 80) 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 aufgrund des Jahresfehlbetrages nicht dotiert (Vorjahr: TEUR 0).

Der Bilanzverlust 2019 von EUR 50.046,25 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Bestandteile der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel ergeben sich wie folgt:

In EUR	31.12.2019	31.12.2018
Grundkapital	5.110.000,00	5.110.000,00
Kapitalrücklage (nicht gebunden)	0,00	0,00
Gewinnrücklage	441.879,40	441.879,40
Hafrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG	220.845,00	220.845,00
Einbehaltene Gewinne	210,23	13.203,72
Abzugsposten	-72.919,23	-19.169,95
<b>Eigenmittel (Kernkapital)</b>	<b>5.700.015,40</b>	<b>5.766.758,17</b>

## Gewinnrücklagen

In den Gewinnrücklagen wird unter anderem die gesetzliche Rücklage gemäß § 229 (6) UGB in Höhe von EUR 139.115,00 (Vorjahr: TEUR 139) sowie die freie Rücklage in Höhe von EUR 302.764,40 (Vorjahr: TEUR 303) ausgewiesen.

## 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.

## Laufzeitgliederung

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 2019	TEUR 2018
bis 3 Monate	61.730.514,57	161.232
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	93.267.200,00	65.106
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	610.451.325,00	663.177
mehr als 5 Jahre	1.324.543.575,71	1.425.909

b) nicht täglich fällige Verpflichtungen	EUR	TEUR
bis 3 Monate	60.686.903,22	160.295
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	93.267.200,00	64.604
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	608.491.200,00	661.416
mehr als 5 Jahre	1.322.385.000,00	1.424.219

Sowohl bei den nicht täglich fälligen Forderungen also auch bei den nicht täglich fälligen Verbindlichkeiten werden die Beträge ohne Zinsabgrenzungen dargestellt.

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 53.341.641,07 (Vorjahr: TEUR 65.116) ausgewiesen.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen die begebenen Wandelschuldverschreibungen und werden im Berichtsjahr mit EUR 53.309.012,16 (Vorjahr: TEUR 65.075) ausgewiesen.

### Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen

Unter dieser Position sind Erträge aus Investmentfonds in Höhe von EUR 15.750,00 (Vorjahr: TEUR 16) ausgewiesen.

### Provisionserträge

Die Provisionserträge resultieren im Wesentlichen aus der Platzierung der Wandelschuldverschreibungen und betragen im Berichtsjahr EUR 645.366,15 (Vorjahr: TEUR 546). Die restlichen Provisionserträge von EUR 3.512,21 (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 114.714,73 (Vorjahr: TEUR 134).

### **Personalaufwand**

Der Personalaufwand beträgt im Berichtsjahr EUR 398.388,40 (Vorjahr: TEUR 236). In dem Posten Gehälter sind auch Aufwendungen von EUR 6.569,44 (VJ: TEUR 1) für die Dotierung der Jubiläumsgeldrückstellung enthalten. Die Aufwendungen für Abfertigungen bzw. Mitarbeitervorsorgekassen betragen EUR 6.138,93 (VJ: TEUR 2) bzw. EUR 3.666,35 (VJ: TEUR 2). Der Vorstand wurde im zweiten Halbjahr 2019 direkt in der Hypo-Wohnbaubank AG angestellt (vorher Pfandbriefstelle – Verwertungsgesellschaft AG i.A.).

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

Die wesentlichsten Posten im sonstigen Verwaltungsaufwand sind Wirtschaftsprüfungskosten in Höhe von EUR 12.840,00 (Vorjahr: TEUR 14), Steuerberatungskosten in Höhe von EUR 5.456,16 (Vorjahr: TEUR 5), Innenrevisionskosten in Höhe von EUR 17.500,00 (Vorjahr: TEUR 30), Wertpapier- und Depotgebühren in Höhe von EUR 34.359,40 (Vorjahr: TEUR 37), Veröffentlichungskosten in Höhe von EUR 18.833,29 (Vorjahr: TEUR 23), Rechtsberatung- und Notarkosten in Höhe von EUR 76.082,72 (Vorjahr: TEUR 104), Aufsichtsgebühren und Abgaben in Höhe von EUR 43.441,45 (Vorjahr: TEUR 47), Instandhaltungsaufwendungen für das Bankenbetriebssystem in Höhe von EUR 141.687,91 (Vorjahr: TEUR 90), sowie die Sachkostenverrechnung mit der Pfandbriefstelle – Verwertungsgesellschaft AG i.A. in Höhe von EUR 32.176,67 (Vorjahr: TEUR 80) zu nennen.

### **Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet sind, sowie auf Beteiligungen**

Im Geschäftsjahr 2019 sind zwei Wertpapiere mit einem Tilgungsverlust von EUR 16.784,25 und EUR 1.500,00 (Vorjahr: TEUR 1,5) ausgelaufen. Ein Wertpapier wurde in Höhe von EUR 1.794,29 abgeschrieben. Die Anteile am Investmentfonds Hypo Rent wurden in Höhe von EUR 52.500,00 abgewertet und in dergleichen Höhe wurde eine passive Rechnungsabgrenzung („Zuschreibungsrücklage“) aufgelöst (vergleiche Ausführungen zu Aktien und nicht festverzinsliche Wertpapiere).

### **Steuern vom Einkommen**

Die Steuern vom Einkommen werden in Höhe von EUR 4.260,39 (Vorjahr: TEUR 0,4) ausgewiesen. Weiters ist hier ein latenter Steuerertrag aufgrund des RÄG 2014 in Höhe von EUR 1.191,61 (Vorjahr: TEUR 0,2) 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 Risikogesichtsaspekten 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.

Die Wandelschuldverschreibungen werden von der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft als Emittentin im eigenen Namen treuhändig auf Rechnung und Gefahr für die jeweiligen Treugeber begeben. Die Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft als Emittentin schuldet Zins- und Kapitalzahlungen unter diesen Wandelschuldverschreibungen nur und insoweit, als sie entsprechende Gelder vom jeweiligen Treugeber zur Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger erhält. Aufgrund des Treuhandverhältnisses haftet für die Zahlungen des Zinsendienstes und des Kapitals dieser Wandelschuldverschreibungen der jeweilige Treugeber (im Innenverhältnis gegenüber der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft, nicht jedoch den Anleihegläubigern gegenüber), nicht jedoch die Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft. Im Falle eines Zahlungsverzuges des Treugebers ist die Hypo-Wohnbaubank als Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern berechtigt, die ihr gegen den Treugeber aus dem Treuhandverhältnis zustehenden Zahlungsansprüche an die Anleihegläubiger oder einen für sie bestellten Treuhänder unentgeltlich abzutreten. Im Falle der Abtretung der Ansprüche bestehen keine Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger gegenüber der Hypo-Wohnbaubank AG. Als Emittentin verbleibt lediglich das Gestionsrisiko.

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 31.12.2019 sechs Angestellte (Vorjahr: drei Angestellte) und eine Arbeiterin (Vorjahr: keine) beschäftigt. Der Vorstand sowie die Reinigungskraft wurden im Geschäftsjahr 2019 in der Hypo-Wohnbaubank AG direkt angestellt (davor in der Pfandbriefstelle – Verwertungs-gesellschaft AG i.A.).

---

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

An Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden weder Vorschüsse, Kredite oder Haftungen gewährt. Bis September 2019 wurden für zwei nicht in der Wohnbaubank angestellte Vorstandsmitglieder Personalkosten in Höhe von EUR 63.000,00 (Vorjahr: TEUR 73) von einer Sektorgesellschaft weiterverrechnet. Hinsichtlich der Angaben gemäß § 239 (1) Z4 UGB wird die Schutzklausel gemäß § 242 (4) UGB in Anspruch genommen.

Beginnend im Oktober 2019 hat eine Prüfung im Sinne von § 70 BWG durch die OeNB (beauftragt durch die FMA) stattgefunden, die im Dezember 2019 finalisiert wurde. Prüfungsgegenstand war die Gesamtbankrisikosteuerung. Der finale Bericht wurde am 16. Jänner 2020 übermittelt. Die Änderungen betreffend Risikotragfähigkeitsrechnung werden im 1. Halbjahr 2020 umgesetzt.

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

Das Corona Virus (Covid-19) hat dazu geführt, dass beginnend mit Mitte März 2020 teilweise auf Home-Office umgestellt wurde. Damit die Zahlungen (Kupons und Tilgungen) weiterhin ordnungsgemäß durchgeführt werden, hat der Vorstand eine Regelung (Einteilung in Gruppen nach Bankzeichnungsberechtigung und Anwesenheiten) getroffen, die die Abläufe sicherstellt. Die aktuellen Entwicklungen rund um das Corona Virus können dazu führen, dass weniger Wohnbauanleihen verkauft werden als geplant. Aufgrund der Einschränkung in Satzung und Gesetz, wonach die Hypo-Wohnbaubank AG ausschließlich Schuldverschreibungen treuhändig für Rechnung anderer Kreditinstitute ausgeben darf, ergeben sich daraus weder wesentliche Ausfallrisiken, Fristentransformationsrisiken noch Liquiditätsrisiken.

### **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Generaldirektor KR Dr. Andreas Mitterlehner, Vorsitzender (verstorben am 28.11.2019)

Vorstandsdirektor Gerhard Nyul, Vorsitzender-Stellvertreter (bis 05.12.2019 bzw. ab 13.03.2020)

Vorstandsdirektor Gerhard Nyul, Vorsitzender (ab 05.12.2019 bis 13.03.2020)

Generaldirektor Mag. Helmut Praniess, Vorsitzender-Stellvertreter (ab 05.12.2019 bis 13.03.2020)

Mag. Thomas Wolfsgruber, Vorsitzender (ab 13.03.2020)

Vorstandsdirektor Dr. MMag. Udo Birkner (seit 07.06.2019)

Generaldirektor Mag. Martin Gölles

Generaldirektor Mag. Christoph Raninger (bis 31.12.2019)

Vorstandsdirektor Johann-Peter Hörtnagl

Vorstandsdirektor Mag. Michel Haller

Mag. Gudrun Mühlbeck (bis 13.3.2020)

Vorstandsvorsitzender Mag. Martin Rauchenwald (ab 13.03.2020)

### **Mitglieder des Vorstandes:**

Kurt Sumper, MBA

Mag. Michael Koinig

## **Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft**

**Kurt Sumper, MBA eh**

**Mag. Michael Koinig eh**

Wien, am 30. März 2020

**L a g e b e r i c h t**  
**der Hypo-Wohnbaubank AG**  
**für das Jahr 2019**

## **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. € 96 Mio. Emissionsvolumen ist das Volumen im Vergleich zum Vorjahr (2018 € 144 Mio.) gesunken.

In TEUR	2019	2018	Veränderung in %
Betriebserträge	884	756	16,93
Betriebsaufwendungen	-910	-759	19,89
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>-26</b>	<b>-3</b>	<b>766,67</b>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-45	-36	25,00
<b>JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>-50</b>	<b>-36</b>	<b>38,89</b>

Die **Betriebserträge** der Hypo-Wohnbaubank AG sind im Jahr 2019 um 16,93 % oder TEUR 128 gestiegen.

Die **Betriebsaufwendungen** sind mit TEUR 910 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 -26 ist um TEUR 23 niedriger als das Vorjahresergebnis von TEUR -3.

## 1.2. Finanzlage und Vermögenslage

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

In TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung in %
<b>AKTIVA</b>			
Kassenbestand und Forderungen an Kreditinstitute	2.109.565	2.339.808	-9,84
Wertpapiere	2.671	2.402	11,20
Immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagen	47	20	135,00
Sonstige Aktiva, Rechnungsabgrenzungsposten und aktive latente Steuern	78	51	52,94
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.112.361</b>	<b>2.342.281</b>	<b>-9,82</b>

In TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung in %
<b>PASSIVA</b>			
Verbriefte Verbindlichkeiten	2.106.275	2.335.518	-9,82
Rückstellungen	200	131	52,67
Sonstige Passiva	163	282	-42,20
Gezeichnetes Kapital	5.110	5.110	0,00
Gewinnrücklagen	663	663	0,00
Verlustvortrag/Gewinnvortrag	0	13	-100,00
Jahresverlust/Jahresgewinn	-50	564	-108,87
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.112.361</b>	<b>2.342.281</b>	<b>-9,82</b>

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

	Stückaktien	Grundkapital in EURO	Anteil in %
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	31.12.2019	31.12.2018
Kernkapital (Tier I)	5.700	5.767
Ergänzende EM (Tier II, Tier III)	0	0
Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der CRR	5.700	5.767
Gesamtrisikobetrag gemäß Art 92 Abs 3 CRR	na.	na.
Eigenmittelüberschuss	na.	na.
Kernkapitalquote in %	na.	na.
Eigenmittelquote in %	na.	na.

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>2</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 Risikogesichtsaspekten 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.

Die Wandelschuldverschreibungen werden von der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft als Emittentin im eigenen Namen treuhändig auf Rechnung und Gefahr für die jeweiligen Treugeber begeben. Die Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft als Emittentin schuldet Zins- und Kapitalzahlungen unter diesen Wandelschuldverschreibungen nur und insoweit, als sie entsprechende Gelder vom jeweiligen Treugeber zur Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger erhält. Aufgrund des Treuhandverhältnisses haftet für die Zahlungen des Zinsendienstes und des Kapitals dieser Wandelschuldverschreibungen der jeweilige Treugeber (im Innenverhältnis gegenüber der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft, nicht jedoch den Anleihegläubigern gegenüber), nicht jedoch die Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft. Im Falle eines Zahlungsverzuges des Treugebers ist die Hypo-Wohnbaubank als Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern berechtigt, die ihr gegen den Treugeber aus dem Treuhandverhältnis zustehenden Zahlungsansprüche an die Anleihegläubiger oder einen für sie bestellten Treuhänder unentgeltlich abzutreten. Im Falle der Abtretung der Ansprüche bestehen keine Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger gegenüber der Hypo-Wohnbaubank AG. Als Emittentin verbleibt lediglich das Gestionsrisiko.

<sup>2</sup> CRR: Capital Requirements Regulation.

**CASHFLOW STATEMENT 2019**  
**gemäß Fachgutachten KFS BW2"**

In TEUR	2019	2018
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-46</b>	<b>-36</b>
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögens- gegenstände des Investitionsbereiches	26	11
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches	18	33
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	228.780	160.190
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen ausgenommen für Ertragsteuern	69	3
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-229.311	-159.930
<b>Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuer</b>	<b>-464</b>	<b>271</b>
+/- Netto-Geldfluss aus außerordentlichen Posten	0	0
- Zahlungen für Ertragsteuern	-6	-15
<b>Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-470</b>	<b>256</b>
+ Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	0	0
+ Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	1.492	1.069
- Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-51	-24
- Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	-1.329	-248
<b>Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>112</b>	<b>797</b>
+ Einzahlungen von Eigenkapital	0	0
- Rückzahlungen von Eigenkapital	-577	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>-577</b>	<b>0</b>
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	-935	1.053
+/- Wechselkursbedingte und sonstige Wertänderungen des Finanzmittelbestandes	0	0
+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	1.497	444
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>562</b>	<b>1.497</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 (mit Restlaufzeiten unter 3 Monaten) und entspricht den in der Bilanz angesetzten Werten.

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

Das Corona Virus (Covid-19) hat dazu geführt, dass beginnend mit Mitte März 2020 teilweise auf Home-Office umgestellt wurde. Damit die Zahlungen (Kupons und Tilgungen) weiterhin ordnungsgemäß durchgeführt werden, hat der Vorstand eine Regelung (Einteilung in Gruppen nach Bankzeichnungsberechtigung und Anwesenheiten) getroffen, die die Abläufe sicherstellt. Die aktuellen Entwicklungen rund um das Corona Virus können dazu führen, dass weniger Wohnbauanleihen verkauft werden als geplant. Aufgrund der Einschränkung in Satzung und Gesetz, wonach die Hypo-Wohnbaubank AG ausschließlich Schuldverschreibungen treuhändig für Rechnung anderer Kreditinstitute ausgeben darf, ergeben sich daraus weder wesentliche Ausfallsrisiken, Fristentransformationsrisiken noch Liquiditätsrisiken.

### **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.

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.

In der zweiten Jahreshälfte 2019 wurden der Vorstand sowie die Reinigungskraft in der Hypo Wohnbaubank direkt angestellt (vorher Pfandbriefstelle - Verwertungsgesellschaft AG i.A.). Im Geschäftsjahr sind zum 31.12.2019 sechs Angestellte beschäftigt. 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 das Backoffice der Hypo-Wohnbaubank, die Zweitfreigabe im Rechnungswesen.

Beginnend im Oktober 2019 hat eine Prüfung im Sinne von § 70 BWG durch die OeNB (beauftragt durch die FMA) stattgefunden, die im Dezember 2019 finalisiert wurde. Prüfungsgegenstand war die Gesamtbankrisikosteuerung. Der finale Bericht wurde am 16. Jänner 2020 übermittelt. Die Änderungen betreffend Risikotragfähigkeitsrechnung werden im 1. Halbjahr 2020 umgesetzt.

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

Die Hypo-Wohnbaubank AG tätigt keine Derivatgeschäfte.

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

Im Geschäftsjahr 2020 wird aufgrund des niedrigen Zinsniveaus, welches den Absatz der Wohnbauanleihen erschwert, mit einem leicht rückläufigen Volumen gerechnet. Es wird von Tilgungen von ca. EUR 200 Mio. sowie von Neuemissionen von ca. EUR 150 Mio. ausgegangen.

Die aktuellen Entwicklungen rund um das Corona Virus können dazu führen, dass weniger Wohnbauanleihen verkauft werden als geplant.

## **Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft**

**Kurt Sumper, MBA eh**

**Mag. Michael Koinig eh**

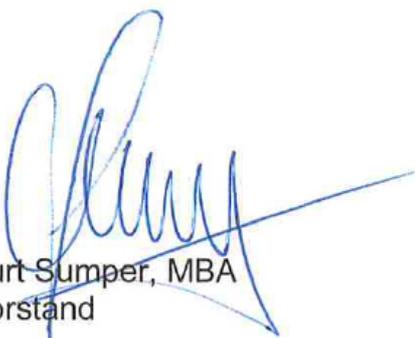
Wien, am 30. März 2020

# JAHRESABSCHLUSS 2019

## 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.



Kurt Sumper, MBA  
Vorstand



Mag. Michael Koinig  
Vorstand

Gemeinsamer Verantwortungsbereich:

Interne Revision (ausgelagerte Tätigkeit)  
Compliance, Prävention von Geldwäsche und  
Terrorismusfinanzierung (AML), Whistleblowing (ausgelagerte Tätigkeit)

Mit Verantwortung für die Bereiche:

Geld- und Kapitalmarkt  
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  
Personal & Personalentwicklung

Wien, 30. März 2020

# **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

## **Bericht zum Jahresabschluss**

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

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

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, 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 2019 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 der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der 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 2019 Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von EUR 53 Mio sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von EUR 53 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:

Um diesen Sachverhalt zu adressieren, haben wir unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

Im Zusammenhang mit der treuhändigen Emission von Schuldverschreibungen für Rechnung anderer Kreditinstitute, haben wir den Prozess der Zinsberechnung und 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 Erträgen sowie der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beurteilt.

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – 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 schließen 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 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 25. Mai 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 25. Mai 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Außerdem wurden wir von der Hauptversammlung am 7. Juni 2019 bereits für das darauf folgende Geschäftsjahr als Abschlussprüfer gewählt und am 7. Juni 2019 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung 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.

## **Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer**

Die für die Abschlussprüfung auftragsverantwortlichen Wirtschaftsprüfer sind Frau Mag. Andrea Stippl und Herr Mag. Wolfgang Tobisch.

Wien, am 30. März 2020

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Andrea Stippl eh    Mag. Wolfgang Tobisch eh  
Wirtschaftsprüferin    Wirtschaftsprüfer