



JAHRESFINANZBERICHT
zum Geschäftsjahr 2025

HYPO-WOHNBAUBANK AG

INHALT

JAHRESFINANZBERICHT zum Geschäftsjahr 2025

Geprüfter Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025	3
Jahresbilanz zum 31. Dezember 2025	3
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025	4
Anlagespiegel	5
Anhang zum Jahresabschluss 2025	6
Organe	15
Lagebericht	16
Erklärung aller gesetzlichen Vertreter	24
Bestätigungsvermerk	25

B I L A N Z ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA			PASSIVA		
	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024		Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
€	€	T€	€	€	T€
1. Kassenbestand	514,58	1	1. Verbriefte Verbindlichkeiten		
			Andere verbiefte Verbindlichkeiten	2.599.173.205,23	2.252.944
2. Forderungen an Kreditinstitute	2.601.905.921,81	2.255.654	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 2.430.811.500,00 (2024 T€ 2.042.032)		
a) täglich fällig	303.966,82	265	2. Sonstige Verbindlichkeiten	63.432,05	43
b) sonstige Forderungen	2.601.601.954,99	2.255.389			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 2.432.707.484,83 (2024 T€ 2.043.927)			3. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	83
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	3.380.750,81	3.385			
a) von öffentlichen Emittenten	0,00	0	4. Rückstellungen	462.103,86	475
b) von anderen Emittenten	3.380.750,81	3.385	a) Rückstellungen für Abfertigungen	69.826,30	69
darunter: eigene Schuldverschreibungen € 0,00 (2024 T€ 0)			b) Steuerrückstellungen	16.065,70	0
			c) Sonstige Rückstellungen	376.211,86	406
4. Beteiligungen	491,23	0 *	5. Gezeichnetes Kapital	5.110.000,00	5.110
darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (2024 T€ 0)					
5. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	159.568,81	172	6. Gewinnrücklagen	448.992,40	444
			a) gesetzliche Rücklage	146.228,00	141
6. Sachanlagen	61.032,02	60	b) andere Rücklagen	302.764,40	303
			7. Haftrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG	220.845,00	221
7. Sonstige Vermögensgegenstände	33.612,95	35			
			8. Bilanzgewinn	124.122,32	36
8. Rechnungsabgrenzungsposten	53.475,18	41	a) Gewinn-/Verlustvortrag	36.265,11	-23
			b) Jahresgewinn	87.857,21	59
9. Aktive latente Steuern	7.333,47	8			
	2.605.602.700,86	2.259.356		2.605.602.700,86	2.259.356

* Kleinbetrag

1. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	5.579.851,60	5.580
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 2025 BIS 31. DEZEMBER 2025

	2025			2024	
	€	€	€	T€	T€
1. Zinsen und ähnliche Erträge			70.143.569,45		66.586
darunter:					
aus festverzinslichen Wertpapieren		119.257,96		119	
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-70.018.742,96		-66.452
I. NETTOZINSERTRAG			124.826,49		134
3. Provisionserträge			1.439.710,43		1.279
4. Sonstige betriebliche Erträge			282.955,01		237
II. BETRIEBSERTRÄGE			1.847.491,93		1.650
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			-1.619.075,75		-1.535
a) Personalaufwand		-945.179,84		-897	
aa) Gehälter	736.749,33				
bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	162.092,86				
cc) Sonstiger Sozialaufwand	11.073,96				
dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	24.213,12				
ee) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	11.050,57				
b) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)		-673.895,91		-638	
6. Wertberichtigungen auf die im Aktivposten 5 und 6 enthaltenen Vermögensgegenstände			-56.558,59		-43
III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN			-1.675.634,34		-1.578
IV. BETRIEBSERGEBNIS			171.857,59		71
7. Wertberichtigungen auf Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und für Kreditrisiken			-54.963,95		0
8. Saldo aus Wertberichtigungen sowie Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet werden sowie auf Beteiligungen			0,00		-6
V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			116.893,64		65
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag			-21.777,17		-2
davon latente Steuern € 259,47 (2024 T€ 0*)					
10. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 9. auszuweisen			-2.635,26		-2
VI. JAHRESÜBERSCHUSS			92.481,21		61
11. Rücklagenbewegung			-4.624,00		-2
darunter:					
Dotierung gesetzliche Rücklage		-4.624,00		-2	
VII. JAHRESGEWINN			87.857,21		59
12. Gewinn-/Verlustvortrag			36.265,11		-23
VIII. BILANZGEWINN			124.122,32		36

* Kleinbetrag

ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2025

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		kumulierte Abschreibungen		Buchwert	
	Vortrag 1.1.2025	Stand 31.12.2025	Vortrag 1.1.2025	Stand 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Konzessionen, Rechte	355.029,19	26.165,89	182.531,45	39.094,82	159.568,81	172.497,74
II. Sachanlagen						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.547,10	76.634,79	40.475,50	17.463,77	61.032,02	60.071,60
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.336,50	74.955,50	40.475,50	15.784,48	61.032,02	1.861,00
2. Geringwertige Vermögensgegenstände	0,00	1.679,29	0,00	1.679,29	0,00	0,00
3. Anlagen in Bau	58.210,60	0,00	0,00	0,00	0,00	58.210,60
	100.547,10	76.634,79	40.475,50	17.463,77	61.032,02	60.071,60
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	491,23	0,00	0,00	0,00	491,23	491,23
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens						
a) Schuldverschreibungen	5.239.000,21	3.474,17	21.078,32	4.726,33	5.216.669,73	5.217.921,89
aa) börsennotiert	3.342.472,62	2.403,41	20.283,90	3.907,23	3.320.684,90	3.322.188,72
ab) nicht börsennotiert	1.896.527,59	1.070,76	794,42	819,10	1.895.984,83	1.895.733,17
	5.239.491,44	3.474,17	21.078,32	4.726,33	5.217.160,96	5.218.413,12
	5.695.067,73	106.274,85	244.085,27	61.284,92	5.437.761,79	5.450.982,46

A n h a n g
der Hypo-Wohnbaubank AG
zum 31. Dezember 2025

A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung unter Berücksichtigung der rechtsform- bzw. branchenspezifischen Vorschriften des Bankwesengesetzes (BWG) aufgestellt. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den Bestimmungen des BWG nach dem Formblatt gemäß Anlage 1 und 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 von der Fortführung des Unternehmens 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 Wertpapiere sind dem Anlagevermögen zuzurechnen. Die Bewertung erfolgt nach gemildertem Niederstwertprinzip.

Die Zinsenabgrenzungen für Forderungen an Kreditinstitute und verbrieft Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr den entsprechenden Bilanzpositionen zugeordnet.

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten ausgewiesen, sofern es nicht zu nachhaltigen und wesentlichen Wertminderungen gekommen ist, die eine Abwertung erforderlich machten.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. In den Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

Von den Entwicklungen bzw. Auswirkungen der aktuellen geopolitischen Wirren (Russland/Ukraine sowie Iran/USA und Israel) ist die Hypo-Wohnbaubank AG wirtschaftlich nicht betroffen.

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 bzw. Raiffeisen-Landesbanken 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 bzw. Raiffeisen-Landesbanken überbunden. Die Zinsabgrenzungen werden der entsprechenden Bilanzposition zugeordnet.

In der Position Forderungen an Kreditinstitute wird Treuhandvermögen gemäß § 48 (1) BWG in Höhe von EUR 2.599.173.205,23 (Vorjahr: TEUR 2.252.944) ausgewiesen, das vom Kreditinstitut in eigenem Namen aber für fremde Rechnung gehalten wird.

Weiters werden eine Anleihe der Oberösterreichische Landesbank AG, eine Fixzinsanleihe der Hypo Tirol Bank AG und eine Fixzinsanleihe der HYPO-BANK Burgenland AG, welche dem Anlagevermögen gewidmet sind, in Höhe von EUR 1.929.776,93 (Vorjahr: TEUR 1.896) inklusive abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die nicht börsennotierten Wertpapiere sind zwischen 2029 und 2030 endfällig. Im folgenden Geschäftsjahr werden Kuponzinsen in Höhe von EUR 27.370,00 (Vorjahr: TEUR 27) erwartet.

Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere

Diese Position im Anlagevermögen umfasst sieben Anleihen mit einem Buchwert in Höhe von EUR 3.380.750,81 (Vorjahr: TEUR 3.322) inklusive abgegrenzter Zinsen. Die Anleihen sind börsennotiert und zwischen 2026 und 2028 endfällig. Im folgenden Geschäftsjahr werden Kuponzinsen in Höhe von EUR 82.607,00 (Vorjahr: TEUR 85) erwartet. Bei Wertpapieren mit einem Buchwert von EUR 473.838,93 (Vorjahr: TEUR 1.277) wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 7.719,00 (Vorjahr: TEUR 40) nach § 204 Abs. 2 UGB nicht vorgenommen, da davon auszugehen ist, dass die Wertminderung nicht von Dauer ist.

Beteiligungen

Im Geschäftsjahr 2024 wurde von der ARZ Allgemeines Rechenzentrum GmbH als Verkäuferin ein Geschäftsanteil an der Österreichische Wertpapierdaten Service GmbH („ÖWS“) entsprechend einer Stammeinlage von EUR 70,00 um einen Kaufpreis von EUR 491,23 erworben. Dies entspricht einer Beteiligung von 0,07%. Die Beteiligung an der ARZ Hypo-Holding GmbH (0,15 %) wurde im Geschäftsjahr 2022 auf Null abgeschrieben (Übernahme ARZ durch Accenture).

Sachanlagen

In dieser Position sind die Sachanlagen in Höhe von EUR 61.032,02 (Vorjahr: TEUR 60) enthalten.

Sonstige Vermögensgegenstände

Diese Position umfasst unter anderem Forderungen gegenüber anderen Sektorgesellschaften in Höhe von EUR 33.612,95 (Vorjahr: TEUR 35). In diesem Posten sind Erträge von EUR 33.612,95 (Vorjahr: TEUR 35) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Rechnungsabgrenzungsposten

In den Rechnungsabgrenzungsposten sind Vorauszahlungen von Aufwendungen für das folgende Geschäftsjahr in Höhe von EUR 53.475,18 (Vorjahr: TEUR 41) ausgewiesen, in dieser Summe sind die Gehälter für Januar des nächsten Jahres 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 2.599.173.205,23 (Vorjahr: TEUR 2.252.944). 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 63.432,05 (Vorjahr: TEUR 43) ausgewiesen, die nach dem Jahresabschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Passive Rechnungsabgrenzung

Unter dieser Position wurden bis zum Vorjahr die von einem Treugeber im Nachhinein bezahlten variablen Provisionen in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 83) ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte der Umstieg der Verrechnung der variablen Provision mit Fälligkeit der Kupons (wie bei allen Treugebern).

Rückstellungen

Die Rückstellung für Abfertigungen wurde nach finanzmathematischen Grundsätzen ermittelt (Zinssatz 3,76 %, Pensionsantrittsalter 65 Jahre für Frauen und Männer, ohne Fluktuationsabschlag [Vorjahr: Zinssatz 3,20 % Pensionsantrittsalter 65 Jahre für Frauen und Männer, ohne Fluktuationsabschlag]) und beträgt EUR 69.826,30 (Vorjahr: TEUR 68).

Im Jahr 2025 wurde eine Steuerrückstellung in Höhe von EUR 16.065,70 (Vorjahr: TEUR 0) gebildet.

Unter der Position sonstige Rückstellungen in Höhe von insgesamt EUR 376.211,86 (Vorjahr: TEUR 406) sind unter anderem Rückstellungen für Jubiläumsgelder, nicht konsumierte Urlaube, für Zeitguthaben, für Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskosten, für Bonuszahlungen Mitarbeiter sowie Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten 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 4.624,00 (Vorjahr: TEUR 2) dotiert.

Der Bilanzgewinn 2025 von EUR 124.122,32 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Bestandteile der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel ergeben sich wie folgt:

In EUR	31.12.2025	31.12.2024
Grundkapital	5.110.000,00	5.110.000,00
Gewinnrücklage	448.992,40	444.368,40
Haftrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG	220.845,00	220.845,00
Einbehaltene Gewinne	36.265,11	0,00
Abzugsposten	-159.568,81	-195.361,80
Eigenmittel (Kernkapital)	5.656.533,70	5.579.851,60

Unter den Abzugsposten sind das immaterielle Anlagevermögen in Höhe von EUR 159.568,81 (Vorjahr: TEUR 172) sowie der Bilanzverlust in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 23) enthalten.

Gewinnrücklagen

In den Gewinnrücklagen wird unter anderem die gesetzliche Rücklage gemäß § 229 (6) UGB in Höhe von EUR 146.228,00 (Vorjahr: TEUR 142) sowie die freie Rücklage in Höhe von EUR 302.764,40 (Vorjahr: TEUR 303) ausgewiesen.

Haftrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG

Die Dotierung bzw. Auflösung der Haftrücklage 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 Haftrücklage 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 2025	TEUR 2024
bis 3 Monate	56.273.393,17	132.689
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	84.462.309,35	53.786
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	590.341.160,38	560.856
mehr als 5 Jahre	1.843.490.200,00	1.485.992

b) nicht täglich fällige Verpflichtungen	EUR	TEUR
bis 3 Monate	55.838.609,98	132.250
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	82.666.900,00	53.786
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	587.321.300,00	556.930
mehr als 5 Jahre	1.843.560.026,30	1.485.170

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 bzw. Raiffeisen-Landesbanken, Kontokorrentzinsen sowie aus Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren in Höhe von EUR 70.143.569,45 (Vorjahr: TEUR 66.588) ausgewiesen. Weiters wurden die Unterschiedsbeträge zwischen Anschaffungskosten und Rückzahlungsbeträgen der Wertpapiere im Eigenbestand in Höhe von EUR 1.252,16 (Vorjahr: TEUR 1) zeitanteilig abgeschrieben.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen die begebenen Wandelschuldverschreibungen und werden im Berichtsjahr mit EUR 70.018.742,96 (Vorjahr: TEUR 66.452) ausgewiesen.

Provisionserträge

Die Provisionserträge resultieren im Wesentlichen aus der Platzierung der Wandelschuldverschreibungen und betragen im Berichtsjahr EUR 1.439.710,43 (Vorjahr: TEUR 1.279). Im Berichtsjahr gibt es keine restlichen Provisionserträge (Vorjahr: TEUR 0).

Sonstige betriebliche Erträge

Diese Position umfasst im Wesentlichen Erträge aus der Weiterverrechnung von Aufwendungen an andere Sektorgesellschaften in Höhe von EUR 173.028,75 (Vorjahr: TEUR 136).

Personalaufwand

Der Personalaufwand beträgt im Berichtsjahr EUR 945.179,84 (Vorjahr: TEUR 897). In dem Posten Gehälter sind diesjährig keine Erlöse (Vorjahr: Erlöse TEUR 11) für die Auflösung der Jubiläumsgeldrückstellung enthalten. Die Aufwendungen für Abfertigungen bzw. die Aufwendungen für Mitarbeitervorsorgekassen betragen EUR 1.635,61 (Vorjahr: TEUR 12) bzw. EUR 9.414,96 (Vorjahr: TEUR 9).

Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)

Die wesentlichsten Posten im sonstigen Verwaltungsaufwand sind Wirtschaftsprüfungskosten in Höhe von EUR 22.227,17 (Vorjahr: TEUR 19), Steuerberatungskosten in Höhe von EUR 7.254,00 (Vorjahr: TEUR 14), Innenrevisionskosten in Höhe von EUR 27.600,00 (Vorjahr: TEUR 20), Wertpapier- und Depotgebühren in Höhe von EUR 94.121,82 (Vorjahr: TEUR 48), Veröffentlichungskosten in Höhe von EUR 4.458,00 (Vorjahr: TEUR 3), Rechtsberatung- und Notarkosten in Höhe von EUR 160.541,44 (Vorjahr: TEUR 198), Aufsichtsgebühren und Abgaben in Höhe von EUR 55.433,85 (Vorjahr: TEUR 54), Instandhaltungsaufwendungen für das Bankenbetriebssystem in Höhe von EUR 164.166,13 (Vorjahr: TEUR 155).

Wertberichtigungen auf Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und für Kreditrisiken

Aufgrund des Umstiegs bei der Abrechnung der variablen Provisionen von einem Treugeber (bisher quartalsweise im Nachhinein; nunmehr mit Kuponfälligkeit wie bei allen Treugebern) musste aufgrund nicht zuordenbarer Beträge eine Wertberichtigung von EUR 54.963,95 durchgeführt werden.

Saldo aus Wertberichtigungen sowie Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet werden sowie auf Beteiligungen

Im Geschäftsjahr 2025 waren keine Wertpapiere der Eigenveranlagung fällig.

Steuern vom Einkommen

Steuern vom Einkommen werden in Höhe von EUR 21.777,17 (Vorjahr: TEUR 2) ausgewiesen. Weiters ist hier ein latenter Steueraufwand aufgrund des RÄG 2014 in Höhe von EUR 259,47 (Vorjahr: Steuerertrag TEUR 0*) für eine aktive Steuerabgrenzung ausgewiesen. Diese aktive Steuerabgrenzung ist auf (handels- und steuerrechtliche) Differenzen von Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen zurückzuführen. Der relevante Steuersatz beträgt 23%.

* Kleinbetrag

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 CRR¹/ 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 seit 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 31.12.2025 sechs Angestellte (Vorjahr: sechs Angestellte) und eine Arbeiterin (Vorjahr: eine) beschäftigt.

¹ CRR: Capital Requirements Regulation.

An Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden weder Vorschüsse, Kredite oder Haftungen gewährt. Hinsichtlich der Angaben gemäß § 239 (1) Z4 UGB wird die Schutzklausel gemäß § 242 (4) UGB in Anspruch genommen.

Das Kernbankensystem wird von der Accenture GmbH betrieben. Der Vertrag mit der Accenture GmbH wurde mit Wirksamkeit ab 1. Juli 2023 abgeschlossen. Die Accenture GmbH nutzt im Rahmen der Leistungserbringung verschiedene Subdienstleister, wie zum Beispiel die Accenture TiGital GmbH (100% Tochter der Accenture GmbH).

Zwei regulatorische Themen haben die Hypo-Wohnbaubank AG in 2025 beschäftigt: DORA (digital operational resilience act) und Nachhaltigkeitsberichterstattung. Vor allem DORA hat in der IT eine „Neuaufstellung“ (mehrere neue Server, Sicherheitskonzept, Bestellung eines CISO/ unabhängige Kontrollfunktion) bewirkt und ist damit kostenintensiver geworden. DORA ist für uns als Nicht-CRR KI (Kreditinstitut) erst durch das DORA Vollzugsgesetz 2024 verbindlich geworden (unter Berücksichtigung der Proportionalität). Bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung geht es für die Hypo-Wohnbaubank AG um das Zusammenspiel von EU Taxonomie-VO, Offenlegungs-VO sowie CSR Richtlinie mit der Einstufung als Nicht-CRR KI bzw. fehlende Eigenschaft eines Finanzmarktteilnehmers.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Die GRAWE Bankengruppe gibt den erfolgreichen Abschluss („Closing“) der Übernahme von 100 % der Anteile an der Austrian Anadi Bank AG bekannt. Nach Vorliegen sämtlicher aufsichtsrechtlicher Genehmigungen – darunter jene der Österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) sowie der Europäischen Zentralbank (EZB) – wurde die Transaktion am 05.02.2026 vollzogen.

Mit dem Closing wird die Anadi Bank vollwertiges Mitglied der GRAWE Bankengruppe, deren Spitzeninstitut die Hypo-Bank Burgenland AG bildet.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Generaldirektor Mag. Klaus Kumpfmüller, Vorsitzender
Vorstandsdirektor Mag. Berthold Troiß, LL.M., Vorsitzender-Stellvertreter
Mag. Helmut Praniess
Gesamtprokurist Thomas Fendrich
Generalsekretär Mag. Martin Gölles
Vorstandsdirektor Mag. Alexander Weiß bis 30.09.2025
Vorstandsdirektor Mag. Michel Haller
Vorstandsdirektor Dr. Ferdinand Wenzl, MBA
Dr. Claus Fischer-See
Mag. Bernhard Mellitzer
Mag. Sonja Harbich

Mitglieder des Vorstandes:

Kurt Sumper, MBA
Mag. Michael Koinig

Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft

Kurt Sumper, MBA eh

Mag. Michael Koinig eh

Wien, am 25. März 2026

L a g e b e r i c h t

der Hypo-Wohnbaubank AG für das Jahr 2025

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.

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 Treugeber - 6 Landes-Hypothekenbanken sowie 2 Raiffeisen-Landesbanken - 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 6 Landes-Hypothekenbanken sowie 2 Raiffeisen-Landesbanken zur Verfügung zu stellen. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen errichten mit diesen Mitteln mehrgeschoßige Wohnbauten und zwar überwiegend im Rahmen der Wohnbauförderung.

1.1. Geschäftsergebnis, Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 ist das Emissionsvolumen – im Vergleich zum Vorjahr - um rd. € 341,2 Mio. (2024 € 291,1 Mio. gestiegen) gesunken. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr 2025 Wohnbauanleihen über Mio. EUR 554 emittiert wurden.

In TEUR	2025	2024	Veränderung in %
Betriebserträge	1.847	1.650	11,94
Betriebsaufwendungen	-1.675	-1.578	6,15
BETRIEBSERGEBNIS	172	72	138,89
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	117	65	80,00
JAHRESÜBERSCHUSS	92	61	50,82

Die **Betriebserträge** der Hypo-Wohnbaubank AG sind im Jahr 2025 um 11,94 % oder TEUR 197 gestiegen.

Die **Betriebsaufwendungen** sind mit TEUR 1.675 höher als im Vorjahr. Diese Aufwendungen umfassen die Sachaufwendungen sowie insbesondere die Aufwendungen für das Kernbankensystem vom ARZ und Emissionskosten.

Das sich daraus ergebende **Betriebsergebnis** von TEUR 172 ist um TEUR 100 höher als das Vorjahresergebnis von TEUR 72.

1.2. Finanzlage und Vermögenslage

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

In TEUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung in %
AKTIVA			
Kassenbestand und Forderungen an Kreditinstitute	2.601.906	2.255.655	15,35
Wertpapiere	3.381	3.385	-0,12
Beteiligungen	0*	0*	0,00
Immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagen	221	232	-4,74
Sonstige Aktiva, Rechnungsabgrenzungsposten und aktive latente Steuern	94	84	11,90
Summe Aktiva	2.605.602	2.259.356	15,32

* Kleinbetrag

In TEUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung in %
PASSIVA			
Verbriefte Verbindlichkeiten	2.599.173	2.252.944	15,37
Rückstellungen	462	474	-2,53
Sonstige Passiva	63	127	-50,39
Gezeichnetes Kapital	5.110	5.110	0,00
Gewinnrücklagen	670	665	0,75
Gewinn-/Verlustvortrag	36	-23	256,52
Jahresgewinn	88	59	49,15
Summe Passiva	2.605.602	2.259.356	15,32

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	8.750	638.750,00	12,5
Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (vormals 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	8.750	638.750,00	12,5
Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft	8.750	638.750,00	12,5
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft (vormals SALZBURGER LANDES- HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT)	8.750	638.750,00	12,5
Hypo Vorarlberg Bank AG	8.750	638.750,00	12,5
	70.000	5.110.000,00	100

Die Eigenmittelstruktur stellt sich wie folgt dar:

In TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Kernkapital (Tier I)	5.657	5.580
Ergänzende EM (Tier II, Tier III)	0	0
Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der CRR	5.657	5.580
Gesamtrisikobetrag gemäß Art 92 Abs 3 CRR	na.	na.
Eigenmittelüberschuss	na.	na.
Kernkapitalquote in %	na.	na.
Eigenmittelquote in %	na.	na.

Mit 1. Jänner 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, Solvabilität usw. nunmehr in der CRR²/ 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. Jänner 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.

² CRR: Capital Requirements Regulation.

CASHFLOW STATEMENT 2025
gemäß Fachgutachten KFS BW2

In TEUR	2025	2024
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	117	65
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögens- gegenstände des Investitionsbereiches	56	45
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches	0	6
- Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	-122	-92
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-346.224	-298.025
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen ausgenommen für Ertragsteuern	-29	124
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	346.169	297.924
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuer	-33	47
+/- Netto-Geldfluss aus außerordentlichen Posten	0	0
- Zahlungen für Ertragsteuern	-5	-2
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	-38	45
+ Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	0	0
+ Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	0	800
- Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-45	-68
- Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	0	-1.208
+ Einzahlungen aus Zins- und Wertpapiererträgen	122	92
Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit	77	-384
+ Einzahlungen von Eigenkapital	0	0
- 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
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	39	-339
+/- Wechselkursbedingte und sonstige Wertänderungen des Finanzmittelbestandes	0	0
+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	266	605
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	305	266

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 bzw. der AFRAC Stellungnahme 36 Geldflussrechnung. 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. Forschung und Entwicklung

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

1.5. Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

1.6. Umwelt und Nachhaltigkeit

Die Hypo-Wohnbaubank AG arbeitet laufend daran, ihren CO₂-Fußabdruck zu reduzieren. Beispiele für diese Bemühungen sind die Gewährung von Jobtickets zwecks Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel, die Verringerung der Anfahrtswege durch Videokonferenzen bei internen Besprechungen und der weitgehende Verzicht auf Farbausdrucke. Seit dem Geschäftsjahr 2021 begibt die Hypo-Wohnbaubank AG auch nachhaltige Wohnbauanleihen. Die im Rahmen der "hypo-blue-Wohnbauanleihe" zur Verfügung gestellten Gelder werden demnach ausschließlich zur Finanzierung des energieeffizienten heimischen Wohnbaus verwendet. Dadurch trägt die Anleihe zur CO₂-Reduzierung bei.

2. Risiko

Die Hypo-Wohnbaubank AG ist gemäß § 3 Abs 6 BWG neu (seit 1. Jänner 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 6 Landes-Hypothekenbanken sowie 2 Raiffeisen-Landesbanken entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zur Refinanzierung des Wohnbaus verwendet.

3. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Der Vorstand der Hypo-Wohnbaubank AG ist für die Einrichtung, Anwendung und Weiterentwicklung eines internen Kontrollsystems in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess verantwortlich. Er stellt eine unternehmensweite Überwachung des IKS sicher, indem er die notwendigen Voraussetzungen schafft.

In der Risikobeurteilung geht es um Fehler im Rechnungslegungsprozess, während im Überwachungssystem die Implementierung von prozessabhängigen und prozessunabhängigen (Interne Revision) Kontrollmaßnahmen erfolgt. Zu den prozessabhängigen Kontrollmaßnahmen zählen organisatorische

Sicherungsmaßnahmen, die unter anderem eine Unterschriftenregelung sowie Berechtigungssysteme in den IT-Anwendungen vorsieht. Bei den periodischen Kontrollen (prozessabhängige Überwachungsmaßnahme) geht es neben dem Vier-Augen-Prinzip unter anderem um die automatisierte Abstimmung von Werten.

Im Geschäftsjahr sind zum 31. Dezember 2025 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.

Das Kernbankensystem wird von der Accenture GmbH betrieben. Der Vertrag mit der Accenture GmbH wurde mit Wirksamkeit ab 1. Juli 2023 abgeschlossen. Die Accenture GmbH nutzt im Rahmen der Leistungserbringung verschiedene Subdienstleister, wie zum Beispiel die Accenture TiGital GmbH (100% Tochter der Accenture GmbH).

4. Verwendung von Finanzinstrumenten

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

5. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens (Prognosebericht)

Im Geschäftsjahr 2026 wird weiterhin mit einem steigenden Emissionsvolumen gerechnet, da die Zinsen sich weiterhin auf einem relativ hohen Niveau befinden. Ein hoher Zinssatz begünstigt (auch aufgrund der 4% KESt Freiheit für Privatanleger) den Absatz von Wohnbauanleihen. Wie im Geschäftsjahr 2025 erwarten wir 7 aktive Treugeber. Es wird von Tilgungen von ca. EUR 138,5 Mio. sowie von Neuemissionen von mindestens ca. EUR 330 Mio. ausgegangen.

Von den Entwicklungen bzw. Auswirkungen der aktuellen geopolitischen Wirren (Russland/Ukraine sowie Iran/USA und Israel) ist die Hypo-Wohnbaubank AG wirtschaftlich nicht betroffen.

Zwei regulatorische Themen haben die Hypo-Wohnbaubank AG in 2025 beschäftigt: DORA (digital operational resilience act) und Nachhaltigkeitsberichterstattung. Vor allem DORA hat in der IT eine „Neuaufstellung“ (mehrere neue Server, Sicherheitskonzept, Bestellung eines CISO/ unabhängige Kontrollfunktion) bewirkt und ist damit kostenintensiver geworden. DORA ist für uns als Nicht-CRR KI (Kreditinstitut) erst durch das DORA Vollzugsgesetz 2024 verbindlich geworden (unter Berücksichtigung der Proportionalität). Bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung geht es für die Hypo-Wohnbaubank AG um das Zusammenspiel von EU Taxonomie-VO, Offenlegungs-VO sowie CSR Richtlinie mit der Einstufung als Nicht-CRR KI bzw. fehlende Eigenschaft eines Finanzmarktteilnehmers.

Am 26. Februar 2025 hat die Europäische Union ein Paket von Vorschlägen („Omnibus“-Pakete) veröffentlicht, welches auf die Vereinfachung in den Bereichen Berichterstattung über nachhaltige Finanzen, Sorgfaltspflicht im Bereich der Nachhaltigkeit, EU-Taxonomie, Mechanismus zur Anpassung der Kohlenstoffgrenzen und europäische Investitionsprogramme abzielt. Nachdem hier für die Berichterstattung auf einen Schwellenwert von (über) 1.000 Mitarbeiter abgestellt wird, unterliegt die Hypo-Wohnbaubank AG nicht der Berichterstattung über Nachhaltigkeit (CSRD und EU-Taxonomie). Die Berichterstattung erfolgt stattdessen allenfalls direkt bei den Treugebern.

Die GRAWE Bankengruppe gibt den erfolgreichen Abschluss („Closing“) der Übernahme von 100 % der Anteile an der Austrian Anadi Bank AG bekannt. Nach Vorliegen sämtlicher aufsichtsrechtlicher Genehmigungen – darunter jene der Österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) sowie der Europäischen Zentralbank (EZB) – wurde die Transaktion am 05.02.2026 vollzogen.

Mit dem Closing wird die Anadi Bank vollwertiges Mitglied der GRAWE Bankengruppe, deren Spitzeninstitut die Hypo-Bank Burgenland AG bildet.

Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft

Kurt Sumper, MBA eh

Mag. Michael Koinig eh

Wien, am 25. März 2026

JAHRESABSCHLUSS 2025

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 eh
Vorstand

Mag. Michael Koinig eh
Vorstand

Gemeinsamer Verantwortungsbereich:

Interne Revision (LoD 3) (ausgelagerte Tätigkeit)
Compliance, Prävention von Geldwäsche und
Terrorismusfinanzierung, Whistleblowing (ausgelagerte Tätigkeit)
IT-Infrastruktur ((LoD 1) (ausgelagerte Tätigkeit)
CISO (LoD 2) und IKT-Risikomanagementfunktion (LoD 2) (ausgelagerte Tätigkeit)

Mit Verantwortung für die Bereiche:

Geld- und Kapitalmarkt
Marketing & Vertrieb
Öffentlichkeitsarbeit
Recht
Behördenkontakte
Organisation
Auslagerung

Mit Verantwortung für die Bereiche:

Risikomanagement (Risikopolitik,
Risikostrategie, Risikosteuerung)
Steuern
Abwicklung & Marktfolge
Rechnungswesen, Meldewesen & IT
Risikomessung & Risikoüberwachung
Controlling
Personal & Personalentwicklung
Nachhaltigkeit

Wien, am 25. März 2026

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2025 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, sondergesetzlichen Bestimmungen für Kreditinstitute und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Sonstiger Sachverhalt

Der Jahresabschluss der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 31. März 2025 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

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 Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

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

Beschreibung:

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

Die Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft weist in ihrem Jahresabschluss per 31. Dezember 2025 Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von EUR 70,1 Mio. sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von EUR 70,0 Mio. aus, die nahezu ausschließlich aus der treuhändigen Tätigkeit resultieren.

Die korrekte Ermittlung und Verbuchung der aus dem Treuhandgeschäft resultierenden Zinserträge und Zinsaufwendungen haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage der Gesellschaft.

Die Ermittlung und der Ausweis der Zinsen und ähnlichen Erträgen sowie der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erläutert der Vorstand der Gesellschaft im Anhang im Kapitel "A. Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften" und im Kapitel "C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung".

Wie wir den Sachverhalt im Rahmen der Prüfung adressiert haben:

Wir haben den Prozess der Berechnung und Abgrenzung der Zinsen von der Initiierung bis zur Buchung der Zinserträge bzw. Zinsaufwendungen aus dem Treuhandbereich erhoben und nachvollzogen.

Wir haben anhand von Stichproben und anhand von analytischen Prüfungshandlungen überprüft, ob die Erfassung, Ermittlung und Buchung der Zinsen und ähnlichen Erträge sowie der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in korrekter Höhe und periodengerecht erfolgten.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden dazu keine Art der Zusicherung geben.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald sie vorhanden sind, und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen 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 können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls

diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der 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 in den internen Kontrollen, 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 - auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte 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 die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die 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 aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des 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 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.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. Mai 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 28. Mai 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind erstmals im Geschäftsjahr 2025 als Abschlussprüfer der Gesellschaft tätig.

Außerdem wurden wir von der Hauptversammlung am 5. Juni 2025 bereits für das darauffolgende Geschäftsjahr als Abschlussprüfer gewählt und am 15. Juni 2025 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung beauftragt.

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 gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Georg Fikar.

Wien, am 25. März 2026

Forvis Mazars Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**forvis
mazars**

25.03.2026

ppa Georg Fikar
qualified electronic signature

.....
ppa. Mag. Georg Fikar
Wirtschaftsprüfer

**forvis
mazars**

25.03.2026

Günther Mayrleitner
qualified electronic signature

.....
Mag. Günther Mayrleitner
Wirtschaftsprüfer