



## **Offenlegung**

**gemäß §26 BWG iVm Offenlegungsverordnung**

**Hypo-Wohnbaubank AG**

# INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| <b>1 Allgemeine Informationen</b>  | 3  |
| <b>2 Anwendungsbezogene Informationen</b>  | 3  |
| 2.1 Name des Kreditinstitutes  | 3  |
| 2.2 Grundlegende Unterschiede der Konsolidierung zu<br>Rechnungslegungs- und aufsichtsrechtlichen Zwecken sowie<br>Darstellung der Konsolidierungskreise | 3  |
| <b>3 Eigenmittel</b>   | 3  |
| 3.1 Merkmale der Eigenmittelposten   | 3  |
| 3.2 Eigenmittelstruktur  | 4  |
| 3.3 Mindesteigenmittelerfordernis  | 4  |
| <b>4 Risikomanagement</b>  | 5  |
| 4.1 Risikostrategie  | 5  |
| 4.2 Struktur und Organisation des Risikomanagements  | 5  |
| 4.3 Risikoarten  | 5  |
| 4.3.1. Definition  | 6  |
| 4.3.2 Risikoidentifizierung und Bewertung  | 7  |
| - Kontrahentenausfallrisiko  | 7  |
| - Beteiligungsrisiko   | 7  |
| - Verbriefungsrisiko   | 7  |
| - Konzentrationsrisiko   | 8  |
| - Marktrisiko  | 8  |
| - Liquiditätsrisiko  | 8  |
| - Operationelles Risiko  | 8  |
| - Sonstige Risiken   | 9  |
| 4.4 Risikotragfähigkeit  | 9  |
| 4.5 Verbriefungen  | 10 |

## **1 ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

Österreichische Kreditinstitute haben gemäß § 26 und § 26a BWG iVm OffV zumindest einmal jährlich Informationen betreffend ihrer Organisationsstruktur, Risikomanagement und Risikokapitalstruktur offen zu legen.

Die Hypo-Wohnbaubank AG kommt den Offenlegungspflichten in Form dieses Offenlegungsberichtes nach, welcher auf der Homepage unter [www.hypo-wohnbaubank.at](http://www.hypo-wohnbaubank.at) und im Emittentenportal der OeKB veröffentlicht wird.

Stichtagsbezogene Offenlegungen beziehen sich grundsätzlich auf den Stichtag des Jahresabschlusses. Daher basieren sämtliche Auswertungen, wenn nicht ausdrücklich anders angegeben, auf Daten zum Stichtag 31. Dezember 2010. In der Offenlegung sind die BWG- und UGB-Zahlen abgebildet.

## **2 ANWENDUNGSBEREICHSBEZOGENE INFORMATIONEN**

### **2.1 Name des Kreditinstitutes**

*Rechtliche Grundlage: § 3 Z 1 OffV*

Hypo-Wohnbaubank AG

A-1040 Wien, Brucknerstrasse 8

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Firmenbuch-Nr. und –gericht: FN 112200a, Handelsgericht Wien

### **2.2 Grundlegende Unterschiede der Konsolidierung zu Rechnungslegungs- und aufsichtsrechtlichen Zwecken sowie Darstellung der Konsolidierungskreise**

*Rechtliche Grundlage: § 3 Z 2 OffV*

Die Hypo-Wohnbaubank AG ist kein übergeordnetes Kreditinstitut und unterliegt auch keiner Konsolidierung.

## **3 EIGENMITTEL**

### **3.1 Merkmale der Eigenmittelposten**

*Rechtliche Grundlage: § 4 Z 1 OffV*

Das gezeichnete Kapital besteht zur Gänze aus dem Grundkapital in Höhe von TEUR 5.110 und ist zerlegt in 70.000 Stück Nennwertaktien.

In der Gewinnrücklage wird die gesetzliche Rücklage gemäß § 229 Abs 6 UGB ausgewiesen.

Die Haftrücklage wird gemäß § 23 Abs 6 iVm § 103 Z 12 BWG vom Zuwachs der Bemessungsgrundlage gemäß § 22 Abs 2 BWG berechnet.

### 3.2 Eigenmittelstruktur

Rechtliche Grundlage: § 4 Z 2 bis Z 5 OffV

| Alle Beträge in EUR  | 2010             | 2009             |
|--|------------------|------------------|
| Gezeichnetes Kapital   | 5.110.000        | 5.110.000        |
| Gewinnrücklage (gesetzliche)                                   | 128.100          | 124.100          |
| Haftrücklage   | 220.845          | 220.845          |
| Immaterielle Anlagewerte                                       | 0                | 0                |
| <b>Kernkapital (Tier I) vor Abzüge</b>                         | <b>5.458.945</b> | <b>5.454.945</b> |
| Abzüge gem. § 23 Abs 13 und 14                                 | 0                | 0                |
| <b>Kernkapital (Tier I) nach Abzüge</b>                        | <b>5.458.945</b> | <b>5.445.145</b> |
| Ergänzungskapital  | 0                | 0                |
| Anrechenbare nachrangige Verbindlichkeiten gem. § 23 Abs 8 BWG | 0                | 0                |
| Stille Reserven gem. § 57 Abs. 1 BWG                           | 0                | 0                |
| Neubewertungsreserven  | 0                | 0                |
| <b>Ergänzende Eigenmittel (Tier II) vor Abzüge</b>             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Kurzfristiges nachrangiges Kapital (Tier III)                  | 0                | 0                |
| Abzüge gem. § 23 Abs. 13 und 14                                | 0                | 0                |
| <b>Ergänzende Eigenmittel (Tier II) nach Abzüge</b>            | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Gesamte anrechenbare Eigenmittel</b>                        | <b>5.458.945</b> | <b>5.454.945</b> |

### 3.3 Mindesteigenmittelerfordernis

Rechtliche Grundlage: § 5 OffV, § 8 OffV, § 10 OffV, § 12 OffV

Nachstehend ist das Mindesteigenmittelerfordernis, gegliedert nach den einzelnen Forderungsklassen und das operationelle Risiko dargestellt:

| Risikokategorie                                | Eigenmittelerfordernis<br>31.12.2010 |
|--|--------------------------------------|
| Kreditrisiko                                   |                                      |
| Forderungen an Institute                       | 11.409                               |
| Forderungen in Form von Investmentfondanteilen | 11.588                               |
| Sonstige Posten                                | 1.889                                |
| Operationelles Risiko                          | 85.000                               |
| <b>Gesamteigenmittelerfordernis</b>            | <b>109.886</b>                       |
| <b>Eigenmittelüberschuss</b>                   | <b>5.349.059</b>                     |

Die Hypo-Wohnbaubank AG wendet zur Ermittlung des Mindesteigenmittelerfordernisses für das Kreditrisiko den Standardansatz gem. § 22a BWG und für das Operationelle Risiko den Standardansatz gem. § 22k BWG an, ein institutsindividuelles Mapping kommt nicht zur Anwendung.

In der Hypo-Wohnbaubank AG erfolgt die Gewichtung bei Forderungen an Institute gem. §10 SolvaV, für Forderungen in Form von Investmentfondanteilen gem. § 24 SolvaV und für sonstige Posten § 25 SolvaV.

## 4 RISIKOMANAGEMENT

### 4.1 Risikostrategie

*Rechtliche Grundlage: § 2 Z 1 OffV*

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

Die Risikostrategie umfasst, ausgehend von den strategischen Unternehmenszielen, die Umsetzung aller wesentlichen Geschäftsaktivitäten unter risikostrategischen Gesichtspunkten und unter besonderer Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit.

### 4.2 Struktur und Organisation des Risikomanagements

*Rechtliche Grundlage: § 2 Z 2 OffV*

Der Vorstand der Hypo-Wohnbaubank AG trägt die Verantwortung für sämtliche Risikosteuerungsaktivitäten. Grundlage für die Risikosteuerung ist die Zusammenführung der Einzelrisiken von organisatorischen Einheiten in der Gesamtbankrisikosteuerung.

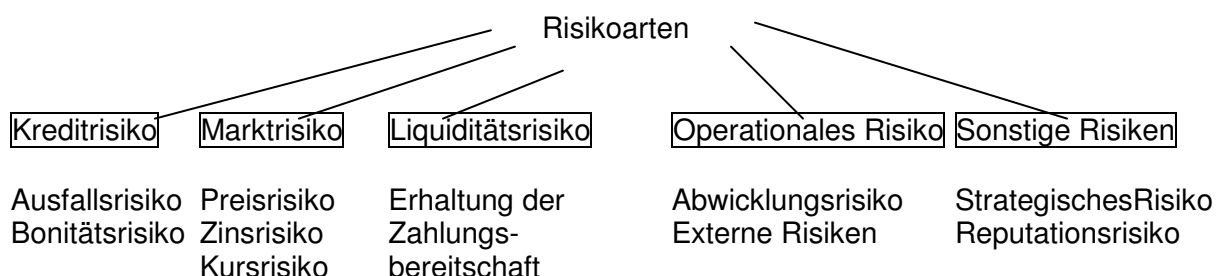
Das Risikomanagement ist so organisiert, dass eine bis zur Vorstandsebene durchgängige Trennung von Markt- und Marktfolgeeinheiten besteht.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Hypo-Wohnbaubank AG werden zeitnah durch eine umfassende, objektive Berichterstattung über die Risikosituation der Bank informiert. Es werden alle quantifizierbaren Risiken, insbesondere die operationellen Risiken überwacht und mit der Gesamtstrategie abgestimmt. Die Kontrolle der Wirksamkeit von getroffenen Maßnahmen erfolgt durch die regelmäßigen Analysen im Rahmen der Berichterstattung.

### 4.3 Risikoarten

*Rechtliche Grundlage: § 2 OffV, § 6 OffV, § 10 OffV, § 12 OffV, § 13 OffV*

In der Hypo-Wohnbaubank AG werden Kreditrisiko, Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, operationelles Risiko und sonstige Risiken unterschieden.



### 4.3.1 Definition

Unter dem Begriff des **Kreditrisikos** werden die negativen Folgen aus Leistungsstörungen oder der Nichterfüllung abgeschlossener Kontrakte im Kreditgeschäft aufgrund einer Bonitätsverschlechterung des Kontraktpartners verstanden. Die Kategorie des Kreditrisikos lässt sich in die Ausprägung Kontrahenten-, Beteiligungs-, Verbriefungs- sowie Konzentrationsrisiko untergliedern.

Darüber hinaus existiert eine weitere Art des Kreditrisikos: das Restrisiko aus der Verwendung von Kreditrisikominderungstechniken. Bei dieser Kreditrisikoart ist das Risiko nicht in einer Bonitätsveränderung des Kontrahenten zu sehen, sondern in einer unzureichenden Verwertungsmöglichkeit herein genommener Sicherheiten. Dies kann darin begründet liegen, dass der rechtliche Mechanismus, durch den die Sicherheit verpfändet oder übertragen wurde, nicht gewährleistet, dass die Bank das Recht hat, die Sicherheit zu liquidieren oder sich den Besitz über sie zu verschaffen. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, dass sich die Sicherheit wider Erwarten als nicht werthaltig erweist.

Unter **Marktpreisrisiken** werden generell jene Risiken zusammengefasst, deren gemeinsames Merkmal es ist, dass sie sich aus Preisveränderungen auf den Geld- und Kapitalmärkten ergeben. Marktpreisrisiken resultieren somit aus Schwankungen von Substanzwertkursen (z.B. Aktien), Fremdwährungen, Zinsen und Warenpreisen. Dementsprechend werden Marktpreisrisiken weiter unterteilt in Zinsänderungs-, Aktienkurs-, Fremdwährungs- sowie Rohwarenrisiken.

Marktpreisrisiken im Sinne des BWG umfassen das Fremdwährungsrisiko und die Risiken im Wertpapier-Handelsbuch. Darüber hinaus wird das Zinsänderungsrisiko im Bankbuch als eigene Kategorie angeführt.

Die **Liquiditätsrisiken** lassen sich in Termin- und Abruftrisiken, strukturelles Liquiditätsrisiko (Anschlussfinanzierungsrisiken) und Marktliquiditätsrisiko unterscheiden. Als Terminrisiko wird eine unplanmäßige Verlängerung der Kapitalbindungsdauer bei Aktivgeschäften bezeichnet. Das Abrufrisiko bezeichnet die Gefahr, dass Kreditzusagen unerwartet in Anspruch genommen bzw. Einlagen abgehoben werden. Daraus resultiert das Risiko, dass eine Bank nicht mehr uneingeschränkt seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Das strukturelle Liquiditätsrisiko besteht darin, dass erforderliche Anschlussfinanzierungen nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen durchgeführt werden können. Das Marktliquiditätsrisiko entsteht, wenn eine sofortige Veräußerung von Positionen nur durch Inkaufnahme von Wertabschlägen möglich ist.

Das **operationelle Risiko** ist definiert als die Gefahr von Verlusten, die durch die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder durch externe Ereignisse verursacht werden. Diese Definition beinhaltet das Rechtsrisiko, schließt aber strategische und Reputationsrisiken nicht ein.

Unter der Kategorie „**Sonstige Risiken**“ werden vor allem solche Risikoarten zusammengefasst, für die bisher keine oder nur rudimentäre Verfahren zur Quantifizierung existieren. Konkret können strategische Risiken, Reputations-, Eigenkapital- sowie Ertrags- bzw. Geschäftsrisiken als sonstige Risiken eingestuft werden.

### 4.3.2 Risikoidentifizierung und Bewertung

- **Kontrahentenausfallrisiko**

Aufgrund des Geschäftsmodells – treuhändige Abwicklung von Wohnbauanleihen – ist im Kernbereich grundsätzlich kein Kontrahentenausfallrisiko (Adressenrisiko) vorhanden.

Hinsichtlich der Eigenveranlagungen (Guthaben Geschäftskonto, Festgelder, Wertpapiere und ähnlicher Investments) ist ein klassisches Kontrahentenrisiko gegeben, welches durch entsprechende Restriktionen und Limite minimiert wurde.

Veranlagungen sind gemäß Beschluss des Vorstandes nur bei den Eigentümerbanken bzw. Unternehmungen des Verbandes (KAG) und in Staatsanleihen oder staatsgarantierten Anleihen zulässig. Das Risiko wird daher als unwesentlich eingestuft.

- **Beteiligungsrisiko**

Die Hypo-Wohnbaubank AG hält aktuell zwei Beteiligungen, und zwar an den Unternehmungen

- Hypo-Haftungs-GmbH, Wien

Nominale € 100,-- / Stammkapital € 40.000,-- Beteiligung 0,25 %  
Buchwert der Beteiligung € 100.

und

- Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH, Graz

Nominale € 1.400,-- / Stammkapital € 70.000,-- Beteiligung 2,00 %  
Buchwert der Beteiligung € 5.400 (Agio).

Es handelt sich hierbei um keine qualifizierten Beteiligungen im Sinne des § 20 BWG, wodurch historisch für den Erwerb auch keine Genehmigungs- und/oder Anzeigepflichten gegenüber der Aufsichtsbehörde gegeben waren.

Beide Anteile wurden aufgrund geschäftspolitischer Interessen bzw. auch gesetzlicher Verpflichtungen (Stichwort: Einlagensicherung) erworben. Nachschussverpflichtungen über das eingebrachte Kapital hinaus sind aktuell nicht existent. Im Fall der Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH ist eine solche im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen, bei der Hypo-Haftungs-GmbH ergibt sich aus der vertraglich geregelten Berechnungsmethodik (§ 5 Beitragszahlungen - ... anteilmäßige Beiträge auf Basis der gesicherten Einlagen der Mitgliedsinstitute ...) ebenfalls kein Ansatz.

Unter Berücksichtigung der obigen Faktoren zeigt sich das Beteiligungsrisiko der Hypo-Wohnbaubank AG als nicht risikorelevant, der mögliche Maximalverlust ist auf die Höhe der Buchwerte beschränkt. In Werten ausgedrückt: Maximalverlust € 5.500 – dies entspricht rund 0,1 Prozent des Kernkapitals der Gesellschaft.

- **Verbriefungsrisiko**

Aufgrund des Geschäftsmodells und der Spezialisierung auf ein Produkt ist das Verbriefungsrisiko nur in geringem Umfang relevant und im Teilbereich des operationalen Risikos abgebildet.

- **Konzentrationsrisiko**

Der Kundenkreis der Hypo-Wohnbaubank AG besteht aus zehn Landes-Hypothekenbanken, in soferne würde sich der Wegfall eines Institutes negativ auf die Ertragslage (EGT) auswirken.

- **Marktrisiko**

Aufgrund des Geschäftsmodells – treuhändige Abwicklung von Wohnbauanleihen für die Eigentümerbanken – ist die Hypo-Wohnbaubank AG in diesem Bereich frei von Risiken. Hinsichtlich der Relevanz betreffend der Eigenveranlagungen stellt sich die Situation wie folgt dar :

**a) Zinsrisiko** ist vorhanden. Die Eigenveranlagungen der WBB betragen rund 98 Prozent der bereinigten (Treuhanddarlehen) Bilanzsumme, der Einfluss auf Vermögensbilanz und G&V wird als signifikant angesehen.

Diesem Umstand Rechnung tragend sind vom Vorstand Veranlagungsgrundsätze festgelegt worden, in den Abläufen wurden Kontrollschritte implementiert, ein entsprechendes Monitoring und Reporting ist eingerichtet.

**b) Marktpreisänderungsrisiko** ist vorhanden. Die Bewertung und Ansätze werden wie unter Punkt a) Zinsrisiko gehandhabt.

**c) Warenpositionsrisiko** ist für die Hypo-Wohnbaubank AG nicht relevant. Die Veranlagungsstrategie des Vorstandes sieht nur Investments in Geld- und Wertpapierpositionen vor.

**d) Fremdwährungsrisiko** ist insofern nicht relevant, da die Veranlagungsstrategie des Vorstandes nur Investments in Euro vorsieht.

**e) Risikoarten des Handelsbuches** sind nicht relevant, da die Hypo-Wohnbaubank AG kein Handelsbuch im Sinne des BWG führt.

- **Liquiditätsrisiko**

Aufgrund des Geschäftsmodells – die treuhändige Abwicklung von Wohnbauanleihen bindet keine Liquidität – und dem sehr hohen Finanzanlagevermögen stellt sich das Liquiditätsrisiko für die Hypo-Wohnbaubank AG nur von untergeordneter Bedeutung dar.

Mögliche Probleme können sich ausschließlich aus der Fristigkeitsstruktur der Veranlagungen ergeben, als schlüssige Maßnahme werden daher die normalen Zahlungsströme analysiert, ein Risikopolster eingebaut und das Guthaben am Geschäftskonto mit einer Limitregelung (aktueller Floor: € 15 Tsd.) versehen.

- **Operationelles Risiko**

Aufgrund des Geschäftsmodells – treuhändige Abwicklung von Wohnbauanleihen – ergibt sich speziell im Bereich des operationellen Risikos ein Schwerpunkt der Betrachtung.

Die Beurteilungen im Detail erfolgen mittels einer Checkliste, die Schwerpunkte der Risiken liegen im Bereich der Geschäftsprozesse und der Mitarbeiter (Engpässe, Redundanzen, Personalentwicklung, fehlende Beschreibungen und Zuständigkeiten etc.) bzw. im Bereich des Rechtsrisikos (Externe Rechtsrisiken – Steuergesetzgebung, rechtliche Rahmenbedingungen), wobei durch entsprechende und hinreichende Maßnahmen grundsätzlich für eine höchstmögliche Risikominimierung gesorgt wurde.



- **Sonstige Risiken**

Aus Sicht des Vorstandes ergeben sich hier vor allem zwei nennenswerte Positionen, und zwar

- **Veränderungen des makroökonomischen Umfeldes**  
Derartige Veränderungen würden vor allem durch eine negative Entwicklung der Zinslandschaft auf die Erträge der Hypo-Wohnbaubank AG durchschlagen und sind insofern zu berücksichtigen.
- **Wandlungsrecht**  
Dem Zeichner der Wohnbauanleihen steht grundsätzlich das Recht einer Wandlung in Partizipationskapital der Hypo-Wohnbaubank AG zu. Wenn gleich eine solche Wandlung aus wirtschaftlichen Gründen äußerst unwahrscheinlich erscheint (Wandlungsverhältnis 1:10, Ausschüttungen abhängig vom Gewinn etc.), würde sie den internen Arbeitsaufwand sowie die Bilanzoptik negativ beeinflussen.

#### **4.4 Risikotragfähigkeit**

##### **Messansätze und Methoden**

Die Risikotragfähigkeit der Hypo-Wohnbaubank AG wird auf regelmäßiger Basis unter Einbeziehung aller relevanten Risikoarten und Ermittlung der ökonomischen Risikodeckungsmassen ermittelt.

Die Berechnung der Risikodeckungsmasse ist angelehnt an die regulatorische Definition des Tier 1 Kapitals, beinhaltet daneben aber auch ökonomische Elemente.

In die Risikotragfähigkeitsrechnung fließen folgende Risikoarten ein bzw. erfolgt die Messung nach den angeführten Methodiken:

- Kreditrisiko: Standardansatz auf Basis § 22a BWG. Die Gewichtung von staatsgarantierten Anleihen wurde mit 0% vorgenommen (Emittent), das diesbezügliche Wahlrecht von der Hypo-Wohnbaubank AG wurde daher ausgenützt.
- Operationelles Risiko: für die Berechnung wird der Standardansatz gemäß § 22k BWG angewendet.
- Konzentrationsrisiko: die Berechnung erfolgt unter der Annahme, dass in einem Jahr nicht mehr als ein Institut aus dem Landeshypotheken-Sektor ausfällt. Da sich dieser Ausfall sowohl Ertrags- wie auch Kostenseitig niederschlagen würde, wird ein Zehntel des EGT's als Ansatz gewählt.
- Risiken aus dem makroökonomischen Umfeld: Bezugsgröße Betriebserträge, hievon 10%.
- Sonstige Risiken: auf Basis des aktuellen Emissionsvolumens mit einer angenommenen Ausübung von 10% und einem Wahrscheinlichkeitsfaktor hierfür von 0,01%.

Das Gesamtrisiko ergibt sich aus der Aggregation dieser Einzelrisiken, die Gegenüberstellung mit dem vorhandenen Eigenkapital sowie der Vergleich mit den vom Vorstand definierten Zielgrößen erfolgt regelmäßig (monatlich), der Report wird vom Vorstand im Rahmen der Vorstandssitzungen behandelt.

## **Risikoappetit**

Der Vorstand der Hypo-Wohnbaubank AG bekennt sich zu einem sehr konservativen und vorsichtigen Ansatz. Ziel ist es, die aktuellen – sehr guten – Relationen zu erhalten.

Zu diesem Zwecke werden vom Vorstand in regelmäßigen Abständen Zielgrößen und Limite für einzelne Positionen der Risikotragfähigkeitsrechnung festgelegt. Derzeit sind definiert:

Obergrenze für das Kreditrisiko: € 1.250.000 bzw. max. 20 % der Risikodeckungsmasse

## **4.5 Verbriefungen**

*Rechtliche Grundlage: § 15 OffV*

Die Hypo-Wohnbaubank AG wird nicht als Originator oder Sponsor bei Verbriefungen tätig.