



# **HALBJAHRESFINANZBERICHT**

**zum 30. Juni 2018**

**HYPO-WOHNBAUBANK AG**

**HALBJAHRESFINANZBERICHT  
zum 30. Juni 2018**

Halbjahresbilanz zum 30. Juni 2018	3
Gewinn- und Verlustrechnung für das 1. Halbjahr 2018	4
Anhang zum Halbjahresfinanzbericht 2018	5
Organe	11
Lagebericht	12
Erklärung aller gesetzlichen Vertreter	17

**B I L A N Z Z U M 3 0 . J U N I 2 0 1 8****A K T I V A**

	Stand 30.06.2018		Stand 30.06.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>1. Forderungen an Kreditinstitute</b>		2.323.672.064,51		2.640.021.814,66
a) täglich fällig	676.019,62		402.432,50	
b) sonstige Forderungen	2.322.996.044,89		2.639.619.382,16	
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.075.263.075,00 (2017 TEUR 2.357.429)</i>				
<b>2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>		1.009.712,48		1.008.051,37
a) von öffentlichen Emittenten	0,00		0,00	
b) von anderen Emittenten	1.009.712,48		1.008.051,37	
<i>darunter: eigene Schuldverschreibungen € 0,00</i>				
<b>3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>		1.398.253,00		1.399.414,67
<b>4. Beteiligungen</b>		600.000,00		600.000,00
<i>darunter: an Kreditinstituten € 600.000,00</i>				
<b>5. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens</b>		20.363,67		2.951,37
<b>6. Sachanlagen</b>		1.491,27		887,64
<b>7. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		78.304,24		71.096,55
<b>8. Rechnungsabgrenzungen</b>		13.162,88		19.574,34
<b>9. Aktive latente Steuern</b>		7.453,18		7.293,12
		<b>2.326.800.805,23</b>		<b>2.643.131.083,72</b>

**P A S S I V A**

	Stand 30.06.2018		Stand 30.06.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>1. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>		2.320.029.086,62		2.636.395.062,84
<i>Andere verbrieftete Verbindlichkeiten</i>				
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.072.317.500,00 (2017 TEUR 2.353.722)</i>				
<b>2. Sonstige Verbindlichkeiten</b>		79.943,29		74.267,10
<b>3. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		153.557,00		153.557,00
<b>4. Rückstellungen</b>		135.898,06		136.116,68
a) Rückstellungen für Abfertigungen	49.079,88		49.367,77	
b) Steuerrückstellungen	15.575,51		9.233,06	
c) Sonstige Rückstellungen	71.242,67		77.515,85	
<b>5. Gezeichnetes Kapital</b>		5.110.000,00		5.110.000,00
<b>6. Kapitalrücklage</b>		600.000,00		600.000,00
<b>7. Gewinnrücklagen</b>		441.879,40		440.379,40
<b>8. Haftrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG</b>		220.845,00		220.845,00
<b>9. Bilanzgewinn</b>		29.595,86		855,70
<i>Gewinnvortrag / Verlustvortrag</i>	13.203,72		-16.149,71	
<i>Jahresgewinn</i>	16.392,14		17.005,41	
		<b>2.326.800.805,23</b>		<b>2.643.131.083,72</b>

1. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	6.366.466,47	6.352.123,32
<i>darunter Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel I Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013</i>	0,00	0,00
2. Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	0,00	0,00
<i>darunter Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 Abs.1 lit. a bis c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013</i>	0,00	0,00

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

	01.01.2018 - 30.06.2018			01.01.2017 - 30.06.2017		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Zinsen und ähnliche Erträge			33.612.925,63			37.718.320,24
darunter:						
aus festverzinslichen Wertpapieren			18.423,26			25.171,13
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-33.594.124,37			-37.692.399,11
<b>I. NETTOZINSERTRAG</b>			<b>18.801,26</b>			<b>25.921,13</b>
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen						
a) Erträge aus Aktien, anderen Anteilsrechten und nicht festverzinslichen Wertpapieren		7.878,00		8.748,00		
b) Erträge aus Beteiligungen		0,00	7.878,00	307,57		9.055,57
4. Provisionserträge			278.847,44			297.936,73
5. Sonstige betriebliche Erträge			51.717,02			26.423,72
<b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>			<b>357.243,72</b>			<b>359.337,15</b>
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			-331.303,57			-332.982,67
a) Personalaufwand		-124.393,48		-123.646,10		
aa) Löhne und Gehälter	90.920,46			90.592,82		
bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	27.418,11			26.944,04		
cc) Sonstiger Sozialaufwand	3.959,93			3.944,88		
dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.094,98			1.164,36		
ee) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	0,00			1.000,00		
b) Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)		-206.910,09		-209.336,57		
7. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 5 und 6 enthaltenen Vermögensgegenstände			-5.202,63			-1.500,00
<b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>			<b>-336.506,20</b>			<b>-334.482,67</b>
<b>IV. BETRIEBSERGEBNIS</b>			<b>20.737,52</b>			<b>24.854,48</b>
8. Ertrags-/Aufwandssaldo aus der Veräußerung von Wertpapieren, die wie Finanzanlagen bewertet sind			-1.500,00			-5.000,00
<b>V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>			<b>19.237,52</b>			<b>19.854,48</b>
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag			-2.543,09			-2.540,65
davon latente Steuern EUR 185,35 (2017 TEUR 3)						
10. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 9. auszuweisen			-302,29			-308,42
<b>VI. JAHRESÜBERSCHUSS</b>			<b>16.392,14</b>			<b>17.005,41</b>
11. Rücklagenbewegung			0,00			0,00
<b>VII. JAHRESGEWINN</b>			<b>16.392,14</b>			<b>17.005,41</b>
12. Gewinnvortrag / Verlustvortrag			13.203,72			-16.149,71
<b>VIII. BILANZGEWINN</b>			<b>29.595,86</b>			<b>855,70</b>

# A n h a n g

## Halbjahresabschluss der Hypo-Wohnbaubank AG zum 30. Juni 2018

### A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß den Bestimmungen des BWG (insbesondere Anlage 2 zu § 43 BWG) sowie der Bestimmungen des UGB, jeweils in der geltenden Fassung erstellt.

Der Halbjahresabschluss wurde nach den Bestimmungen des UGB und des BWG unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung sowie der Generalnorm aufgestellt, welche die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage fordert.

Die Abgrenzung der Darlehenszinsen und der passivierten Zinsen für die begebenen Wandelschuldverschreibungen erfolgte unter Zugrundelegung von 30/360, 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 1. Halbjahr den entsprechenden Bilanzpositionen zugeordnet. Die Abgrenzung für Aktien und nicht festverzinsliche Wertpapiere (Investmentfonds) wurde im 1. Halbjahr der Bilanzposition zugeordnet.

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

### **A k t i v a**

#### **Forderungen an Kreditinstitute**

Bei diesen Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um Guthaben bei der HYPO NOE Landesbank AG.

Weiters werden hier Veranlagungen und Darlehen (einschließlich Abgrenzungen für Zinsen und Provisionen) ausgewiesen, 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 2.320.153.669,13 (Vorjahr: TEUR 2.636.529) ausgewiesen, das vom Kreditinstitut in eigenem Namen aber für fremde Rechnung gehalten wird.

Weiters werden ein nicht börsennotierter Pfandbrief HYPO NOE Landesbank AG, ein nicht börsennotierter MiniMax-Floater der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, ein nicht börsennotierter Floater der HYPO-BANK BURGENLAND AG sowie zwei Anleihen der Hypo Tirol Bank AG, welche dem Anlagevermögen gewidmet sind, in Höhe von EUR 2.572.178,28 (Vorjahr: TEUR 2.827) inklusive abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die nicht börsennotierten Wertpapiere sind zwischen 2019 und 2024 endfällig.

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

Diese Position im Anlagevermögen umfasst zwei Anleihen mit einem Buchwert in Höhe von EUR 1.009.712,48 (Vorjahr: TEUR 1.008) inklusive abgegrenzter Zinsen.

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

Diese Position umfasst 175.000 Stück Investmentfondsanteile, die im Anlagevermögen mit einem Buchwert von EUR 1.387.750,00 (Vorjahr: TEUR 1.388) ausgewiesen werden. Anlässlich des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 2014 (RÄG 2014) wurde im 1. Halbjahr 2016 eine Zuschreibung von EUR 184.824,91 vorgenommen. Im Anschluss wurde eine passive Rechnungsabgrenzung in selber Höhe gebucht, um eine Steuerstundung zu bewirken.

#### **Beteiligungen**

Seit dem Geschäftsjahr 2016 hält die Hypo-Wohnbaubank eine Beteiligung an der Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) in Höhe von 10 % bzw. EUR 600.000,00 (Vorjahr: TEUR 600). Diese Sonderfinanzierungsgesellschaft soll die von der Bundesregierung beschlossene Wohnbauoffensive umsetzen (Stichwort „leistbarer Wohnraum“).

Wie aus den Medien im März 2018 zu entnehmen war plant der Bund sich aus der WBIB zurückzuziehen und die Bundeshaftung über 500 Mio. EUR nicht einzugehen.

Stattdessen wurden Pläne laut, die WBIB in die Wohnbaustruktur der Länder zu integrieren. Selbst wenn dies passiert bleibt abzuwarten, ob die WBIB in der derzeitigen Struktur (geplanter Betrieb über die österreichische Hotel- und Tourismusbank) überhaupt operativ werden kann (Koordination 9 Bundesländer bedeutet Mehraufwand). Nachdem bisher nur geringe Anlaufverluste in der WBIB entstanden sind, ergibt sich derzeit kein Abwertungsbedarf.

### **Sachanlagen**

In dieser Position sind die Sachanlagen in Höhe von EUR 1.491,27 (Vorjahr: TEUR 1) enthalten.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Diese Position umfasst Forderungen gegenüber anderen Sektorgesellschaften in Höhe von EUR 78.304,24 (Vorjahr: TEUR 71).

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

In den Rechnungsabgrenzungen sind Vorauszahlungen von Aufwendungen für das zweite Halbjahr enthalten.

### **Aktive Steuerabgrenzung**

Aus der Differenz zwischen der unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Abfertigungs- und Jubiläumsrückstellung aus dem Geschäftsjahr und früheren Geschäftsjahren ergibt sich eine aktive Steuerlatenz von EUR 7.453,18 (Vorjahr: TEUR 7). Eine Aktivierung gemäß RÄG 2014 wurde vorgenommen.

## **P a s s i v a**

### **Verbriefte Verbindlichkeiten**

Diese Position umfasst die begebenen Wandelschuldverschreibungen einschließlich der entsprechenden Zinsenabgrenzungen mit einem Betrag von EUR 2.320.029.086,62 (Vorjahr: TEUR 2.636.395). 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 Partizipationskapital.

### **Sonstige Verbindlichkeiten**

Im Posten Sonstige Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 79.943,29 (Vorjahr: TEUR 74) ausgewiesen.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Wie schon unter dem Punkt Aktien erläutert wurde am 31.12.2016 in Höhe der Zuschreibung des Investmentfonds Hypo Rent eine passive Rechnungsabgrenzung iHv EUR 153.557,00 (Vorjahr: TEUR 154) gebildet.

## Rückstellungen

In der Position Abfertigungsrückstellungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 49.079,88 (Vorjahr: TEUR 49) sowie sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 71.242,67 (Vorjahr: TEUR 78) ausgewiesen, diese umfassen Jubiläumsrückstellungen in Höhe von EUR 20.060,98 (Vorjahr: TEUR 19), Rückstellungen für nicht verbrauchte Urlaube in Höhe von 20.554,97 (Vorjahr: TEUR 22), Rückstellungen für Zeitguthaben in Höhe von EUR 6.435,60 (Vorjahr: TEUR 7), Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskosten in Höhe von EUR 2.691,12 (Vorjahr: TEUR 4), Bonuszahlungen in Höhe von EUR 6.500,00 (Vorjahr: TEUR 7) sowie eine Rückstellung für Rechtsanwaltskosten in Höhe von EUR 15.000,00 (Vorjahr: TEUR 20).

## Eigenkapital

Das Grundkapital in Höhe von EUR 5.110.000,00 (Vorjahr: TEUR 5.110) ist in 70.000 Stück voll eingezahlter Stückaktien zerlegt.

Die gesetzliche Rücklage gem. § 229 Abs 6 UGB wurde aufgrund des Jahresfehlbetrages nicht dotiert.

Die Bestandteile der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel ergeben sich wie folgt:

In EUR	30.06.2018	30.06.2017
Grundkapital	5.110.000,00	5.110.000,00
Kapitalrücklage (nicht gebunden)	600.000,00	600.000,00
Gewinnrücklage	441.879,40	440.379,40
Hafrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG	220.845,00	220.845,00
Gewinnvortrag	13.203,72	0,00
Abzugsposten	-19.461,65	-19.101,08
<b>Eigenmittel (Kernkapital)</b>	<b>6.366.466,47</b>	<b>6.352.123,32</b>

## Hafrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG

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

## Gewinnrücklagen

In den Gewinnrücklagen wird die gesetzliche Rücklage gemäß § 229 (6) UGB in Höhe von EUR 139.115,00 (Vorjahr: TEUR 138) sowie die freie Rücklage in Höhe von EUR 302.764,40 (Vorjahr: TEUR 303) ausgewiesen.



## **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, aus Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren sowie Kontokorrentzinsen in Höhe von EUR 33.612.925,63 (Vorjahr: TEUR 37.718) ausgewiesen.

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die begebenen Wandelschuldverschreibungen und werden zum Halbjahr mit EUR 33.594.124,37 (Vorjahr: TEUR 37.692) ausgewiesen.

### **Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen**

Unter dieser Position sind abgegrenzte Erträge aus Investmentfonds in Höhe von EUR 7.878,00 (Vorjahr: TEUR 9) ausgewiesen, sowie Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 0 (Vorjahr: TEUR 0,3).

### **Provisionserträge**

Die Provisionserträge resultieren im Wesentlichen aus der Platzierung der Wandelschuldverschreibungen und betragen im 1. Halbjahr EUR 278.847,44 (Vorjahr: TEUR 297).

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Diese Position in Höhe von EUR 51.717,02 (Vorjahr: TEUR 26) umfasst im Wesentlichen Erträge aus der Weiterverrechnung von Aufwendungen an andere Sektorgesellschaften.

### **Personalaufwand**

Der Personalaufwand beträgt im 1. Halbjahr EUR 124.393,48 (Vorjahr: TEUR 124).

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

Als wesentliche Posten sind Rechtsanwalts- und Notarkosten in Höhe von EUR 21.786,62 (Vorjahr: TEUR 30), EDV-Aufwendungen in Höhe von EUR 41.568,04 (Vorjahr: TEUR 49), Wertpapier- und Depotgebühren in Höhe von EUR 10.827,00 (Vorjahr: TEUR 14), Geschäftsführerentschädigung in Höhe von EUR 22.550,00 (Vorjahr: TEUR 26), Staatsaufsichtsgebühren in Höhe von EUR 14.550,70 (Vorjahr: TEUR 11) sowie die Dienstleistungsgebühr der Pfandbriefstelle – Verwaltungsgesellschaft AG i.A. (ehemals Pfandbriefbank (Österreich) AG) in Höhe von EUR 27.500,00 (Vorjahr: TEUR 28) zu nennen.

### **Abschreibungen des Anlagevermögens**

Die Abschreibungen des Anlagevermögens sind zum Halbjahr mit EUR 5.202,63 (Vorjahr: TEUR 2) ausgewiesen.

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

Im 1. Halbjahr ist ein MiniMax-Floater mit einem Tilgungsverlust von EUR 1.500,00 (Vorjahr: TEUR 5) ausgelaufen.

## **Steuern vom Einkommen**

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen die Körperschaftsteuervorauszahlungen für das 1. Halbjahr 2018 mit EUR 2.726,00 (Vorjahr: TEUR 3). Weiters ist hier ein latenter Steuerertrag aufgrund des RÄG 2014 in Höhe von EUR 182,91 (Vorjahr: TEUR 0,2) für eine aktive Steuerabgrenzung ausgewiesen.

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

An Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden weder Vorschüsse, Kredite oder Haftungen gewährt.

Der Halbjahresfinanzbericht wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

---

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

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**


Generaldirektor KR Dr. Andreas Mitterlehner, Vorsitzender  
Vorstandsdirektor Gerhard Nyul, Vorsitzender-Stellvertreter  
Generaldirektor Dr. Peter Harold (seit 25.05.2018)  
Generaldirektor Mag. Helmut Praniess  
Generaldirektor Mag. Martin Gölles  
Generaldirektor Mag. Christoph Raninger  
Vorstandsdirektor Johann-Peter Hörtnagl  
Vorstandsdirektor Mag. Michel Haller  
Mag. Gudrun Mühlbeck

**Mitglieder des Vorstandes:**

Dr. Wilhelm Miklas (bis 31.05.2018)  
Kurt Sumper, MBA (seit 01.06.2018)  
Mag. Michael Koinig

**Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft**

Der Vorstand



**Kurt Sumper, MBA**



**Mag. Michael Koinig**

Wien, am 21. August 2018

**L a g e b e r i c h t**  
**der Hypo-Wohnbaubank AG**  
**zum 30. Juni 2018**

## **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 mit einem 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 außerdem zweckgewidmet eingesetzt werden. Das damit aufgebrachte Kapital wird ausschließlich zur Finanzierung von Wohnbauten verwendet, welche überwiegend durch Hypotheken sichergestellt sind. Dadurch ist für die Anleihezeichner besondere wirtschaftliche Sicherheit gegeben.

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 fast ausschließlich im Rahmen der Wohnbauförderung.

## 1.1. Geschäftsergebnis, Ertragslage

Die Ertragslage der Hypo Wohnbaubank AG stellt sich im 1. Halbjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar (Beträge in TEUR):

In TEUR	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 30.06.2017	Veränderung in %
Betriebserträge	357	359	-0,56%
Betriebsaufwendungen	-336	-334	0,60%
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>21</b>	<b>25</b>	<b>-16,00%</b>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	19	20	-5,00%
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>-5,88%</b>

Die **Betriebserträge** der Hypo-Wohnbaubank AG betragen im 1. Halbjahr 2018 TEUR 357 (Vorjahr: TEUR 359) und sind zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um TEUR 2 gesunken.

Die **Betriebsaufwendungen** betragen TEUR 336 (Vorjahr: TEUR 334). Diese Aufwendungen umfassen die Sachaufwendungen wie auch Aufwendungen für das Bankenbetriebssystem Tambas.

Das sich daraus ergebende **Betriebsergebnis** von TEUR 21 ist um TEUR 4 niedriger als das Vorjahresergebnis von TEUR 25.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** ist gegenüber dem Vorjahr um 5 % gesunken.

## 1.2. Finanzlage und Vermögenslage

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

In TEUR	30.06.2018	30.06.2017	Veränderung in %
<b>AKTIVA</b>			
Kassenbestand und Forderungen an Kreditinstitute	2.321.100	2.637.194	-11,99%
Wertpapiere	4.980	5.235	-4,87%
Beteiligungen	600	600	0,00%
Immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagen	22	4	450,00%
Sonstige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten	91	91	0,00%
Aktive latente Steuern	7	7	0,00%
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.326.800</b>	<b>2.643.131</b>	<b>-11,97%</b>

In TEUR	30.06.2018	30.06.2017	Veränderung in %
<b>PASSIVA</b>			
Verbriefte Verbindlichkeiten	2.320.029	2.636.395	-12,00%
Sonstige Passiva	79	74	6,76%
Rechnungsabgrenzungsposten	154	154	0,00%
Rückstellungen	136	136	0,00%
Gezeichnetes Kapital	5.110	5.110	0,00%
Kapitalrücklage	600	600	0,00%
Gewinnrücklage	663	661	0,30%
Verlustvortrag / Gewinnvortrag	13	-16	-181,25%
Bilanzgewinn	16	17	-5,88%
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.326.800</b>	<b>2.643.131</b>	<b>-11,97%</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	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	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	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	30.06.2018	30.06.2017
Kernkapital (Tier I)	6.366	6.352
Ergänzende EM (Tier II, Tier III)	0	0
Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der CRR	6.366	6.352
Gesamtrisikobetrag gemäß Art 92 Abs 3 CRR	na.	na.
Eigenmittelüberschuss	na.	na.
Kernkapitalquote in %	na.	na.
Eigenmittelquote in %	na.	na.

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

Aus der Gegenüberstellung der operativen Aufwendungen zu den Erträgen errechnet sich die Cost income ratio wie nachstehend abgebildet:

In TEUR	30.06.2018	30.06.2017
operating expenditures	336	334
operating earnings	357	359
cost income ratio	94,12%	93,04%

Da die Hypo-Wohnbaubank AG auf Kostendeckungsbasis arbeitet, hat diese Kennzahl wenig Aussagekraft.

### 1.3. Forschung und Entwicklung

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

### 1.4. Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

## 2. Risiko

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

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

Das Front Office der Hypo-Wohnbaubank AG (Abwicklung von Neuemissionen, die gesamte Dokumentation, Kommunikation mit den 8 Landes-Hypothekenbanken, der OeKB sowie der Wiener Börse, die Erstellung von Wertpapierprospekten und Meldungen an die österreichische Finanzmarktaufsicht) wird von drei Mitarbeitern wahrgenommen, ein Vorstandsmitglied war bis 31.05.2018 direkt bei der Wohnbaubank angestellt. Unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips werden von den genannten Mitarbeitern weiters die Tätigkeiten des Back Office - Kuponabrechnungen, Tilgungen, Zahlungsverkehr, Zinssatzanpassungen etc. – inklusive der erforderlichen Kontrolltätigkeiten durchgeführt. Ein Arbeitshandbuch mit detaillierten Arbeitsanweisungen liegt vor.

Die Erstfreigabe beim Zahlungsverkehr erfolgt im Back Office, die Zweitfreigabe im Rechnungswesen der Pfandbriefstelle – Verwertungsgesellschaft AG i.A. (ehemals Pfandbriefbank (Österreich) AG).

Die Buchhaltung, Bilanzierung, Steuerangelegenheiten und das Meldewesen an die österreichischen Aufsichtsbehörden wird von der Abteilung Rechnungswesen der Pfandbriefstelle – Verwertungsgesellschaft AG i.A. (ehemals Pfandbriefbank (Österreich) AG).

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

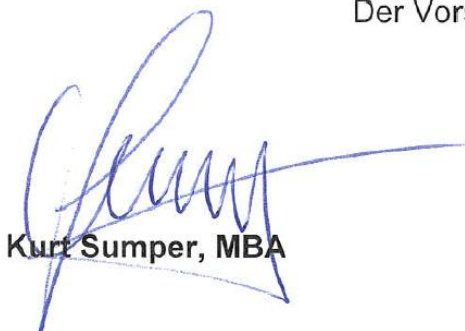
Die Hypo-Wohnbaubank AG tätigt keine Derivatgeschäfte.

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

Im 2. Halbjahr 2018 ist trotz der mit den Wohnbauwandelschuldverschreibungen verbundenen langen Laufzeiten sowie des niedrigen Zinsniveaus mit einem gleichbleibenden Absatz zu rechnen.

## **Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft**

Der Vorstand



**Kurt Sumper, MBA**



**Mag. Michael Koinig**

Wien, am 21. August 2018

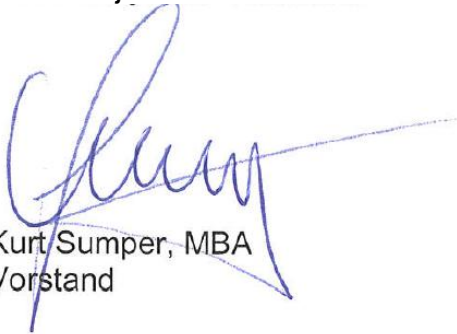




## HYPO-WOHNBAUBANK AKTIENGESELLSCHAFT

### ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Zwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Zwischenabschluss und bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres vermittelt.



Kurt Sumper, MBA  
Vorstand



Mag. Michael Koinig  
Vorstand

Gemeinsamer Verantwortungsbereich:

Interne Revision (ausgelagerte Tätigkeit)  
Compliance (ausgelagerte Tätigkeit)

Mit Verantwortung für die Bereiche:

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

Mit Verantwortung für die Bereiche:

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

Wien, am 21. August 2018