



HALBJAHRESFINANZBERICHT

zum 30. Juni 2025

HYPO-WOHNBAUBANK AG

INHALT

HALBJAHRESFINANZBERICHT zum 30. Juni 2025

| | |
|--|----|
| Halbjahresbilanz zum 30. Juni 2025 | 3 |
| Gewinn- und Verlustrechnung für das 1. Halbjahr 2025 | 4 |
| Anhang zum Halbjahresfinanzbericht 2025 | 5 |
| Organe | 11 |
| Lagebericht | 12 |
| Erklärung aller gesetzlichen Vertreter | 18 |

BILANZ ZUM 30. JUNI 2025

| AKTIVA | Stand 30.06.2025 | | Stand 31.12.2024 | | | Stand 30.06.2025 | | Stand 31.12.2024 | | PASSIVA |
|---|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | | EUR | EUR | EUR | EUR | |
| 1. Kassenbestand | | 473,61 | | 1.098,90 | 1. Verbriefte Verbindlichkeiten | | | | | |
| 2. Forderungen an Kreditinstitute | | 2.360.331.857,58 | | 2.255.653.573,50 | Andere verbrieftete Verbindlichkeiten | | 2.357.567.950,62 | | 2.252.943.783,68 | |
| a) täglich fällig | 376.012,38 | | 264.572,03 | | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem | | | | | |
| b) sonstige Forderungen | 2.359.955.845,20 | | 2.255.389.001,47 | | Jahr EUR 2.222.958.500,00 (31.12.2024 TEUR 2.042.032) | | | | | |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem | | | | | 2. Sonstige Verbindlichkeiten | | 73.802,52 | | 43.499,39 | |
| Jahr EUR 2.224.854.357,97 (31.12.2024 TEUR 2.043.927) | | | | | 3. Rechnungsabgrenzungsposten | | 0,00 | | 83.270,31 | |
| 3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere | | 3.340.097,37 | | 3.384.635,17 | 4. Rückstellungen | | 538.403,15 | | 474.057,95 | |
| a) von öffentlichen Emittenten | 0,00 | | 0,00 | | a) Rückstellungen für Abfertigungen | 68.190,69 | | 68.190,69 | | |
| b) von anderen Emittenten | 3.340.097,37 | | 3.384.635,17 | | b) Steuerrückstellungen | 0,00 | | 0,00 | | |
| darunter: eigene Schuldverschreibungen € 0,00 | | | | | c) Sonstige Rückstellungen | 470.212,46 | | 405.867,26 | | |
| 4. Beteiligungen | | 491,23 | | 491,23 | 5. Gezeichnetes Kapital | | 5.110.000,00 | | 5.110.000,00 | |
| darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (31.12.2024 T€ 0) | | | | | 6. Gewinnrücklagen | | 444.368,40 | | 444.368,40 | |
| 5. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens | | 157.102,71 | | 172.497,74 | 7. Haftrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG | | 220.845,00 | | 220.845,00 | |
| 6. Sachanlagen | | 68.853,78 | | 60.071,60 | 8. Bilanzgewinn | | 74.700,30 | | 36.265,11 | |
| 7. Sonstige Vermögensgegenstände | | 66.068,66 | | 61.404,11 | Gewinnvortrag / Verlustvortrag | 36.265,11 | | -22.864,06 | | |
| 8. Rechnungsabgrenzungen | | 57.532,11 | | 14.724,65 | Jahresgewinn | 38.435,19 | | 59.129,17 | | |
| 9. Aktive latente Steuern | | 7.592,94 | | 7.592,94 | | | | | | |
| | | 2.364.030.069,99 | | 2.259.356.089,84 | | | 2.364.030.069,99 | | 2.259.356.089,84 | |
| | | | | | 1. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung | | 5.654.375,80 | | 5.579.851,60 | |
| | | | | | (EU) Nr. 575/2013 | | | | | |
| | | | | | darunter Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel I Kapitel 4 | | | | | |
| | | | | | der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 | | 0,00 | | 0,00 | |
| | | | | | 2. Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 der Verordnung | | | | | |
| | | | | | (EU) Nr. 575/2013 | | 0,00 | | 0,00 | |
| | | | | | darunter Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 Abs.1 | | | | | |
| | | | | | lit. a bis c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 | | 0,00 | | 0,00 | |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| | 01.01.2025 - 30.06.2025 | | | 01.01.2024 - 30.06.2024 | | |
|--|----------------------------|-------------|--------------------|----------------------------|-------------|--------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 1. Zinsen und ähnliche Erträge | | | 33.029.337,43 | | | 31.608.827,31 |
| darunter: | | | | | | |
| aus festverzinslichen Wertpapieren | | | 59.393,43 | | | 58.032,19 |
| 2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | | -32.969.944,00 | | | -31.544.695,12 |
| I. NETTOZINSERTRAG | | | 59.393,43 | | | 64.132,19 |
| 3. Provisionserträge | | | 694.551,85 | | | 614.990,72 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | | 106.842,07 | | | 95.268,27 |
| II. BETRIEBSERTRÄGE | | | 860.787,35 | | | 774.391,18 |
| 5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen | | | -791.402,43 | | | -710.852,79 |
| a) Personalaufwand | | -468.921,15 | | | -449.383,84 | |
| aa) Löhne und Gehälter | 363.767,36 | | | 345.870,69 | | |
| bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | 91.108,09 | | | 86.028,38 | | |
| cc) Sonstiger Sozialaufwand | 5.949,87 | | | 9.924,11 | | |
| dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 8.095,83 | | | 7.560,66 | | |
| ee) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen | 0,00 | | | 0,00 | | |
| b) Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand) | | -322.481,28 | | | -261.468,95 | |
| 6. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 5 und 6 enthaltenen Vermögensgegenstände | | | -19.472,04 | | | -21.992,95 |
| III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN | | | -810.874,47 | | | -732.845,74 |
| IV. BETRIEBSERGEBNIS | | | 49.912,88 | | | 41.545,44 |
| 7. Saldo aus Wertberichtigungen sowie Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet werden sowie auf Beteiligungen | | | -620,93 | | | -6.828,05 |
| V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | | | 49.291,95 | | | 34.717,39 |
| 8. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon latente Steuern EUR 0,00 (2024 TEUR 0) | | | -8.500,00 | | | -2.726,00 |
| 9. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 8. auszuweisen | | | -2.356,76 | | | -1.863,81 |
| VI. JAHRESÜBERSCHUSS | | | 38.435,19 | | | 30.127,58 |
| 10. Rücklagenbewegung | | | 0,00 | | | 0,00 |
| VII. JAHRESGEWINN | | | 38.435,19 | | | 30.127,58 |
| 11. Gewinnvortrag / Verlustvortrag | | | 36.265,11 | | | -22.864,06 |
| VIII. BILANZGEWINN | | | 74.700,30 | | | 7.263,52 |

A n h a n g

Halbjahresabschluss der Hypo-Wohnbaubank AG zum 30. Juni 2025

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 festverzinsliche Wertpapiere 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 2.357.552.448,93 (31.12.2024: TEUR 2.252.944) ausgewiesen, das vom Kreditinstitut in eigenem Namen aber für fremde Rechnung gehalten wird.

Weiters werden eine Anleihe der Hypo Tirol Bank AG, eine Anleihe der Hypo-Bank Burgenland AG sowie eine Anleihe der Oberösterreichischen Landesbank AG, welche dem Anlagevermögen gewidmet sind, in Höhe von EUR 1.911.317,07 (31.12.2024: TEUR 1.895) inklusive abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die nicht börsnotierten Wertpapiere sind zwischen 2028 und 2030 endfällig.

Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere

Diese Position im Anlagevermögen umfasst sieben Anleihen mit einem Buchwert in Höhe von EUR 3.340.097,37 (31.12.2024: TEUR 3.322) inklusive abgegrenzter Zinsen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Hier wird unter anderem die Lizenz an unserem Kernbankensystem (Accenture; früher Allgemeines Rechenzentrum) ausgewiesen. Die immateriellen Vermögensgegenstände betragen EUR 157.102,71 (31.12.2024: TEUR 172).

Sachanlagen

In dieser Position sind die Sachanlagen in Höhe von EUR 68.853,78 (31.12.2024: TEUR 60) enthalten.

Sonstige Vermögensgegenstände

Diese Position umfasst Forderungen gegenüber anderen Sektorgesellschaften in Höhe von EUR 66.068,66 (31.12.2024: TEUR 61).

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 7.592,94 (31.12.2024: TEUR 8). 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 2.357.567.950,62 (31.12.2024: 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 Partizipationskapital.

Sonstige Verbindlichkeiten

Im Posten Sonstige Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 20.470,98 (31.12.2024: TEUR 43) ausgewiesen.

Rückstellungen

In der Position Abfertigungsrückstellungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 68.190,69 (31.12.2024: TEUR 68) sowie sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 470.212,46 (31.12.2024: TEUR 405) ausgewiesen, diese umfassen Jubiläumsrückstellungen, Rückstellungen für nicht verbrauchte Urlaube, Rückstellungen für Zeitguthaben, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskosten sowie Bonuszahlungen.

Eigenkapital

Das Grundkapital in Höhe von EUR 5.110.000,00 (31.12.2024: TEUR 5.110) ist in 70.000 Stück voll eingezahlter Stückaktien zerlegt.

Es wurde keine gesetzliche Rücklage gem. § 229 Abs 6 UGB (31.12.2024: TEUR 2) dotiert.

Die Bestandteile der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel ergeben sich wie folgt:

| In EUR | 30.06.2025 | 31.12.2024 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Grundkapital | 5.110.000,00 | 5.110.000,00 |
| Gewinnrücklage | 444.368,40 | 444.368,40 |
| Hafrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG | 220.845,00 | 220.845,00 |
| Gewinnvortrag | 36.265,11 | 0,00 |
| Abzugsposten | -157.102,71 | -195.361,80 |
| Eigenmittel (Kernkapital) | 5.654.375,80 | 5.579.851,60 |

Gewinnrücklagen

In den Gewinnrücklagen wird die gesetzliche Rücklage gemäß § 229 (6) UGB in Höhe von EUR 141.604,00 (31.12.2024: TEUR 142) sowie die freie Rücklage in Höhe von EUR 302.764,40 (31.12.2024: TEUR 303) ausgewiesen.

Hafrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG

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

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 33.029.337,43 (30.06.2024: TEUR 31.609) ausgewiesen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die begebenen Wandelschuldverschreibungen und werden zum Halbjahr mit EUR 32.969.944,00 (30.06.2024: TEUR 31.545) ausgewiesen.

Provisionserträge

Die Provisionserträge resultieren im Wesentlichen aus der Platzierung der Wandelschuldverschreibungen und betragen im 1. Halbjahr EUR 694.551,85 (30.06.2024: TEUR 615).

Sonstige betriebliche Erträge

Diese Position in Höhe von EUR 106.842,07 (30.06.2024: TEUR 95) umfasst im Wesentlichen Erträge aus der Weiterverrechnung von Aufwendungen an andere Sektorgesellschaften sowie Treugeber.

Personalaufwand

Der Personalaufwand beträgt im 1. Halbjahr EUR 468.921,15 (30.06.2024: TEUR 449).

Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)

Als wesentliche Posten sind Rechtsanwalts- und Notarkosten in Höhe von EUR 40.215,88 (30.06.2024: TEUR 58), EDV-Aufwendungen in Höhe von EUR 79.724,76 (30.06.2024: TEUR 54), Wertpapier- und Depotgebühren in Höhe von EUR 8.147,98 (30.06.2024: TEUR 8) sowie Staatsaufsichtsgebühren in Höhe von EUR 29.224,85 (30.06.2024: TEUR 38) zu nennen.

Abschreibungen des Anlagevermögens

Die Abschreibungen des Anlagevermögens sind zum Halbjahr mit EUR 19.472,04 (30.06.2024: TEUR 22) ausgewiesen.

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

Im ersten Halbjahr wurden Wertpapiere zeitanteilig abgeschrieben.

Steuern vom Einkommen

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen die Körperschaftsteuervorauszahlungen für das 1. Halbjahr 2025 mit EUR 8.500,00 (30.06.2024: TEUR 3).

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 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 IT-Provider ARZ Allgemeines Rechenzentrum GmbH (ARZ) hat wesentliche Teile seines IT-Betriebs (sein Kernbankensystem) mittels eines sog. Asset Deals an die Accenture TiGital GmbH, eine Tochtergesellschaft der Accenture GmbH, mit 01.12.2022 übertragen.

Der Vertrag mit dem ARZ blieb bestehen, ARZ setzte die Accenture GmbH bzw. die Accenture TiGital GmbH bis 01.07.2023 als Subdienstleister ein. Mit Wirksamkeit 01.07.2023 hat die Hypo Wohnbaubank AG einen neuen Vertrag direkt mit der Accenture GmbH abgeschlossen.

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

¹ CRR: Capital Requirements Regulation.

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
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

Der Vorstand

Kurt Sumper, MBA eh

Mag. Michael Koinig eh

Wien, am 18. August 2025

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

Die Ertragslage der Hypo Wohnbaubank AG stellt sich im 1. Halbjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar (Beträge in TEUR):

| In TEUR | 01.01. – 30.06.2025 | 01.01. – 30.06.2024 | Veränderung in % |
|--|------------------------|------------------------|---------------------|
| Betriebserträge | 861 | 774 | 11,24% |
| Betriebsaufwendungen | -811 | -732 | 10,79% |
| BETRIEBSERGEBNIS | 50 | 42 | 19,05% |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 49 | 35 | 40,00% |
| JAHRESÜBERSCHUSS | 38 | 30 | 26,67% |

Die **Betriebserträge** der Hypo-Wohnbaubank AG betragen im 1. Halbjahr 2025 TEUR 861 (30.06.2024: TEUR 774) und sind zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um TEUR 87 gestiegen.

Die **Betriebsaufwendungen** betragen TEUR 811 (30.06.2024: TEUR 732). Diese Aufwendungen umfassen die Sachaufwendungen wie auch Aufwendungen für das Kernbankenbetriebssystem inklusive Meldewesen (ARZ: Allgemeines Rechenzentrum).

Das sich daraus ergebende **Betriebsergebnis** von TEUR 50 ist um TEUR 8 höher als das Vorjahresergebnis von TEUR 42.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** ist gegenüber dem Vorjahr um 40,00 % gestiegen.

1.2. Finanzlage und Vermögenslage

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Entwicklung einzelner Bilanzpositionen im Vergleich zum 31.12.2025:

| In TEUR | 30.06.2025 | 31.12.2024 | Veränderung in % |
|--|------------------|------------------|---------------------|
| AKTIVA | | | |
| Kassenbestand und Forderungen an Kreditinstitute | 2.358.421 | 2.255.655 | 4,56% |
| Wertpapiere | 5.251 | 3.385 | 55,14% |
| Beteiligungen | 0* | 0* | n.a. |
| Immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagen | 226 | 232 | -2,59% |
| Sonstige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten | 124 | 76 | 63,16% |
| Aktive latente Steuern | 8 | 8 | 0,00% |
| Summe Aktiva | 2.364.030 | 2.259.356 | 4,63% |
| PASSIVA | | | |
| Verbriefte Verbindlichkeiten | 2.357.568 | 2.252.944 | 4,64% |
| Sonstige Passiva | 74 | 127 | -41,73% |
| Rückstellungen | 539 | 474 | 13,71% |
| Gezeichnetes Kapital | 5.110 | 5.110 | 0,00% |
| Gewinnrücklage | 665 | 665 | 0,00% |
| Gewinn-/Verlustvortrag | 36 | -23 | -256,52% |
| Jahresgewinn | 38 | 59 | -35,59% |
| Summe Passiva | 2.364.030 | 2.259.356 | 4,63% |

* Kleinbetrag

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 | 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 | 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 | 30.06.2025 | 31.12.2024 |
|---|------------|------------|
| Kernkapital (Tier I) | 5.654 | 5.580 |
| Ergänzende EM (Tier II, Tier III) | 0 | 0 |
| Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der CRR | 5.654 | 5.580 |
| 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.

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.

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 Ausfallrisiken, 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.

Unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips werden von den 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 Back Office der Hypo-Wohnbaubank, die Zweitfreigabe im Rechnungswesen.

4. Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Hypo-Wohnbaubank AG tätigt keine Derivatgeschäfte.

5. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens (Prognosebericht)

Im zweiten Halbjahr 2025 gehen wir aufgrund des weiterhin relativ hohen Zinsniveaus von einem weiterhin steigenden Emissionsvolumen aus. Es wird für das zweite Halbjahr 2025 von Tilgungen von ca. EUR 45,4 Mio. sowie von Neuemissionen von ca. EUR 100,0 Mio. ausgegangen.

Von den Entwicklungen bzw. Auswirkungen des Krieges Russland/Ukraine ist die Hypo-Wohnbaubank AG wirtschaftlich nicht betroffen.

Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft

Der Vorstand

Kurt Sumper, MBA eh

Mag. Michael Koinig eh

Wien, am 18. August 2025



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 eh
Vorstand

Mag. Michael Koinig eh
Vorstand

Gemeinsamer Verantwortungsbereich:

Interne Revision (ausgelagerte Tätigkeit)
Compliance, Prävention von Geldwäsche und
Terrorismusfinanzierung, Whistleblowing (ausgelagerte Tätigkeit)
IT-Infrastruktur (ausgelagerte Tätigkeit)
CISO und IKT-Risikomanagementfunktion (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 18. August 2025