

## I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS für Hypotheken-Pfandbriefe Reihe 34

Die Zusammenfassung besteht aus Veröffentlichungspflichten, die als „Angaben“ bezeichnet werden. Diese Angaben sind in den Abschnitten A-E (A.1-E.7) aufgeführt.

Die Zusammenfassung enthält alle Angaben, die für die in diesem Prospekt angebotenen Wertpapiere und hinsichtlich der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG als Emittentin erforderlich sind. Da die Nennung einiger Angaben nicht erforderlich ist, kann die Nummerierung Unterbrechungen aufweisen.

Es ist möglich, dass aufgrund der Ausgestaltung der hier angebotenen Wertpapiere und hinsichtlich der Emittentin zu bestimmten Angaben keine entsprechenden Informationen vorliegen, obwohl die Angabe einen verpflichtenden Teil der Zusammenfassung darstellt. In diesem Fall wird eine kurze Erläuterung der Angabe in der Zusammenfassung aufgenommen und mit dem Vermerk „entfällt“ versehen.

### A. Einleitung und Warnhinweise

A.1	Einleitung und Warnhinweise	<p>Die nachfolgende Zusammenfassung sollte als Einführung zum Basisprospekt verstanden werden.</p> <p>Ein Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen.</p> <p>Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in dem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.</p> <p>Haftbar gemacht werden können nur die M.M.Warburg &amp; CO Hypothekenbank AG und die M.M.Warburg &amp; CO KGaA, die die Verantwortung für die Zusammenfassung übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird oder wenn die Zusammenfassung nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.</p>
-----	-----------------------------	--

## B. Emittentin

B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin.	Die juristische Bezeichnung der Emittentin in diesem Basisprospekt lautet M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG. Die Angabe einer kommerziellen Bezeichnung der Emittentin entfällt.
B.2	Sitz und Rechtsform der Emittentin, geltendes Recht und Land der Gründung.	Die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG, Hamburg, ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts. Sie wurde 1995 in Hamburg (Bundesrepublik Deutschland) gegründet.
B.4b	Bereits bekannte Trends	Der Trend der weltweiten Verschuldungsprobleme sowie die Konsolidierungsbestrebungen für die Staatshaushalte lassen einen negativen Einfluss auf die Finanz-, Immobilien- und Schiffsmärkte befürchten. Für die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG ist es daher erforderlich, vorsichtig und mit der gebotenen Zurückhaltung zu agieren. Strukturveränderungen im Bankenumfeld sieht die Emittentin als Gelegenheit, das Immobiliengeschäft auf der Basis einer konservativen Geschäftsausrichtung vorsichtig ausbauen zu können. Die gute Verfassung des deutschen Immobilienmarktes und das niedrige Zinsniveau sieht die Emittentin als Grundlage für die Teilhabe an dieser positiven Entwicklung. Ebenso sollten die verbesserten Pfandbriefmärkte die Refinanzierung ermöglichen.
B.5	Gruppe	Die M.M.Warburg & CO KGaA mit Hauptsitz in Hamburg bildet zusammen mit anderen Tochterbanken, Kapitalanlagegesellschaften und anderen banknahen Gesellschaften die M.M.Warburg & CO Gruppe. Die Gruppe ist an vielen Standorten in Deutschland und dem benachbarten Ausland vertreten. Die Emittentin agiert dabei als zentrale Ansprechpartnerin für das gesamte Immobilienfinanzierungsgeschäft der Gruppe.
B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Entfällt. Quantifizierbare Gewinnprognosen werden nicht veröffentlicht.
B.10	Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen	Entfällt. Es existieren keine Beschränkungen im Bestätigungsvermerk.

B.12 Ausgewählte wesentliche Finanzinformationen, mögliche Verschlechterung der Aussichten, wesentliche Veränderungen der Finanzlage der Emittentin

in Mio. EUR	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen an Kreditinstitute	86,1	94,9
Forderungen an Kunden	1.332,1	1.251,5
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	201,4	174,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	397,4	360,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	782,4	825,9
Verbriefte Verbindlichkeiten	322,2	242,7
Nachrangige Verbindlichkeiten	24,0	24,0
Genussrechtskapital	27,5	27,5
Eigenkapital	65,9	39,9
Bilanzsumme	1.649,5	1.551,1

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Zinsüberschuss <sup>1</sup>	9.982	8.539
Provisionsüberschuss <sup>2</sup>	526	514
Verwaltungsaufwand gesamt <sup>3</sup>	5.223	4.840
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge <sup>4</sup>	5.382	4.378
Betriebsergebnis <sup>5</sup>	5.526	4.306
abzuführender Gewinn	5.526	4.305

Seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses per 31. Dezember 2011 haben sich die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert.

Die Finanzlage der Emittentin hat sich nach dem von den historischen Finanzinformationen per 31. Dezember 2011 abgedeckten Zeitraum nicht wesentlich verändert.

Die Werte der Gewinn- und Verlustrechnung, die nicht direkt den historischen Finanzinformationen entnommen werden können, ergeben sich wie folgt:

<sup>1</sup> Der Zinsüberschuss errechnet sich aus Zinserträgen abzüglich Zinsaufwendungen (2011: TEUR 67.325 abzgl. TEUR 57.343; 2010: TEUR 54.426 abzgl. TEUR 45.887).

<sup>2</sup> Der Provisionsüberschuss errechnet sich aus Provisionserträgen abzüglich Provisionsaufwendungen (2011: TEUR 612 abzgl. TEUR 86; 2010: TEUR 642 abzgl. TEUR 128).

<sup>3</sup> Der Verwaltungsaufwand gesamt ergibt sich aus Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen zuzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen (2011: TEUR 5.173 zzgl. TEUR 50; 2010: TEUR 4.788 zzgl. TEUR 52).

<sup>4</sup> Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge errechnet sich aus dem Zins- und Provisionsüberschuss zuzüglich sonstiger betrieblicher Erträge abzüglich Verwaltungsaufwand gesamt (2011: TEUR 9.982 zzgl. TEUR 526 zzgl. TEUR 98 abzgl. TEUR 5.223; 2010: TEUR 8.539 zzgl. TEUR 514 zzgl. TEUR 165 abzgl. TEUR 4.840).

<sup>5</sup> Das Betriebsergebnis ergibt sich für 2011 aus dem Betriebsergebnis vor Risikovorsorge zuzüglich der Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft; für 2010 aus dem Betriebsergebnis abzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft (2011: 5.382 zzgl. TEUR 144; 2010: TEUR 4.378 abzgl. TEUR 72).

B.13	Beschreibung aller Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit relevant sind.	Entfällt. Derartige Ereignisse sind nicht eingetreten.
B.14	Beschreibung der Gruppe und ggf. Abhängigkeiten	Die M.M.Warburg & CO KGaA mit Hauptsitz in Hamburg bildet zusammen mit anderen Tochterbanken, Kapitalanlagegesellschaften und anderen banknahen Gesellschaften die M.M.Warburg & CO Gruppe. Die Gruppe ist an vielen Standorten in Deutschland und dem benachbarten Ausland vertreten. Die Emittentin agiert dabei als zentrale Ansprechpartnerin für das gesamte Immobilienfinanzierungsgeschäft der Gruppe. Es bestehen keine Abhängigkeiten der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe.
B.15	Haupttätigkeiten der Emittentin	<p>Die Emittentin betreibt das Pfandbriefgeschäft nach dem Pfandbriefgesetz sowie Bankgeschäfte nach dem Kreditwesengesetz. Die M.M.Warburg &amp; CO Hypothekenbank AG ist im klassischen Hypothekengeschäft, dem Schiffskreditgeschäft und dem Kommunalkreditgeschäft und deren kurz- und langfristiger Refinanzierung tätig.</p> <p>Die Geschäftsausrichtung im Immobilienkreditbereich ist fokussiert auf das kundenorientierte und risikoarme Geschäft. Die M.M.Warburg &amp; CO Hypothekenbank AG ist oberhalb des standardisierten Massengeschäftes positioniert. Der Schwerpunkt liegt auf der Finanzierung vielseitig nutzbarer Büro- und Einzelhandelsimmobilien in den Metropolregionen Deutschlands mit Kreditbeträgen zwischen EUR 1 Mio. und EUR 10 Mio. Managementobjekte wie Hotels und Sozialimmobilien werden nur in Ausnahmefällen beliehen.</p> <p>Daneben agiert die M.M.Warburg &amp; CO Hypothekenbank AG als zentrale Ansprechpartnerin für das gesamte Immobilienfinanzierungsgeschäft der Gruppe durch Akquisition und Kundenbetreuung von kurz- und mittelfristigen Zwischenkrediten sowie ausgesuchten Projektfinanzierungen des Immobilienkreditgeschäftes der M.M.Warburg &amp; CO KGaA. Das Kreditgeschäft wird von anderen der M.M.Warburg &amp; CO KGaA nahe stehenden Gesellschaften durch zahlreiche andere Dienstleistungen aus der Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft ergänzt.</p> <p>Bei dem seit dem Jahr 2006 aufgenommenen Geschäftsbereich des langfristigen Schiffskreditgeschäftes hat sich die M.M.Warburg &amp; CO Hypothekenbank AG auf die Finanzierung von Containerschiffen, Bulkern sowie Tankern, die im Rahmen von Konsortialanteilen in Höhe von EUR 5 Mio. bis EUR 15 Mio. akquiriert werden, konzentriert. Bedingt durch die schwierigen Refinanzierungsmöglichkeiten wurde der Schiffskreditbestand reduziert. Eine erneute Ausweitung dieses Geschäftsfeldes ist derzeit nicht geplant.</p> <p>Im Kommunalkreditgeschäft werden grundsätzlich standardisierte Wertpapiere und Schuldscheindarlehen der öffentlichen Hand und öffentlich-rechtlicher Kreditinstitute in den Bestand genommen. Die Geschäftsaktivität im Kommunalkreditgeschäft ist gering.</p> <p>Die langfristige Refinanzierung erfolgt in erster Linie durch die Emission von Pfandbriefen. Daneben werden Schuldscheine und Inhaberteilschuldverschreibungen sowie Nachrangdarlehen und Genussrechte emittiert. Die kurzfristige Refinanzierung wird durch die Aufnahme von Tages- und Termingeld vorgenommen, die bei Banken oder anderen Institutionen erfolgt.</p>
B.16	Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse	Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG ist zum Datum des Basisprospektes eine Beteiligung der M.M.Warburg & CO KGaA, Hamburg, i.H.v. 72,5 % und der Landeskrankenhilfe V.V.a.G., Lüneburg, i.H.v. 27,5 %.
B.17	Ratings der Emittentin oder ihrer Schuldtitel	Entfällt; es wurden keine Ratings erstellt.

## C. Wertpapiere

C.1	Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, einschließlich jeder Wertpapierkennung	<p>Pfandbriefe sind handelbare Wertpapiere, die Ansprüche auf Zins- und Tilgungsleistungen zugunsten des jeweiligen Inhabers verbrieft. Pfandbriefe sind ferner gedeckte Schuldverschreibungen auf Grund erworbener Grundschulden und Hypotheken, Schiffshypotheken oder Forderungen gegen staatliche Stellen.</p> <p>Die Wertpapierkennung der emittierten Wertpapiere wird diesen erst mit Beginn der Zeichnungsfrist zugewiesen und in den endgültigen Bedingungen veröffentlicht. Eine Angabe der Wertpapierkennung im Basisprospekt entfällt daher.</p>
C.2	Währung der Wertpapieremission	Die Emission der Pfandbriefe erfolgt in der Regel in Euro. Die Emission in anderen Währungen ist grundsätzlich möglich. Final festgelegt wird die jeweilige Währung der jeweiligen Emission in den endgültigen Bedingungen.
C.5	Etwaige Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	Entfällt; es existieren keine Beschränkungen für die freie Verfügbarkeit.
C.8	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte; Rangordnung Beschränkungen von Rechten.	<p>Pfandbriefe beinhalten das Recht, von der Emittentin am Fälligkeitstermin einen Geldbetrag in Höhe des Nennbetrages sowie an den Zinsfälligkeitstagen einen in den jeweiligen endgültigen Bedingungen bestimmten Zinsbetrag zu beziehen. Im rechtlichen Sinne erwirbt ein Anleger beim Kauf von Schuldverschreibungen einen Miteigentumsanteil an einer bei einem Wertpapier-Sammelverwahrer hinterlegten Sammelurkunde, in der die oben genannten Ansprüche Pfandbriefe verbrieft sind.</p> <p>Die Pfandbriefe stellen unbedingte und unmittelbare Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die nicht nachrangig ausgestaltet sind. Beschränkungen, die den Rang beeinflussen können oder das Wertpapier derzeitigen oder künftigen Verbindlichkeiten des Emittenten nachordnen könnten, sind nicht vorgesehen. Eine entsprechende Darstellung etwaiger Beschränkungen entfällt daher.</p>
C.9	<p>Nominaler Zinssatz, Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden, Zinsfälligkeitstermine Beschreibung des Basiswerts, auf den sich ein nicht festgelegter Zinssatz stützt</p> <p>Fälligkeitstermin Vereinbarungen für die Darlehenstilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren Angabe der Rendite Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber</p>	<p>2,075 %</p> <p>9.12.2013 9.12. ganzjährig</p> <p>Entfällt. Die Ausstattung mit einem Basiswert ist nicht vorgesehen. 9.12.2022</p> <p>Einmalfälligkeit. Tilgung über Clearstream Banking AG. 2,075 %</p>
C.10	Derivative Komponente bei der Zinszahlung	Entfällt. Vertreter der Schuldtitelinhaber sind nicht vorgesehen. Entfällt. Die angebotenen Wertpapiere enthalten keine derivativen Komponenten.
C.11	Angabe, ob für die angebotenen Wertpapiere ein Antrag auf Zulassung zum Handel gestellt wurde oder werden soll, um sie an einem geregelten Markt oder anderen gleichwertigen Märkten zu platzieren. Nennung der Märkte.	Für die angebotenen Wertpapiere soll ein Antrag auf Zulassung zum Handel in den regulierten Markt der Hanseatischen Wertpapierbörse zu Hamburg gestellt werden. Die Platzierung der Wertpapiere erfolgt über Kreditinstitute in der EU und der Schweiz.

## D. Risiken

D.2	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind.	<p>Für Anleger von Pfandbriefen besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Emittentin ihren Verpflichtungen aus den Wertpapieren nicht oder nur teilweise nachkommen kann. Die Bonität der Emittentin sollte daher bei den Anlageentscheidungen berücksichtigt werden. Die Bonität kann aufgrund von Entwicklungen im gesamtwirtschaftlichen oder unternehmensspezifischen Umfeld während der Laufzeit der Wertpapiere Veränderungen unterliegen.</p> <p>Durch Ausfälle von vertraglichen Leistungen könnten der Bank Verluste entstehen. Ebenso kann eine Sicherheit zur Abdeckung eines Kreditengagements nicht ausreichen. Der Ausfall eines bedeutsamen Kreditnehmers kann die M.M.Warburg &amp; CO Hypothekbank AG in besonderer Weise belasten.</p> <p>Durch Liquiditätsprobleme an den Geld- und Kapitalmärkten könnte die Emittentin in die Lage geraten, ihren gegenwärtigen und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nicht umfänglich und termingerecht nachkommen zu können.</p>
D.3	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind.	<p>Bei einer Anlage in Pfandbriefen ist zu beachten, dass der wirtschaftliche Wert während der Laufzeit Beeinflussungen unterliegen kann. Neben der Laufzeit und dem Zinssatz zählen hierzu die Zinsbewertung der Anlageklasse und das allgemeine Zinsniveau. Jeder Anleger sollte beachten, dass die Inhaber-Teilschuldverschreibungen und Pfandbriefe aus diesem Grunde einen Wert aufweisen könnten, der unter dem Nennwert liegt.</p> <p>Pfandbriefe werden verzinst. Das bedeutet, dass an den jeweiligen Zinsfälligkeitstagen Zinszahlungen für die zurückliegende Zinsperiode geleistet werden. Der Zinsbetrag wird von der Emittentin auf Grundlage des Nennbetrages der Pfandbriefe und des in Prozent pro Jahr ausgedrückten Zinssatzes berechnet. Anleger sollten beachten, dass bei der Einbeziehung einer variablen Zinskomponente in die Berechnungen des für eine Zinsperiode maßgeblichen Zinsbetrages der von der Emittentin zu zahlende Zinsbetrag auch einen Wert von 0 annehmen kann und sie somit für die betroffene Zinsperiode keine Zinsen erhalten.</p> <p>Ein liquider Handel von Pfandbriefen kann trotz Zulassung an einem regulierten Markt nicht gewährleistet werden.</p> <p>Die Pfandbriefe haben die in den jeweiligen endgültigen Bedingungen genannte Laufzeit. Pfandbriefe mit längerer Restlaufzeit reagieren gegenüber Pfandbriefen mit kürzeren Restlaufzeiten in der Regel empfindlicher auf Änderungen des Marktzinsniveaus.</p> <p>Pfandbriefe, die nicht in Euro sondern in einer anderen Währung ausgestellt sind, unterliegen dem zusätzlichen Risiko von Währungsschwankungen</p>

## E. Angebot

E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse, sofern diese nicht in Gewinnerzielung und/oder Absicherung bestimmter Risiken liegt.	Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus den Pfandbriefen zur Finanzierung des Immobilien-, Schiffs- oder Kommunalkreditgeschäfts und zur Finanzierung ihrer allgemeinen Geschäftstätigkeit zu verwenden.
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen.	Entfällt. Die Angebotskonditionen werden in den endgültigen Bedingungen veröffentlicht.
E.4	Beschreibung aller für die Emission/das Angebot wesentlichen, auch potenzielle Interessenkonflikte	Entfällt. Es bestehen keine potenziellen Interessenkonflikte.
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin oder dem Anbieter in Rechnung gestellt werden.	Eine Schätzung der Ausgaben für die Zeichner bei der Emittentin ist seitens der Emittentin nicht möglich. Die Kosten von Investoren bei der Zeichnung werden von den jeweiligen Kreditinstituten unabhängig von der Emittentin erhoben. Diese unterliegen der Preisgestaltung der einzelnen Kreditinstitute und können von der Emittentin nicht beziffert werden. Investoren sollten sich vor der Zeichnung bei dem mit der Zeichnung beauftragten Kreditinstitut informieren.