

Job Nr 2009 0069

Prospekt gebilligt

19. Feb. 2009



FINANZMARKTAUFSICHT  
Abt. III/1, Markt- und Börsenaufsicht  
1020 Wien, Praterstrasse 23

**PROSPEKT  
für das öffentliche Angebot  
und die Zulassung zum Geregeltten Freiverkehr  
an der Wiener Börse**

**betreffend einer von der  
Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft**

**treuhändig  
für die  
Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank  
Aktiengesellschaft  
emittierten**

**3,625% Wandelschuldverschreibung  
01.02.2009 bis 31.01.2021  
AT0000A0CWP8  
EUR 20.000.000,00**

Wien, am 19.02.2009

Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Prospekt ausschließlich auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gem § 8a Abs1 KMG.

Die Emittentin wird bei Auftreten wichtiger neuer Umstände oder wesentlichen Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten im Bezug auf die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Beurteilung der Wandelschuldverschreibungen beeinflussen könnten und die bis zum endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots oder, wenn diese früher eintritt, der Zulassung der Wandelschuldverschreibungen an dem Geregeltten Freiverkehr der Wiener Börse festgestellt werden, diese in einem Nachtrag gemäß § 6 KMG nennen.

<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS/DEFINITIONEN</b>	<b>5</b>
<b>ALLGEMEINE HINWEISE, VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN UND LISTE DER AUFGENOMMENEN DOKUMENTE</b>	<b>8</b>
<b>I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS</b>	<b>10</b>
1. WARNHINWEISE GEM. KMG §7 (2):	10
2. MERKMALE UND RISIKEN	10
3. RISIKOFAKTOREN	15
<b>II. RISIKOFAKTOREN</b>	<b>18</b>
1. RISIKOFAKTOREN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN	18
2. RISIKOFAKTOREN IN BEZUG AUF DEN TREUGEBER NIEDERÖSTERREICHISCHE LANDESBANK-HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT	22
3. RISIKOFAKTOREN IN BEZUG AUF DIE WERTPAPIERE	25
<b>III. EMITTENTENBESCHREIBUNG</b>	<b>28</b>
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN	28
2. ABSCHLUSSPRÜFER	28
3. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN	28
4. RISIKOFAKTOREN	29
5. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN	29
6. GESCHÄFTSÜBERBLICK	31
7. ORGANISATIONSSTRUKTUR	32
8. SACHANLAGEN	32
9. ANGABEN ZUR GESCHÄFTS- UND FINANZLAGE	33
10. EIGENKAPITALAUSSTATTUNG	33
11. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG, PATENTE UND LIZENZEN	35
12. TRENDINFORMATIONEN	35
13. GEWINNPROGNOSEN ODER – SCHÄTZUNGEN	35
14. VERWALTUNGS-, GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANE SOWIE OBERES MANAGEMENT	36
15. BEZÜGE UND VERGÜNSTIGUNGEN	45
16. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	46
17. BESCHÄFTIGTE	46
18. HAUPTAKTIONÄRE	46
19. GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN	47
20. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN	48
21. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	50
22. WESENTLICHE VERTRÄGE	54

23. ANGABEN VON SEITEN DRITTER, ERKLÄRUNGEN VON SEITEN SACHVERSTÄNDIGER UND INTERESSENERKLÄRUNGEN _____	54
24. EINSEHBARE DOKUMENTE _____	54
25. ANGABEN ÜBER BETEILIGUNGEN _____	54
<b>IV. Angaben zum Treugeber Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft _____</b>	<b>55</b>
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN _____	55
2. ABSCHLUSSPRÜFER _____	55
3. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN _____	55
4. RISIKOFAKTOREN _____	56
5. ANGABEN ÜBER DEN TREUGEBER _____	56
6. GESCHÄFTSÜBERBLICK _____	58
7. ORGANISATIONSSTRUKTUR _____	60
8. SACHANLAGEN _____	61
9. ANGABEN ZUR GESCHÄFTS- UND FINANZLAGE _____	61
10. EIGENKAPITALAUSSTATTUNG _____	62
11. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG, PATENTE UND LIZENZEN _____	63
12. TRENDINFORMATIONEN _____	63
13. GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN _____	64
14. VERWALTUNGS,- GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANE SOWIE OBERES MANAGEMENT _____	64
15. BEZÜGE UND VERGÜNSTIGUNGEN _____	68
16. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG _____	68
17. BESCHÄFTIGTE _____	69
18. HAUPTAKTIONÄRE _____	69
19. GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN _____	70
20. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES TREUGEBERS _____	70
21. ZUSÄTZLICHE ANGABEN _____	72
22. WESENTLICHE VERTRÄGE _____	79
23. ANGABEN VON SEITEN DRITTER, ERKLÄRUNGEN VON SEITEN SACHVERSTÄNDIGER UND INTERESSENERKLÄRUNGEN _____	79
24. EINSEHBARE DOKUMENTE _____	79
25. ANGABEN ÜBER BETEILIGUNGEN _____	80
<b>V. WERTPAPIERBESCHREIBUNG _____</b>	<b>81</b>
Wandelschuldverschreibungen _____	81
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN _____	81
2. RISIKOFAKTOREN _____	81

<b>3. WICHTIGE ANGABEN</b> _____	<b>81</b>
<b>4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW. ZUM HANDEL ZUZULASSENEN WERTPAPIERE</b> __	<b>81</b>
<b>5. BEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS ANGEBOT</b> _____	<b>89</b>
<b>6. ZULASSUNG DER PAPIERE ZUM HANDEL</b> _____	<b>91</b>
<b>7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b> _____	<b>92</b>
<b>B. Partizipationsscheine</b> _____	<b>93</b>
<b>1. BESCHREIBUNG DER PARTIZIPATIONSSSCHEINE</b> _____	<b>93</b>
<b>2. Wenn der Emittent des Basistitels ein Unternehmen ist, das derselben Gruppe angehört, so sind die für diesen Emittenten beizubringenden Angaben jene, die im Schema des Registrierungsformulars für Aktien gefordert werden</b> _____	<b>95</b>
<b>Erklärung gemäß Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission vom 29. April 2004</b> _____	<b>96</b>
<b>Erklärung gemäß Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission vom 29. April 2004</b> _____	<b>97</b>
<b>ANHANG 1: Bedingungen für die 3,625% HYPO-WOHNBAU Wandelschuldverschreibung (02/2009-01/2021) "NIEDERÖSTERREICH", Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft</b> _____	<b>98</b>
<b>ANHANG 2: JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2005 DER HYPO-WOHNBAUBANK AG</b> _____	<b>98</b>
<b>ANHANG 3: JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2006 DER HYPO-WOHNBAUBANK AG</b> _____	<b>98</b>
<b>ANHANG 4: JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2007 DER HYPO-WOHNBAUBANK AG</b> _____	<b>98</b>
<b>ANHANG 5: UNGEPRÜFTER ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2007 DER HYPO-WOHNBAUBANK AG</b>	<b>98</b>
<b>ANHANG 6: UNGEPRÜFTER ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2008 DER HYPO-WOHNBAUBANK AG</b>	<b>98</b>
<b>ANHANG 7: JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2007 DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESBANK-HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT</b> _____	<b>98</b>
<b>ANHANG 8: UNGEPRÜFTER ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2008 DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESBANK-HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT</b> _____	<b>98</b>
<b>ANHANG 1: Bedingungen für die 3,625% HYPO-WOHNBAU Wandelschuldverschreibung (02/2009-01/2021) "NIEDERÖSTERREICH", Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft</b> _____	<b>99</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS/DEFINITIONEN

30/360	Methode der Zinsberechnung, bei der das Jahr mit 360 Tagen, ein Monat immer mit 30 Tagen gerechnet wird
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch i.d.g.F.
act/act	Methode der Zinsberechnung: Zinstage und Jahreslänge werden dabei mit ihren tatsächlichen, kalendergenauen Werten berücksichtigt
act/365	Methode der Zinsberechnung: Zinstage werden dabei mit ihren tatsächlichen, kalendergenauen Werten berücksichtigt. Jedem Jahr werden 365 Tage zugrunde gelegt, sodass Schaltjahre unberücksichtigt bleiben
Affidavit	Schriftliche Bescheinigung, dass ein Wertpapier ordnungsgemäß erworben ist und den Anforderungen eines ordnungsgemäßen Wertpapiers genügt.
AktG	Bundesgesetz vom 31. März 1965 über Aktiengesellschaften (Aktiengesetz 1965) i.d.g.F.
Anleihebedingungen	Anleihebedingungen gemäß Anhang ./1
Bankarbeitstag	Ein Tag, an dem Banken in Wien für die Durchführung von Bankgeschäften allgemein geöffnet sind
BWG	Bundesgesetz über das Bankwesen (Bankwesengesetz) i.d.g.F.
Credit Spread	Risikoprämie die als Renditedifferenz zwischen Staatsanleihen und Unternehmensanleihen gleicher Laufzeit berechnet wird
Cross Default Klausel	berechtigt den Anleger zur sofortigen Kündigung eines Vertrages, wenn die Emittentin bzw der Treugeber bei der Erfüllung einer gegenüber einem anderen Gläubiger bestehenden Pflicht in Verzug geraten ist
DepotG	Bundesgesetz vom 22. Oktober 1969 über die Verwahrung und Anschaffung von Wertpapieren (Depotgesetz) i.d.g.F.
Emittentin	Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien und der Firmenbuchnummer 112200 a
Erträgnisschein	Schein, der Wertpapieren beigefügt ist und gegen dessen Einreichung Gewinnanteile oder sonstige Ansprüche ausbezahlt werden
EStG	Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988) i.d.g.F.
EU-Prospekt-Verordnung	Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission vom 29. April 2004 idF der Verordnung (EG) Nr. 211/2007 der Kommission vom 27. Februar 2007
EUR, Euro	Die gemeinsame Währung derjenigen Mitgliedstaaten der Europäischen Union, die an der am 1.1.1999 in Kraft getretenen dritten Stufe der Europäischen Währungsunion teilnehmen.
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate

	ein für Mittelaufnahmen (Termineinlagen, Festgeld) im Geldmarkt in Euro ermittelter Zwischenbanken-Zinssatz. Die Quotierung dieses Zinssatzes erfolgt durch repräsentative Banken (EURIBOR Panel-Banken)
FinStaG	Bundesgesetz über Maßnahmen zur Sicherung der Stabilität des Finanzmarktes (Finanzmarktstabilitätsgesetz) i.d.g.F.
Fristentransformationsrisiko	Risiko, dass die Dauer, für die die Zinsen des von einer Bank Dritten zur Verfügung gestellten Kapitals fix vereinbart sind, von der Dauer der Zinsbindung des von der Bank zur Refinanzierung investierten Kapitals abweicht
Gestionsrisiko	Risiko, dass der Erlös aus der gegenständlichen Emission nicht gemäß dem Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus (BGBl Nr. 253/1993, idF BGBl Nr. 532/1993, BGBl Nr. 680/1994 und BGBl I Nr. 162/2001) sowie dem Erlass des Bundesministeriums für Finanzen vom 6.6.2002, Z 06 0950/1-IV/6/02 zur Finanzierung von Wohnbauten im weiteren Sinne entsprechend verwendet wird
Hypo-Bankengruppe Österreich	Sämtliche Gesellschafter der Emittentin gemäß Punkt III. 18.
Hypo-Wohnbaubank AG	Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien und der Firmenbuchnummer 112200 a
IBSG	Bundesgesetz zur Stärkung des Interbankmarktes (Interbankmarktstärkungsgesetz ) i.d.g.F.
ICAAP/Basel	(Internal Capital Adequacy Assessment Process), Methoden und Verfahren betreffend Risikomanagement und integrierte Gesamtbankrisikosteuerung gemäß Richtlinie 2006/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2006 über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute und Richtlinie 2006/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2006 über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wertpapierfirmen und Kreditinstituten, umgesetzt in österreichisches Recht durch BGBl I Nr. 141/2006
KMG	Bundesgesetz über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalveranlagungen und über die Aufhebung des Wertpapier-Emissionsgesetzes (Kapitalmarktgesetz) i.d.g.F.
LIBOR	London Interbank Offered Rate im Interbankenhandel am Londoner Geldmarkt angewendeter kurzfristiger Referenzzinssatz, zu dem eine Bank einer anderen kurzfristige Einlagen überlässt bzw. Geldmarktkredite gewährt.

Negativverpflichtung	Klausel, die der Emittentin bzw dem Treugeber untersagt, eine näher bezeichnete Transaktion vorzunehmen
Prospekt	Dieser Prospekt einschließlich etwaiger Nachträge, einschließlich etwaiger Annexe und den Dokumenten, die in Form eines Verweises einbezogen sind
Schuldverschreibungen	Wertpapier mit fixer oder variabler Verzinsung mit Rückzahlung zumindest zum Nennwert (siehe auch Wandelschuldverschreibungen).
StWbFG	Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus BGBl Nr. 253/1993, idF BGBl Nr. 680/1994 (StWbFG), zuletzt novelliert durch BGBl I Nr. 162/2001.
TARGET-Bankarbeitstag	Ein Tag, an dem das Zahlungsverkehrssystem TARGET2 sowie, vorbehaltlich einer vorherigen Einstellung, das Zahlungsverkehrssystem TARGET geöffnet ist und an dem die Bankschalter in Wien geöffnet sind.
TARGET / TARGET2	Trans-European Automated Real-time Gross settlement Express Transfer („TARGET“) Zahlungssysteme.
Treugeber	Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft mit dem Sitz in St. Pölten und der Firmenbuchnummer 286087 t.
Treuhändiges Emissionsinstitut	Hypo Wohnbaubank AG emittiert auf Basis des StWbFG steuerlich begünstigte Wandelschuldverschreibungen im Auftrag ihrer Aktionäre.
UGB	Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (Unternehmensgesetzbuch- UGB)“ i.d.g.F. (gemäß Artikel I des Handelsrechtsänderungsgesetzes, BGBl I Nr. 120/2005)
Unadjusted following	Zinsen werden bis zum Ende der Zinsperiode gerechnet, auch wenn dies kein Bankarbeitstag ist. Die Zahlung erfolgt am darauffolgenden Bankarbeitstag ohne dass ein Anspruch auf Auszahlungen zusätzlicher Zinsen begründet wird
WAG 2007	Bundesgesetz über die Beaufsichtigung von Wertpapierdienstleistungen (Wertpapieraufsichtsgesetz 2007) i.d.g.F.
Wandelschuldverschreibungen	Schuldverschreibungen, die neben dem Forderungsrecht auch ein Wandelrecht verbriefen. Sie können gemäß den Anleihebedingungen in nennwertlose Partizipationsscheine gemäß § 23 Abs. 4 und 5 BWG der Hypo-Wohnbaubank AG gewandelt (= umgetauscht) werden.

## **ALLGEMEINE HINWEISE, VERKAUFBSCHRÄNKUNGEN UND LISTE DER AUFGENOMMENEN DOKUMENTE**

Sämtliche im Prospekt enthaltenen Angaben, insbesondere in Bezug auf die Emittentin und den Treugeber und in Bezug auf die mit den Wandelschuldverschreibungen verbundenen Rechte, beziehen sich auf das Datum der Veröffentlichung.

Die Emittentin wird bei Auftreten wichtiger neuer Umstände oder wesentlichen Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten im Bezug auf die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Beurteilung der Wandelschuldverschreibungen beeinflussen könnten und die bis zum endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots oder, wenn diese früher eintritt, der Zulassung der Wandelschuldverschreibungen an dem Geregeltten Freiverkehr der Wiener Börse festgestellt werden, diese in einem Nachtrag gemäß § 6 KMG nennen.

Anleger haben sich bei einer Investitionsentscheidung auf ihre eigene Einschätzung der Emittentin und des Treugebers sowie die Vorteile und Risiken, die mit der Investition in Wandelschuldverschreibungen der Emittentin zusammenhängen, zu verlassen.

Jedwede Entscheidung zur Investition in Wandelschuldverschreibungen der Hypo-Wohnbaubank AG sollte ausschließlich auf dem Prospekt (zusammen mit den Anleihebedingungen, Annexe und den Dokumenten, die in Form eines Verweises einbezogen sind) beruhen, wobei zu bedenken ist, dass jedwede Zusammenfassung oder Beschreibung rechtlicher Bestimmungen, gesellschaftsrechtlicher Strukturen oder von Vertragsverhältnissen, die in diesem Prospekt enthalten sind, nur der Information dient und nicht als Rechts- oder Steuerberatung betreffend die Auslegung oder Durchsetzbarkeit ihrer Bestimmungen oder Beziehungen angesehen werden sollte.

Im Falle irgendwelcher Zweifel über den Inhalt oder die Bedeutung der im Prospekt enthaltenen Information ist eine befugte oder sachverständige Person zu Rate zu ziehen, die auf die Beratung beim Erwerb von Finanzinstrumenten spezialisiert ist.

**Der Prospekt stellt weder ein Angebot, noch eine Einladung zur Angebotsstellung zum Kauf oder zur Zeichnung oder zum Verkauf von Wandelschuldverschreibungen dar und dient ausschließlich zur Information. Zweck des vorliegenden Prospekts der Hypo-Wohnbaubank AG ist ein öffentliches Angebot und die Zulassung zur Börsennotierung von Wohnbau-Wandelschuldverschreibungen am Geregeltten Freiverkehr der Wiener Börse.**

**Die unter diesem Prospekt begebenen Wandelschuldverschreibungen der Hypo-Wohnbaubank AG sind von keiner Zulassungs-, Billigungs-, oder Aufsichtsbehörde in Österreich und keiner Wertpapier-, Billigungs- oder Zulassungsstelle im Ausland noch in sonstiger Weise empfohlen worden.**

Der Inhalt des Prospektes ist nicht als Beratung in rechtlicher, wirtschaftlicher oder steuerlicher Hinsicht, insbesondere nicht im Sinne des WAG zu verstehen. Der Prospekt ersetzt nicht die in jedem individuellen Fall unerlässliche Beratung durch Wertpapierdienstleister.

Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Durch den Eintritt bekannter und unbekannter Risiken, Ungewissheiten und anderer Ereignisse ist es möglich, dass die tatsächlichen zukünftigen Ereignisse, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Entwicklung und die Ergebnisse der Hypo-Wohnbaubank AG oder des Treugebers von jenen abweichen, die in diesem Prospekt ausdrücklich oder implizit enthalten sind. Dazu gehören unter anderem Auswirkungen gegenwärtiger und zukünftiger Bestimmungen, die laufenden Kapitalbedürfnisse der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft oder des Treugebers, die Finanzierungskosten und der Betriebsaufwand der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft oder des Treugebers, Unsicherheiten aus dem Geschäftsbetrieb innerhalb und außerhalb Österreichs, nachhaltige Änderungen der anwendbaren Steuergesetze, höhere Gewalt, Unruhen, Naturkatastrophen und sonstige Faktoren. Vor dem Hintergrund dieser und anderer allgemeiner Unabwägbarkeiten sollten sich Anleger nicht auf derartige zukunftsgerichtete Aussagen verlassen.

Die Angaben in diesem Prospekt beziehen sich auf die zum Datum des Prospektes geltende Rechtslage und Praxis der Rechtsanwendung, die sich jederzeit ändern kann. Dies gilt insbesondere für steuerliche Angaben.

Keine Person ist ermächtigt, Informationen oder Zusagen abzugeben, die nicht im Prospekt enthalten sind. Falls solche doch erfolgen, darf niemand darauf vertrauen, dass diese von der Emittentin autorisiert worden sind.

Dieser Prospekt samt Anleihebedingungen (einschließlich allfälliger Annexe) darf weder ganz oder teilweise reproduziert noch weitervertrieben werden. Jeder Anleger stimmt der eingeschränkten Verwendung mit Entgegennahme dieses Prospektes zu. Ausschließlich die Emittentin sowie gegebenenfalls die sonstigen in diesem Prospekt samt Nachträgen und Anleihebedingungen (einschließlich allfälliger Annexe) genannten Quellen haben die zur Erstellung dieser Dokumente benötigten Informationen zur Verfügung gestellt.

### **Verkaufsbeschränkungen**

Die Verbreitung des gegenständlichen Prospekts sowie der Vertrieb von Wandelschuldverschreibungen der Emittentin ist auf Österreich beschränkt. Außerhalb von Österreich, insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, im Vereinigten Königreich von Großbritannien, Kanada und Japan dürfen die Wandelschuldverschreibungen nicht angeboten, verkauft oder geliefert werden.

Außerdem dürfen die Wandelschuldverschreibungen nur im Einklang mit den jeweils anwendbaren nationalen Bestimmungen angeboten und/oder veräußert werden.

### **Liste der durch Verweis in den Prospekt aufgenommenen Dokumente**

In diesen Prospekt werden keine Dokumente durch Verweis aufgenommen.

# **I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS**

## **1. WARNHINWEISE GEM. KMG §7 (2):**

Die Zusammenfassung ist als Einleitung zu diesem Prospekt zu verstehen.

Der Anleger sollte jede Entscheidung zur Anlage in die in diesem Prospekt beschriebenen Wandelschuldverschreibungen auf die Prüfung des *g e s a m t e n* Prospekts einschließlich der Anleihebedingungen, Annexe und der Dokumente, die in Form eines Verweises einbezogen sind, stützen.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt einschließlich der Anleihebedingungen, Annexe und der Dokumente, die in Form eines Verweises einbezogen sind, enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der EWR-Vertragsstaaten die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

Die Emittentin und diejenigen Personen, die für die Erstellung der Zusammenfassung verantwortlich sind, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird.

## **2. MERKMALE UND RISIKEN**

### **Emittentin**

Die Hypo-Wohnbaubank AG wurde am 12.08.1994 gegründet. Die rechtliche Grundlage für die Geschäftstätigkeit der Hypo-Wohnbaubank AG ist das Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus (BGBl 253/1993, in der Fassung BGBl 680/1994, zuletzt novelliert durch BGBl I Nr. 162/2001). Der Emissionserlös wird zweckgebunden und innerhalb von 3 Jahren für die Errichtung und Sanierung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150m<sup>2</sup> verwendet. Im Falle einer Vermietung darf die Miete jenen Betrag nicht übersteigen, der für die Zuerkennung von Mitteln aus der Wohnbauförderung maßgebend ist.

Die Hypo-Wohnbaubank AG ist ein Emissionsinstitut gemäß § 1 Abs 2 Z 1 lit a StWbFG. Sie emittiert treuhändig im Auftrag ihrer Aktionäre auf Basis des StWbFG auf Inhaber lautende, nicht fundierte und nicht nachrangige Wandelschuldverschreibungen. Sie hat daher mangels Kreditvergabe an Dritte weder das Risiko, dass diese ihren Rückzahlungsverpflichtungen nicht nachkommen (Ausfallsrisiko), noch ein Fristentransformationsrisiko, sowie mangels Refinanzierungsnotwendigkeit auch kein Risiko über zu geringe Finanzmittel zu verfügen (Liquiditätsrisiko). Die Emittentin trifft weiters kein Risiko aus Geschäften mit Finanzprodukten, die von diversen Wertpapieren abgeleitet werden (Risiko aus Derivatengeschäften), weil sie keine solchen Finanzprodukte emittiert.

Für die Verzinsung und Rückzahlung der Wandelschuldverschreibungen haftet gemäß § 7 der Anleihebedingungen der Treugeber mit seinem gesamten Vermögen, nicht jedoch die Hypo-Wohnbaubank AG.

Das StWbFG sieht für den Ersterwerb dieser Wandelschuldverschreibung folgende Begünstigungen vor: Die Anschaffungskosten für den Ersterwerb der Wandelschuldverschreibungen sind im Rahmen des einheitlichen Höchstbetrages gemäß § 18 Abs. 3 Z. 2 des EStG 1988 als Sonderausgabe absetzbar. Sind die Erträge aus den Wandelschuldverschreibungen Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 27 EStG 1988, so ist für die Zeit der Hinterlegung dieser Wandelschuldverschreibungen bei einer inländischen Bank im Ausmaß bis zu 4 % des Nennbetrages keine Kapitalertragsteuer (KESt) abzuziehen. Die Einkommensteuer gilt für die gesamten Kapitalerträge inklusive des KESt-freien Anteils gemäß § 97 EStG 1988 als abgegolten. Allfällige gesetzliche Änderungen, insbesondere der Steuergesetze, sind vorbehalten und gehen nicht zu Lasten der Emittentin.

Es sind folgende Gesellschaften an der Hypo-Wohnbaubank AG im Sinne des § 2 Z 3 BWG qualifiziert beteiligt:

	%
HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft	12,5
HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG	12,5
Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft	12,5
HYPO TIROL BANK AG	12,5
Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft	12,5
SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT	12,5
Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft	12,5

Die übrigen 12,5% werden je zur Hälfte von der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft und der HYPO Investmentbank AG gehalten.

Die Hypo-Wohnbaubank AG ist ausschließlich für die einzelnen Landes-Hypothekenbanken tätig. Deren Rating stellt sich momentan wie folgt dar:

HYPO	STANDARD & POOR'S	MOODY'S
HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft		
HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG		A2
Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft	A+	
HYPO Investmentbank AG	A+	
Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft	A	
SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT		
Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft		
HYPO TIROL BANK AG		Aa1
Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft		Aa1

(Moody's Investors Service Limited; Standard & Poor's)

Die Emittentin bestätigt, dass Angaben im Bezug auf Ratings der Landeshypothekenbanken korrekt wiedergegeben wurden und keine Tatsachen unterschlagen wurden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten.

### **Treugeber Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft**

Die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft ist beim Landesgericht St. Pölten als zuständiges Handelsgericht unter FN 286087 t eingetragen und wurde am 02.12.2006 unter der Firma „Navus Projektentwicklungs AG“ auf unbestimmte Zeit gegründet. In der ordentlichen Hauptversammlung vom 12.06.2007 wurde die Spaltung zur Aufnahme gemäß § 17 iVm § 1 Abs. 2 Z 2 SpaltG unter Anwendung von Artikel VI UmgrStG des Teilbetriebes Retailbank bestehend aus den Geschäftsfeldern Retail, Kommerzkunden und Großwohnbau der HYPO Investmentbank AG (damals: „Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft“) als übertragende Gesellschaft zur Aufnahme in die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft (damals: „Navus Projektentwicklungs AG“) als übernehmende Gesellschaft zum Spaltungstichtag 31.12.2006 beschlossen.

#### Geschäftsfelder:

Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft liegen im:

1. Filialgeschäft als Basis und Drehscheibe der Kundenbeziehungen mit dem Schwerpunkt auf Privatkunden und Freie-Berufe-Kunden,
2. Kommerzgeschäft mit Fokus auf regionale Mittelstandsunternehmen („KMUs“),
3. Vermögensanlage/Private Banking für Geldanlage auf Vermögensbildung der gehobenen Privatkundschaft sowie

4. Wohnbaufinanzierung – sowohl für den großvolumigen Wohnbau als auch für die private Baufinanzierung.

Gemäß § 3 (1) der Satzung des Treugebers ist die Gesellschaft zur Ausübung folgender Bankgeschäfte berechtigt:

**§ 1 Abs. 1 Z 1 BWG:**

Die Entgegennahme fremder Gelder zur Verwaltung oder als Einlage (Einlagengeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 2 BWG:**

Die Durchführung des bargeldlosen Zahlungsverkehrs und des Abrechnungsverkehrs in laufender Rechnung für andere (Girogeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 3 BWG:**

Der Abschluss von Geldkreditverträgen und die Gewährung von Gelddarlehen (Kreditgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 4 BWG:**

Der Kauf von Schecks und Wechseln, insbesondere die Diskontierung von Wechseln (Diskontgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 5 BWG:**

Die Verwahrung und Verwaltung von Wertpapieren für andere (Depotgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 6 BWG:**

Die Ausgabe und Verwaltung von Zahlungsmitteln wie Kreditkarten und Reiseschecks

**§ 1 Abs. 1 Z 7 BWG:**

Der Handel auf eigene oder fremde Rechnung mit

- a) ausländischen Zahlungsmitteln (Devisen- und Valutengeschäft);
- b) Geldmarktinstrumenten;
- c) Finanzterminkontrakten (Futures) einschließlich gleichwertigen Instrumenten mit Barzahlung und Kauf- und Verkaufsoptionen auf die in lit. a und d bis f genannten Instrumente einschließlich gleichwertigen Instrumenten mit Barzahlung (Termin - und Optionsgeschäft);
- d) Zinsterminkontrakten, Zinsausgleichsvereinbarungen (Forward Rate Agreements, FRA), Zins- und Devisenswaps sowie Swaps auf Substanzwerte oder auf Aktienindices ("equity swaps");
- e) Wertpapieren (Effektengeschäft);
- f) von lit. b bis e abgeleiteten Instrumenten;

**§ 1 Abs. 1 Z 8 BWG:**

Die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungen für andere, sofern die übernommene Verpflichtung auf Geldleistungen lautet (Garantiegeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 9 BWG:**

Die Ausgabe von Pfandbriefen, Kommunalschuldverschreibungen und fundierten Bankschuldverschreibungen und die Veranlagung des Erlöses nach den hierfür geltenden besonderen Rechtsvorschriften (Wertpapieremissionsgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 10 BWG:**

Die Ausgabe anderer festverzinslicher Wertpapiere zur Veranlagung des Erlöses in anderen Bankgeschäften (sonstiges Wertpapieremissionsgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 11 BWG:**

Die Teilnahme an der Emission Dritter eines oder mehrerer der in Z 7 lit. b bis f genannten Instrumente und die diesbezüglichen Dienstleistungen (Loroemissionsgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 15 BWG:**

Das Finanzierungsgeschäft durch Erwerb von Anteilsrechten und deren Weiterveräußerung (Kapitalfinanzierungsgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 16 BWG:**

Der Ankauf von Forderungen aus Warenlieferungen oder Dienstleistungen, die Übernahme des Risikos der Einbringlichkeit solcher Forderungen - ausgenommen die Kreditversicherung - und im Zusammenhang damit der Einzug solcher Forderungen (Factoringgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 17 BWG:**

Der Betrieb von Geldmaklergeschäften im Interbankenmarkt

**§ 1 Abs. 1 Z 18 BWG:**

Die Vermittlung von Geschäften nach

- a) Z 1, ausgenommen durch Unternehmen der Vertragsversicherung;
- b) Z 3, ausgenommen die im Rahmen der Gewerbe der Immobilienmakler und der Vermittlung von Personalkrediten, Hypothekarkrediten und Vermögensberatung vorgenommene Vermittlung von Hypothekar- und Personalkrediten;
- c) Z 7 lit. a, soweit diese das Devisengeschäft betrifft;
- d) Z 8;

**§ 1 Abs. 1 Z 20 BWG:**

Die Ausgabe von elektronischem Geld (E-Geldgeschäft)

Das Grundkapital des Treugebers beträgt EUR 17.000.000,00 und ist in 17.000.000 Stückaktien geteilt, wobei jede Stückaktie in gleichem Umfang beteiligt ist. Der auf jede Stückaktie entfallende rechnerische Betrag am Grundkapital beträgt EUR 1,00.

Alleinige Aktionärin des Treugebers ist die HYPO Investmentbank AG.

**Angaben zu den Wertpapieren**

Zweck des vorliegenden Prospekts der Hypo Wohnbaubank AG ist die Börsennotierung von Wohnbau-Wandelschuldverschreibungen am Geregelteten Freiverkehr an der Wiener Börse.

Das gesamte Emissionsvolumen dieser Wandelschuldverschreibungen der Hypo-Wohnbaubank AG beträgt EUR 20.000.000,00.

Für die Zahlungen der Zinsen und des Kapitals der Wandelschuldverschreibungen haftet ausschließlich die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, St. Pölten als Treugeber.

Bei den Wandelschuldverschreibungen handelt es sich um Schuldverschreibungen mit fixer Verzinsung.

<b>Emittentin:</b>	HYPO-WOHNBAUBANK AG
<b>Emissionsvolumen:</b>	EUR 20.000.000,00
<b>Emissionswährung:</b>	Euro
<b>Stückelung:</b>	Nominale EUR 1.000,00
<b>Rang der Wandelschuldverschreibungen:</b>	Die Wandelschuldverschreibungen sind unbesichert und gleichrangig zu anderen unbesicherten Nicht-Dividendenwerten;

<b>Rang der Partizipationsscheine</b>	Die Partizipationsscheine sind unbesichert und nachrangig im Sinne des § 45 Abs. 4 BWG; Partizipationskapital wird daher im Falle der Liquidation oder des Konkurses der Emittentin erst nach den Forderungen anderer, nicht nachrangiger Gläubiger befriedigt.
<b>Form:</b>	Auf den Inhaber lautende Wertpapiere, vertreten durch Sammelurkunden gemäß § 24 lit. b) DepotG.
<b>Verwahrung:</b>	Oesterreichische Kontrollbank AG als Wertpapiersammelbank
<b>Übertragung:</b>	Die Übertragung der als Sammelkunde verbrieften Wandelschuldverschreibungen erfolgt im Effektengiroverkehr
<b>Verzinsung:</b>	Fixer Zinssatz von 3,625% p.a.
<b>Zinstermine:</b>	Der Zinsertrag kommt am 1. Februar eines jeden Jahres zur Auszahlung.
<b>Berechnung von Zinsbeträgen:</b>	act/act
<b>Laufzeit der Schuldverschreibungen:</b>	Sofern der Inhaber nicht von seinem Wandlungsrecht Gebrauch macht, endet die Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen mit 31. Jänner 2021.
<b>Wandlungsrecht</b>	Je Nominale EUR 1.000,00 Wandelschuldverschreibung berechtigen den Inhaber erstmals mit Stichtag 31. Jänner 2011, danach zu den auf den 1. Februar eines jeden Jahres fallenden Kuponterminen, zur Wandlung in 14 Stück nennwertlose Partizipationsscheine der Emittentin. Dies entspricht einem nominellen Wandlungspreis von rd. EUR 71,43 je Partizipationsschein. Der auf 10 Partizipationsscheine entfallende Gewinnanteil entspricht jenem einer Stückaktie.
<b>Tilgung:</b>	zum Nominale („par“) Die Tilgung erfolgt gesamtfällig. Sofern nicht gewandelt wird erfolgt die Tilgung am 1. Februar 2021.
<b>Kündigung:</b>	Eine Kündigung durch die Emittentin oder die Gläubiger ist ausgeschlossen.
<b>Haftung:</b>	Nur die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft haftet als Treugeber mit ihrem gesamten freien Vermögen für die Bedienung und Rückzahlung der Emission.
<b>Cross Default/Drittverzugs Klausel:</b>	Emittentin und Treugeber übernehmen keine Cross Default-Verpflichtung.
<b>Negativverpflichtung</b>	Emittentin und Treugeber übernehmen keine Negativverpflichtung
<b>Ratings:</b>	Weder Wertpapier noch Emittentin waren Gegenstand eines Ratings.
<b>ISIN / Wertpapieridentifizierungsnummer:</b>	AT0000A0CWP8
<b>Börseeinführung:</b>	Geregelter Freiverkehr, Wiener Börse

<b>Zahl-, Berechnungsstelle::</b>	Hauptzahl- und Einreichstelle ist die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank AG, St. Pölten. Weitere Zahl- und Einreichstellen sind: HYPO - Bank Burgenland AG, Eisenstadt; Hypo Alpe-Adria-Bank AG, Klagenfurt; Oberösterreichische Landesbank AG, Linz; Salzburger Landes-Hypothekenbank AG, Salzburg; Landes-Hypothekenbank Steiermark AG, Graz; HYPO TIROL BANK AG, Innsbruck und die Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, Bregenz.
<b>Hinterlegungsstelle:</b>	Oesterreichische Kontrollbank AG
<b>Anwendbares Recht der Anleihebedingungen:</b>	Österreichisches Recht

### 3. RISIKOFAKTOREN

Die Hypo-Wohnbaubank AG ist ein Emissionsinstitut gemäß § 1 Abs 2 Z 1 lit a StWbFG. Sie emittiert treuhändig im Auftrag ihrer Aktionäre auf Basis des StWbFG steuerlich begünstigte Wandelschuldverschreibungen. Sie hat daher mangels Kreditvergabe an Dritte weder das Risiko, dass diese ihren Rückzahlungsverpflichtungen nicht nachkommen (Ausfallsrisiko), noch ein Fristentransformationsrisiko, sowie mangels Refinanzierungsnotwendigkeit auch kein Risiko über zu geringe Finanzmittel zu verfügen (Liquiditätsrisiko). Die Emittentin trifft weiters kein Risiko aus Geschäften mit Finanzprodukten, die von diversen Wertpapieren abgeleitet werden (Risiko aus Derivatgeschäften), weil sie keine solchen Finanzprodukte emittiert.

Alle Aktionäre verfügten – mit Ausnahme der Salzburger Landes-Hypothekenbank AG, Salzburg und der HYPO-BANK Burgenland AG seit 01.07.2006 – über eine Ausfallbürgschaft des jeweiligen Bundeslandes für bis zum 02.04.2003 begebene Schuldverschreibungen. Demnach ist das jeweilige Bundesland zur Zahlung verpflichtet, wenn ein potentieller Gläubiger der Hypo-Wohnbaubank AG die Erfüllung seiner Forderungen auch bei der jeweiligen Landesbank nicht erreicht. Diese öffentlichen Haftungen sind am 01.04.2007 ausgelaufen. Das Land Niederösterreich haftet gemäß § 5 Abs 2 des Niederösterreichischen Landesbankgesetzes (NÖ LGBl Nr. 102/1992 idGF) als Ausfallbürge gemäß § 1356 ABGB auch für alle Verbindlichkeiten des Treugebers, die dieser nach seiner Eintragung im Firmenbuch bis zum 01.04.2007 eingeht, für Verbindlichkeiten, die ab dem 03.04.2003 eingegangen werden, jedoch nur dann, wenn deren Laufzeit nicht über den 30.09.2017 hinausgeht. Nach dem 01.04.2007 können Haftungen und Garantien des Landes Oberösterreich für Verbindlichkeiten des Treugebers nur mehr in Ausnahmefällen gemäß § 5 Abs 2 und 6 des Niederösterreichischen Landesbankgesetzes (NÖ LGBl Nr. 102/1992 idGF) durch Beschluss der niederösterreichischen Landesregierung begründet werden. **Daher besteht für die gegenständlichen Wandelschuldverschreibungen keine Ausfallbürgschaft des Landes Niederösterreich.**

Der Erwerb von und die Veranlagung in begebene Wandelschuldverschreibungen der Hypo Wohnbaubank AG ist mit Risiken für den Anleger verbunden. Der Eintritt einer oder mehrerer der nachfolgend angeführten Risikofaktoren kann einen wesentlichen (negativen) Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Soweit für Wandelschuldverschreibungen der Hypo-Wohnbaubank AG ein Anspruch auf Tilgung zum Nennwert oder ein anderer fixer Tilgungsbetrag vorgesehen ist, ist die Rückzahlung dieses Betrages bei (End-)fälligkeit in erster Linie von der Bonität des Treugebers abhängig, der alleine dafür haftet. Die Bonität der Emittentin und des Treugebers hängt von zahlreichen Faktoren wie beispielsweise den allgemeinen unternehmensspezifischen Risiken einer Universalbank, der Ertragsentwicklung, der künftigen Entwicklung des Bankensektors, dem Wettbewerb im Bankensektor, der Entwicklung und Volatilität der Finanzmärkte und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab. Gleiches gilt sinngemäß für allfällige fixe Zinsbeträge oder sonstige von der Emittentin oder dem Treugeber an Anleger begebene Wandelschuldverschreibungen fix zugesicherte Beträge.

Dementsprechend kann es zu wesentlichen und nachhaltigen Rückgängen der erwarteten Zinszahlungen und des erwarteten Rückzahlungs- oder Tilgungsbetrages bis hin zum Totalverlust der Zinsen und des vom Anleger eingesetzten Kapitals kommen.

Hingewiesen wird auch darauf, dass die Wandelschuldverschreibungen zusätzlichen steuerlichen und rechtlichen Risiken unterliegen, insbesondere können sich in Zukunft die steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für die Wandelschuldverschreibungen auch wesentlich zum Nachteil der Emittentin und der Anleger in Wandelschuldverschreibungen ändern.

Anleger sollten bei der Entscheidung über einen Erwerb der Wandelschuldverschreibungen zunächst ihre jeweilige finanzielle Situation und ihre Anlageziele berücksichtigen und die Eignung der Wandelschuldverschreibung angesichts ihrer persönlichen Umstände immer vor dem Erwerb mit ihren eigenen Finanz-, Rechts- und Steuerberatern erörtern.

### **3.1 Risikofaktoren betreffend die Emittentin**

Risiken im Zusammenhang mit der Emittentin sind im Punkt II.1. Risikofaktoren im Bezug auf die Emittentin näher dargestellt:

- Schuldner- oder Emittentenrisiko
- Risiko der Abhängigkeit vom Geschäftsverlauf der Hypo Bankengruppe Österreich
- Marktrisiko
- Operationales Risiko
- Risiko potentieller Interessenskonflikte der Organmitglieder der Emittentin aufgrund ihrer Tätigkeit für Gesellschaften der Hypo Bankengruppe Österreich
- IT-Risiko
- Abhängigkeit von erfolgreichem Risikomanagement
- Risiken des wirtschaftlichen und politischen Umfeldes oder rückläufiger Finanzmärkte
- Risiko der Änderung steuerlicher Rahmenbedingungen
- Risiko im Zusammenhang mit der widmungskonformen Verwendung des Emissionserlöses
- Abhängigkeit vom Provisionsgeschäft
- Abhängigkeit vom Wachstum
- Risiken aufgrund der Abhängigkeit von Refinanzierungsmöglichkeiten
- Wettbewerbsrisiko
- Risiko aus Handelsgeschäften
- Kontrahentenrisiko
- Risiken aufgrund des regulatorischen Umfeldes
- Risiken aufgrund von Basel II
- Abhängigkeit von qualifizierten Führungskräften
- Abhängigkeit von ausreichend vorhandenen Eigenmitteln

### **3.2. Risikofaktoren betreffend den Treugeber**

Risiken im Zusammenhang mit dem Treugeber sind im Punkt II.2. Risikofaktoren in Bezug auf den Treugeber näher dargestellt.

- Risiko der Abhängigkeit vom Geschäftsverlauf der HYPO Investmentbank-Gruppe
- Marktrisiko
- Operationales Risiko
- Risiko potentieller Interessenskonflikte der Organmitglieder der Treugeber aufgrund ihrer Tätigkeit für Gesellschaften der HYPO Investmentbank-Gruppe
- IT-Risiko
- Abhängigkeit von erfolgreichem Risikomanagement
- Risiken des wirtschaftlichen und politischen Umfeldes oder rückläufiger Finanzmärkte
- Risiko der Änderung steuerlicher Rahmenbedingungen
- Abhängigkeit vom Provisionsgeschäft
- Abhängigkeit vom Wachstum
- Risiken aufgrund der Abhängigkeit von Refinanzierungsmöglichkeiten

- Wettbewerbsrisiko
- Risiko aus Handelsgeschäften
- Kontrahentenrisiko
- Risiken aufgrund des regulatorischen Umfeldes
- Risiken aufgrund von Basel II
- Abhängigkeit von qualifizierten Führungskräften und Mitarbeitern
- Liquiditätsrisiko
- Abhängigkeit von ausreichend vorhandenen Eigenmitteln
- Kredit-, Ausfallsrisiko
- Beteiligungsrisiko
- Währungsrisiko
- Risiko der ausreichenden Liquiditätsbereitstellung

### **3.3. Risikofaktoren betreffend Wertpapiere**

Nachstehend angeführte Risiken in Zusammenhang mit Wertpapieren sind im Punkt II.3. Risikofaktoren in Bezug auf Wertpapiere näher dargestellt.

- Zinsänderungsrisiko und Kursrisiko
- Steuerliche Risiken
- Inflationsrisiko
- Operationales Risiko
- Liquiditätsrisiko
- Irrationale Faktoren
- Kursrisiko bei Ratingveränderungen
- Rechtliches Risiko
- Risiken bei Fehlen eines aktiven liquiden Handels- oder Handelsaussetzung
- Produktspezifische Risiken für Partizipationsscheine

Sollte ein oder sollten mehrere der mit der Emittentin, dem Treugeber und den Wertpapieren verbundene Risiken eintreten, könnte es zu wesentlichen Kursrückgängen der Wertpapiere während der Laufzeit oder im Extremfall zum Totalverlust der Zinsen und des vom Anleger eingesetzten Kapitals kommen.

## **II. RISIKOFAKTOREN**

Potentielle Anleger sollten sorgfältig die Risiken abwägen, die mit einem Investment in jede Art von Wertpapieren verbunden sind, bevor sie eine Investitionsentscheidung treffen. Der Eintritt jedes der in den Risikofaktoren beschriebenen Ereignisse kann die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihre Verpflichtungen gegenüber den Anlegern aus den Wandelschuldverschreibungen zu erfüllen und/oder sie könnten sich nachteilig auf den Marktwert und Handelspreis dieser Wandelschuldverschreibungen oder die Rechte der Anleger im Zusammenhang mit den Wandelschuldverschreibungen auswirken. Als Ergebnis könnten die Anleger einen Teil oder ihr gesamtes Investment (d.h. dass es zu einem Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals kommen könnte) verlieren. Im Übrigen unterliegen die Wandelschuldverschreibungen nicht der gesetzlichen Einlagensicherung. Potentielle Anleger sollten daher drei Hauptkategorien von Risiken abwägen, nämlich einerseits Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin, Risikofaktoren in Bezug auf den Treugeber der Emittentin und andererseits Risikofaktoren in Bezug auf die Wertpapiere.

Im Folgenden werden die aus Sicht der Emittentin wesentlichen Risikofaktoren dargestellt. Die nachfolgenden Risikofaktoren erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### **1. RISIKOFAKTOREN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN**

#### **Allgemeiner Hinweis**

Die Fähigkeit der Emittentin, die vereinbarten Zins- und/oder Tilgungszahlungen zu erfüllen, kann insbesondere durch nachfolgende Risikofaktoren beeinträchtigt werden, wobei es sich nach Ansicht der Emittentin bei den im Folgenden angeführten Risiken um die bedeutendsten Risiken in Bezug auf die Emittentin handelt, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben wird. Das Eintreten einer oder mehrerer dieser Risiken kann die Ertrags- und Finanzlage des Anlegers negativ beeinflussen und zu einem Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen.

#### **Schuldner- oder Emittentenrisiko**

Die Emittentin ist ein treuhändiges Emissionsinstitut gemäß BWG § 1 in Verbindung mit §§ 4 Abs. 1., 5 Abs. 1 iVm § 1 Abs 2 Z 1 lit a StWbFG. Die Emittentin begibt die gegenständlichen Wandelschuldverschreibungen als Treuhänderin im eigenen Namen aber auf Rechnung und Gefahr der Treugeber. Die Treugeber haben sich im Rahmen einer Treuhandvereinbarung gegenüber der Emittentin verpflichtet, sie hinsichtlich sämtlicher Aufwendungen und Risiken, die im Zusammenhang mit den begebenen Wandelschuldverschreibungen entstehen, schad- und klaglos zu halten. Die Emittentin trägt daher hinsichtlich der gegenständlichen Wandelschuldverschreibungen grundsätzlich nur das Gestionsrisiko. Im Falle der Umwandlung der Wandelschuldverschreibungen in Partizipationsscheine erlischt jedoch die Treuhandvereinbarung und damit die Ersatzverpflichtungen der Treugeber, sodass die Emittentin das volle Risiko hinsichtlich der Partizipationsscheine trägt.

Die Bedienung (insbesondere des Tilgungsbetrages / Rückführung des eingezahlten Investment) der betreffenden Emission hängt naturgemäß primär von der Bonität des Treugebers ab, der – aufgrund der bereits erwähnten Treuhandlösung – allein für die Bedienung (Zinsen und Tilgung) der Wandelschuldverschreibungen haftet.

Weiters kann dieses Risiko mit Hilfe des so genannten "Ratings" eingeschätzt werden. Ein Rating ist eine Bewertungsskala für die Beurteilung der Bonität von Emittenten. Das Rating wird von unabhängigen Rating-Agenturen aufgestellt, wobei insbesondere das Bonitäts- und Länderrisiko abgeschätzt wird. Die Rating-Skala reicht von "AAA" (beste Bonität) bis "D" (schlechteste Bonität).

#### **Risiko der Abhängigkeit vom Geschäftsverlauf der Hypo Bankengruppe Österreich**

Aufgrund der Rolle der Emittentin als Teil der Hypo Bankengruppe Österreich, die sämtliche Anteile an der Emittentin hält und wesentlicher Vertrags- und Vertriebspartner ist, kommt dem Geschäftsverlauf der Hypo Bankengruppe Österreich auch für jenen der Emittentin eine entscheidende Bedeutung zu. Jede Verschlechterung des Geschäftsverlaufs der Hypo

Bankengruppe Österreich birgt das Risiko, einen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin zu bewirken.

### **Marktrisiko**

Unter Marktrisiko versteht man das Risiko, dass aufgrund von Änderungen der Marktpreise, insbesondere wegen der Änderung von Zinssätzen, Aktienkursen, Rohstoffpreisen und fremder Währungen sowie Preisschwankungen von Gütern und Derivaten, Verluste entstehen. Die Nachfrage nach den von der Emittentin angebotenen Produkten und Dienstleistungen und damit ihre Ertragslage hängt im weiteren Sinn wesentlich von diesen Faktoren ab. Im engeren Sinn umfasst das Marktrisiko mögliche negative Wertveränderungen von Positionen des Bankbuches der Emittentin. Die Verwirklichung dieses Marktrisikos könnte negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

### **Operationales Risiko**

Unter dem operationalen Risiko wird das Risiko nachteiliger Effekte durch menschliches Versagen, fehlerhafte Managementprozesse, Natur- und sonstige Katastrophen, Technologieversagen und Änderungen im externen Umfeld (Event Risk) verstanden; als Beispiele seien genannt: Ausfälle von IT-Systemen, Sachschäden, Fehlverarbeitungen oder Betrugsfälle. Die Verwirklichung derartiger Risiken könnte negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

### **Risiko potentieller Interessenskonflikte der Organmitglieder der Emittentin aufgrund ihrer Tätigkeit für Gesellschaften der Hypo Bankengruppe Österreich**

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Emittentin üben wesentliche Organfunktionen und sonstige leitende Funktionen (zB als Vorstand, Aufsichtsrat, Geschäftsführer, Geschäftsleiter, Prokurist) in anderen Gesellschaften der Hypo Bankengruppe Österreich aus. Aus dieser Tätigkeit für die Hypo Bankengruppe Österreich können sich potentielle Interessenkonflikte mit ihrer Organfunktion bei der Emittentin ergeben. Derartige Interessenkonflikte bei den Organmitgliedern können insbesondere dann auftreten, wenn diese über Maßnahmen zu entscheiden haben, bei welchen die Interessen der Emittentin von jenen der Hypo Bankengruppe Österreich oder einzelner Gesellschaften derselben abweichen (zB bei Veräußerung wichtiger Vermögensgegenstände, gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen, wie Spaltungen, Verschmelzungen oder Kapitalerhöhungen, Übernahmen, der Genehmigung des Jahresabschlusses, Gewinnausschüttung, Beteiligungen, etc.).

### **IT-Risiko**

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin hängt, wie bei Banken üblich, in hohem Maße von funktionierenden Kommunikations- und Datenverarbeitungssystemen ab. Ausfälle, Unterbrechungen und Sicherheitsmängel können zu Ausfällen oder Unterbrechungen der Systeme für Kundenbeziehungen, Buchhaltung, Verwahrung, Betreuung und/oder Kundenverwaltung führen. Ausfälle und Unterbrechungen der Datenverarbeitungssysteme können den laufenden Betrieb verschiedener Geschäftsfelder der Emittentin vorübergehend beeinträchtigen, wodurch nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nicht ausgeschlossen werden können.

### **Abhängigkeit von erfolgreichem Risikomanagement**

Der Eintritt einer aus heutiger Sicht nicht vorhersehbaren Situation bzw. die Realisierung aus heutiger Sicht unabsehbarer Risiken kann dazu führen, dass das System der Emittentin zur Risikosteuerung und zum Risikomanagement überfordert ist bzw. versagt. Dies kann einen wesentlichen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

### **Risiken des wirtschaftlichen und politischen Umfeldes oder rückläufiger Finanzmärkte**

Das wirtschaftliche und politische Umfeld in Österreich, sowie die Entwicklung der Weltwirtschaft und der globalen Finanzmärkte haben einen wesentlichen Einfluss auf die Nachfrage nach Dienstleistungen und Finanzprodukten, die von der Emittentin entwickelt und angeboten werden. Eine Änderung des wirtschaftlichen oder politischen Umfeldes oder eine Rezession könnte sich

negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken. Jede Änderung der politischen und/oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Österreich, dem einzigen Land, in dem die Emittentin tätig ist, kann eine wesentliche Verschlechterung der Geschäfts- und Finanzergebnisse der Emittentin zur Folge haben.

Seit Mitte des Jahres 2007 kam es im Zuge des Verfalls der Immobilienpreise in den USA und in Großbritannien zu einer Neubewertung von Kreditrisiken durch die Marktteilnehmer mit weltweiten negativen Auswirkungen auf die Finanzmärkte. Die gegenwärtige Finanzkrise ist von einer erheblich eingeschränkten Kreditvergabe von Banken untereinander aber auch gegenüber Dritten gekennzeichnet. Die Dauer und die weiteren Folgen der Finanzkrise sind in ihrem Umfang noch nicht abschätzbar. Risiken bestehen aber insbesondere in einer erhöhten Volatilität und Ausweitung der Credit Spreads der Märkte und damit verbundenen Liquiditätsengpässen auf den weltweiten Finanzmärkten. Im Falle einer anhaltenden Verschlechterung der Lage auf den internationalen Finanzmärkten ist mit einer weiteren Einschränkung von Kreditvergaben, einem Verfall von Aktienkursen und von sonstigen Vermögenswerten sowie einem allgemeinen Rückgang der Nachfrage nach Wandelschuldverschreibungen zu rechnen und damit mit potenziell negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin.

### **Risiko der Änderung steuerlicher Rahmenbedingungen**

Die zukünftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin ist unter anderem auch abhängig von der Besteuerung erwirtschafteter Gewinne auf Ebene der Emittentin. Jede zukünftige Änderung der Gesetzeslage, der Rechtsprechung oder der steuerlichen Verwaltungspraxis hinsichtlich der Gewinnbesteuerung könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nachteilig beeinflussen.

### **Risiko im Zusammenhang mit der widmungskonformen Verwendung des Emissionserlöses**

Die Emittentin muss gemäß dem Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus (BGBl Nr. 253/1993, idF BGBl Nr. 532/1993, BGBl Nr. 680/1994 und BGBl I Nr. 162/2001) sowie dem Erlass des Bundesministeriums für Finanzen vom 6.6.2002, Z 06 0950/1-IV/6/02 zumindest 65% der ihr zur Verfügung gestellten Mittel (= Emissionserlöse) zur Finanzierung von Wohnbauten im weiteren Sinne einsetzen. Zusätzlich muss der Emissionserlös zu mindestens 80% widmungsgemäß für Wohnbau im engeren Sinn verwendet werden. Diese Verpflichtung muss jeweils bis zum Ende des dritten auf das Jahr der Emission folgenden Wirtschaftsjahres erfüllt werden. Es kann nicht garantiert werden, dass zukünftig jederzeit eine widmungskonforme Verwendung, insbesondere im Hinblick auf mögliche Reduktionen der Bautätigkeit im Siedlungs- und Wohnungsbau, möglich sein wird. Sollte die Finanzierungsnachfrage im Siedlungs- und Wohnungsbau stark sinken, kann die Emittentin zur Sicherstellung der widmungskonformen Verwendung gezwungen sein, die Finanzierungsmittel deutlich unter marktüblichen Finanzierungskonditionen anzubieten. Diesfalls oder falls eine widmungskonforme Verwendung nicht möglich ist, sind nachteilige Auswirkungen auf die Gewinnlage der Emittentin nicht auszuschließen, wodurch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nachteilig beeinflusst werden könnte. Zudem besteht in diesem Fall das Risiko, dass steuerliche Begünstigungen auf Seiten des Anlegers in einem solchen Fall nicht weiterhin gegeben sein könnten.

### **Abhängigkeit vom Provisionsgeschäft**

Die aus dem Bankgeschäft der Emittentin resultierenden Provisionserträge haben in den letzten Jahren wesentlich zu den gesamten Betriebserträgen beigetragen. Sollten die Provisionserträge aus dem Bankgeschäft der Emittentin in Zukunft stagnieren oder sogar fallen, kann sich daraus ein erheblich nachteiliger Einfluss auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin ergeben.

### **Abhängigkeit vom Wachstum**

Der Bilanzgewinn der Emittentin ist 2007 um ca. 195% von EUR 45.000,00 auf EUR 133.000,00 gestiegen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Emittentin auch zukünftig wachsen oder ihr jetziges Gewinn- und Bilanzsummen-Niveau halten können wird. Ein erheblich nachteiliger Effekt auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin kann nicht ausgeschlossen werden, falls das Gewinn- und Bilanzsummen-Niveau nicht annähernd gehalten werden kann.

## **Risiken aufgrund der Abhängigkeit von Refinanzierungsmöglichkeiten**

Die Profitabilität der Emittentin hängt von ihrem Zugang zu kostengünstigen Refinanzierungsmöglichkeiten ab. Der Zugang zu Refinanzierungsmöglichkeiten könnte sich gegenüber der Vergangenheit oder den Planungen der Emittentin einschränken oder verteuern, insbesondere aufgrund einer Änderung der Zinssätze. Ungünstige Refinanzierungsmöglichkeiten könnten sich negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

### **Wettbewerbsrisiko**

Die Emittentin ist in einem intensiven Wettbewerb in den Regionen, in denen sie tätig ist, ausgesetzt. Intensiver Wettbewerb mit anderen Banken und Finanzdienstleistern bzw. eine sich verschärfende Wettbewerbssituation auf dem Heimmarkt Österreich, können die Gewinnmargen weiter unter Druck setzen und die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen. Insbesondere unterliegt die Emittentin dem Risiko der Verschärfung des Wettbewerbs im Sektor der österreichischen Wohnbaubanken und Wohnbaufinanzierer. In der Vergangenheit war hier bereits ein zunehmender Wettbewerb feststellbar. Es ist zu erwarten, dass sich dieser in Zukunft noch weiter verschärfen könnte, wodurch es zu einer Reduktion des frei verfügbaren Kapitals für die Emittentin kommen könnte. Nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin können für diesen Fall nicht ausgeschlossen werden.

### **Risiko aus Handelsgeschäften**

Die Erlöse der Emittentin aus Handelsgeschäften (Zinshandel, Devisenhandel und Wertpapierhandel) können auf Grund ungünstiger Marktverhältnisse oder ungünstiger wirtschaftlicher Bedingungen sinken. Dies kann eine wesentliche Verschlechterung der Geschäfts- und Finanzergebnisse der Emittentin zur Folge haben.

### **Kontrahentenrisiko**

Die Emittentin ist bei Handelsgeschäften dem Risiko ausgesetzt, dass Vertragspartner („Kontrahenten“, insbesondere andere Banken und Finanzinstitute) ihre Verpflichtungen aus den Handelsgeschäften nicht vereinbarungsgemäß erfüllen. Dies kann eine wesentliche Verschlechterung der Geschäfts- und Finanzergebnisse der Emittentin zur Folge haben.

### **Risiken aufgrund des regulatorischen Umfeldes**

Die Emittentin ist ausschließlich in Österreich tätig. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin unterliegt den österreichischen nationalen und internationalen Gesetzen und Verträgen sowie der Finanzmarktaufsicht (FMA). Eine Änderung der geltenden rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen kann sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken.

### **Risiken aufgrund von Basel II**

Im Juni 2006 wurden zwei EU-Richtlinien (2006/48/EG vom 14.06.2006 und 2006/49/EG vom 14.06.2006) erlassen; Die Bestimmungen sind – mit Ausnahme einzelner Übergangsbestimmungen, die mit 01.01.2008 in Kraft getreten sind – am 01.01.2007 in Kraft getreten („Basel II“). Die Einführung von Basel II hat zu einer weitgehend neuen, risikoadäquaten Berechnung der Eigenmittelanforderungen, der Einführung adäquater Risikomanagementsysteme, deren Überwachung durch die Finanzaufsicht sowie zur Erhöhung der Transparenz durch verstärkte Offenlegungspflichten der Kreditinstitute geführt. Aufgrund von Basel II ergeben sich für die Emittentin ein erhöhter administrativer Aufwand und höhere Verwaltungskosten sowie höhere Kapitalanforderungen für bestimmte Geschäfte. Dies könnte zu negativen Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen.

### **Abhängigkeit von qualifizierten Führungskräften**

Der Erfolg der Emittentin hängt in hohem Maße von qualifizierten Führungskräften ab, die bei der Emittentin zum überwiegenden Teil schon seit Jahren tätig sind. Es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass solche qualifizierten Führungskräfte in Schlüsselpositionen auch in Zukunft für die Emittentin tätig sein werden. Der Verlust einer oder mehrerer dieser Führungskräfte

könnte einen erheblichen nachteiligen Effekt auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

### **Abhängigkeit von ausreichend vorhandenen Eigenmitteln**

Die Emittentin verfügt über eine Eigenkapitalquote von 447,86% per 31.12.2007. Die Emittentin kann nicht garantieren, dass diese für ein aus heutiger Sicht unabsehbares Ereignis ausreichend ist.

## **2. RISIKOFAKTOREN IN BEZUG AUF DEN TREUGEBER NIEDERÖSTERREICHISCHE LANDESBANK-HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT**

Der Erwerb von und die Veranlagung in Wandelschuldverschreibungen der Emittentin ist wie bereits erwähnt von der Bonität des Treugebers abhängig. Der Eintritt einer oder mehrerer der nachfolgend angeführten Risikofaktoren kann einen wesentlichen (negativen) Einfluss auf die Vermögenslage des Treugebers und in weiterer Folge der Emittentin haben.

Die nachfolgende Aufzählung dieser Risiken ist nicht abschließend, umfasst aber nach Ansicht des Treugebers aus heutiger Sicht alle wesentlichen Risiken:

### **Risiko der Abhängigkeit vom Geschäftsverlauf der HYPO Investmentbank-Gruppe**

Aufgrund der Rolle des Treugebers als wesentlicher Vertrags- und Vertriebspartner der Konzernmutter HYPO Investmentbank AG kommt dem Geschäftsverlauf der HYPO Investmentbank-Gruppe auch im Hinblick auf den Geschäftsverlauf des Treugebers eine entscheidende Bedeutung zu. Jede Verschlechterung des Geschäftsverlaufs der HYPO Investmentbank-Gruppe birgt das Risiko, einen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers zu bewirken.

### **Marktrisiko**

Unter Marktrisiko versteht man das Risiko, dass aufgrund von Änderungen der Marktpreise, insbesondere wegen der Änderung von Zinssätzen, Aktienkursen, Rohstoffpreisen und fremder Währungen sowie Preisschwankungen von Gütern und Derivaten, Verluste entstehen. Die Nachfrage nach den vom Treugeber angebotenen Produkten und Dienstleistungen und damit ihre Ertragslage hängt im weiteren Sinn wesentlich von diesen Faktoren ab. Im engeren Sinn umfasst das Marktrisiko mögliche negative Wertveränderungen von Positionen des Handels- bzw. Bankbuches des Treugebers. Die Verwirklichung dieses Marktrisikos könnte negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers haben.

### **Operationales Risiko**

Unter dem operationalen Risiko wird das Risiko nachteiliger Effekte durch menschliches Versagen, fehlerhafte Managementprozesse, Natur- und sonstige Katastrophen, Technologieversagen und Änderungen im externen Umfeld (Event Risk) verstanden; als Beispiele seien genannt: Ausfälle von IT-Systemen, Sachschäden, Fehlverarbeitungen oder Betrugsfälle. Die Verwirklichung des Risikos könnte negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers haben.

### **Risiko potentieller Interessenskonflikte der Organmitglieder der Treugeber aufgrund ihrer Tätigkeit für Gesellschaften der HYPO Investmentbank-Gruppe**

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats des Treugebers üben wesentliche Organfunktionen und sonstige leitende Funktionen (z.B. als Vorstand, Aufsichtsrat, Geschäftsführer, Geschäftsleiter, Prokurist) in anderen Gesellschaften der HYPO Investmentbank-Gruppe aus. Aus dieser Tätigkeit für die HYPO Investmentbank-Gruppe können sich potentielle Interessenkonflikte mit ihrer Organfunktion bei dem Treugeber ergeben. Derartige Interessenkonflikte bei den Organmitgliedern können insbesondere dann auftreten, wenn diese über Maßnahmen zu entscheiden haben, bei welchen die Interessen des Treugebers von jenen der HYPO Investmentbank-Gruppe oder einzelner Gesellschaften derselben abweichen (z.B. bei Veräußerung wichtiger Vermögensgegenstände, gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen, wie Spaltungen, Verschmelzungen oder Kapitalerhöhungen, Übernahmen, der Genehmigung des Jahresabschlusses, Gewinnausschüttung, Beteiligungen, etc.).

## **IT-Risiko**

Die Geschäftstätigkeit des Treugebers hängt, wie bei Banken üblich, in hohem Maße von funktionierenden Kommunikations- und Datenverarbeitungssystemen ab. Ausfälle, Unterbrechungen und Sicherheitsmängel können zu Ausfällen oder Unterbrechungen der Systeme für Kundenbeziehungen, Buchhaltung, Verwahrung, Betreuung und/oder Kundenverwaltung führen. Ausfälle und Unterbrechungen der Datenverarbeitungssysteme können den laufenden Betrieb verschiedener Geschäftsfelder des Treugebers vorübergehend beeinträchtigen, wodurch nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers nicht ausgeschlossen werden können.

## **Abhängigkeit von erfolgreichem Risikomanagement**

Der Eintritt einer aus heutiger Sicht nicht vorhersehbaren Situation bzw. die Realisierung aus heutiger Sicht unabsehbarer Risiken kann dazu führen, dass das System des Treugebers zur Risikosteuerung und zum Risikomanagement überfordert ist bzw. versagt. Dies kann einen wesentlichen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers haben.

## **Risiken des wirtschaftlichen und politischen Umfeldes oder rückläufiger Finanzmärkte**

Das wirtschaftliche und politische Umfeld in Österreich, sowie die Entwicklung der Weltwirtschaft und der globalen Finanzmärkte haben einen wesentlichen Einfluss auf die Nachfrage nach Dienstleistungen und Finanzprodukten, die vom Treugeber entwickelt und angeboten werden. Eine Änderung des wirtschaftlichen oder politischen Umfeldes oder eine Rezession könnte sich negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers auswirken. Jede Änderung der politischen und/oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Österreich, kann eine wesentliche Verschlechterung der Geschäfts- und Finanzergebnisse des Treugebers zur Folge haben. Der Treugeber ist ausschließlich in Österreich tätig.

Seit Mitte des Jahres 2007 kam es im Zuge des Verfalls der Immobilienpreise in den USA und in Großbritannien zu einer Neubewertung von Kreditrisiken durch die Marktteilnehmer mit weltweiten negativen Auswirkungen auf die Finanzmärkte. Die gegenwärtige Finanzkrise ist von einer erheblich eingeschränkten Kreditvergabe von Banken untereinander aber auch gegenüber Dritten gekennzeichnet. Die Dauer und die weiteren Folgen der Finanzkrise sind in ihrem Umfang noch nicht abschätzbar. Risiken bestehen aber insbesondere in einer erhöhten Volatilität und Ausweitung der Credit Spreads der Märkte und damit verbundenen Liquiditätsgrenzen auf den weltweiten Finanzmärkten. Im Falle einer anhaltenden Verschlechterung der Lage auf den internationalen Finanzmärkten ist mit einer weiteren Einschränkung von Kreditvergaben und einem Verfall von Aktienkursen sowie von sonstigen Vermögenswerten zu rechnen und damit mit potenziell negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers.

## **Risiko der Änderung steuerlicher Rahmenbedingungen**

Die zukünftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers ist unter anderem auch abhängig von der Besteuerung erwirtschafteter Gewinne auf Ebene des Treugebers. Jede zukünftige Änderung der Gesetzeslage, der Rechtsprechung oder der steuerlichen Verwaltungspraxis hinsichtlich der Gewinnbesteuerung könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers nachteilig beeinflussen.

## **Abhängigkeit von Provisionsgeschäften**

Die aus dem Bankgeschäft des Treugebers resultierenden Provisionserträge haben in den letzten Jahren wesentlich zu den gesamten Betriebserträgen beigetragen. Sollten die Provisionserträge aus dem Bankgeschäft des Treugebers in Zukunft stagnieren oder sogar fallen, kann sich daraus ein erheblich nachteiliger Einfluss auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers ergeben.

## **Abhängigkeit vom Wachstum**

Der Jahresüberschuss des Treugebers ist 2007 auf EUR 9.888.000,00 gestiegen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass der Treugeber auch zukünftig wachsen oder sein jetziges Gewinn- und Bilanzsummen-Niveau halten können wird. Aufgrund der Wachstumsraten in den letzten

Geschäftsjahren ist es zu einer Ausweitung der personellen Ressourcen gekommen, die einen erheblich nachteiligen Effekt auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers haben kann, falls das Gewinn- und Bilanzsummen-Niveau nicht annähernd gehalten werden kann.

### **Risiken aufgrund der Abhängigkeit von Refinanzierungsmöglichkeiten**

Die Profitabilität des Treugebers hängt vom Zugang zu kostengünstigen Refinanzierungsmöglichkeiten ab. Der Zugang zu Refinanzierungsmöglichkeiten könnte sich gegenüber der Vergangenheit oder den Planungen der Bank einschränken oder verteuern, insbesondere aufgrund einer Änderung der Zinssätze. Ungünstige Refinanzierungsmöglichkeiten könnten sich negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers auswirken.

### **Wettbewerbsrisiko**

Der Treugeber ist eine regionale Bank mit dem Fokus auf Wohnbau, Kommerz- und Privatkundengeschäft. Der Treugeber ist in einem schwierigen wirtschaftlichen Heimatmarkt (Österreich) tätig. Intensiver Wettbewerb mit anderen Banken bzw. eine sich verschärfende Wettbewerbssituation, insbesondere auf dem Heimatmarkt Österreich, kann die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers erheblich nachteilig beeinflussen.

### **Risiko aus Handelsgeschäften**

Die Erlöse des Treugebers aus Handelsgeschäften (Zinshandel, Devisenhandel und Wertpapierhandel) können auf Grund ungünstiger Marktverhältnisse oder ungünstiger wirtschaftlicher Bedingungen sinken. Dies kann eine wesentliche Verschlechterung der Geschäfts- und Finanzergebnisse des Treugebers zur Folge haben.

### **Kontrahentenrisiko**

Der Treugeber ist bei Handelsgeschäften dem Risiko ausgesetzt, dass Vertragspartner („Kontrahenten“, insbesondere andere Banken und Finanzinstitute) ihre Verpflichtungen aus den Handelsgeschäften nicht vereinbarungsgemäß erfüllen. Dies kann eine wesentliche Verschlechterung der Geschäfts- und Finanzergebnisse des Treugebers zur Folge haben.

### **Risiken aufgrund des regulatorischen Umfeldes**

Der Treugeber ist ausschließlich in Österreich tätig. Die Geschäftstätigkeit des Treugebers unterliegt den österreichischen und internationalen Gesetzen und Verträgen sowie der Aufsicht der österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde. Eine Änderung der geltenden rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen kann sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit des Treugebers auswirken.

### **Risiken aufgrund von Basel II**

Im Juni 2006 wurden zwei EU-Richtlinien (2006/48/EG vom 14.06.2006 und 2006/49/EG vom 14.06.2006) erlassen. Die Bestimmungen sind - mit Ausnahme einzelner Übergangsbestimmungen, die mit 01.01.2008 in Kraft getreten sind – am 1.1.2007 in Kraft getreten ist („Basel II“). Die Einführung von Basel II hat zu einer weitgehend neuen, risikoadäquaten Berechnung der Eigenmittelanforderungen, der Einführung adäquater Risikomanagementsysteme, deren Überwachung durch die Finanzaufsicht sowie zur Erhöhung der Transparenz durch verstärkte Offenlegungspflichten der Kreditinstitute geführt. Aufgrund von Basel II ergeben sich für den Treugeber ein erhöhter administrativer Aufwand und höhere Verwaltungskosten sowie höhere Kapitalanforderungen für bestimmte Geschäfte. Dies könnte zu negativen Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers führen.

### **Abhängigkeit von qualifizierten Führungskräften und Mitarbeitern**

Der Erfolg des Treugebers hängt in hohem Maße von qualifizierten Führungskräften und Mitarbeitern ab, die beim Treugeber zum überwiegenden Teil schon seit Jahren beschäftigt sind. Es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass Führungskräfte und Mitarbeiter in Schlüsselpositionen auch in Zukunft für den Treugeber tätig sein werden. Der Verlust einer oder mehrerer dieser Führungskräfte und Mitarbeiter könnte einen erheblichen nachteiligen Effekt auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers haben.

### **Liquiditätsrisiko**

Aufgrund der unterschiedlichen Fristigkeit von Forderungen und Verbindlichkeiten des Treugebers besteht das Risiko, dass der Treugeber seine gegenwärtigen und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder nicht zeitgerecht erfüllen kann.

#### **Abhängigkeit von ausreichend vorhandenen Eigenmitteln**

Der Treugeber verfügt über eine Eigenkapitalquote von 12,14% per 31.12.2007. Der Treugeber kann nicht garantieren, dass diese für ein aus heutiger Sicht unabsehbares Ereignis ausreichend ist.

#### **Kredit-, Ausfallsrisiko**

Das Risiko, dass Kunden vertragliche Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen, trifft den Treugeber aus Geschäften mit Privatkunden, Kommerzkunden, anderen Banken, Finanzinstitutionen und souveränen Schuldner (Staaten). Das Ausmaß uneinbringlicher Kredite sowie erforderliche Wertberichtigungen können die Geschäftsergebnisse des Treugebers erheblich negativ beeinflussen und zu zusätzlichen Anforderungen an die Eigenmittelunterlegung führen.

#### **Beteiligungsrisiko**

Die Erlöse des Treugebers aus Beteiligungen können auf Grund ungünstiger Marktverhältnisse oder ungünstiger wirtschaftlicher Bedingungen sinken. Dies kann eine wesentliche Verschlechterung der Geschäfts- und Finanzergebnisse des Treugebers zur Folge haben.

#### **Währungsrisiko**

Wertschwankungen zwischen dem Euro und Währungen außerhalb der Eurozone, in denen der Treugeber tätig ist, können das Ergebnis und den Cash Flow des Treugebers nachteilig beeinflussen.

#### **Risiko der ausreichenden Liquiditätsbereitstellung**

Die Liquiditätssteuerung war bislang aufgrund der ausgezeichneten Emissionsmöglichkeiten der Bank über die Pfandbriefstelle unproblematisch. Mit Wegfall der Landeshaftungen für die Pfandbriefstelle ist mit einer zunehmenden Bedeutung des Liquiditätsrisikos - also dem Risiko aus der unterschiedlichen Fristigkeit von Forderungen und Verbindlichkeiten des Treugebers - zu rechnen.

### **3. RISIKOFAKTOREN IN BEZUG AUF DIE WERTPAPIERE**

#### **Zinsänderungsrisiko / Kursrisiko**

Änderungen des Zinsniveaus führen bei bestehenden festverzinslichen Wandelschuldverschreibungen zu Kursänderungen. Steigende Zinsen führen zu fallenden Wandelschuldverschreibungskursen und umgekehrt. Je länger die Restlaufzeit von Wandelschuldverschreibungen ist, umso stärker ist die Kursänderung bei Verschiebungen des Zinsniveaus. Bei festverzinslichen Wandelschuldverschreibungen besteht somit bei gleich bleibender Bonität des Schuldners und gleich bleibenden sonstigen Rahmenbedingungen ein verkehrt proportionaler Zusammenhang zwischen Zinsniveau und Kursniveau. Auch bei variabel verzinsten Wandelschuldverschreibungen bewirkt eine Änderung des aktuellen Zinsniveaus in der Regel eine Kursänderung, die aber in der Regel wesentlich geringer ausfallen wird als bei festverzinslichen Wandelschuldverschreibungen. Werden Wandelschuldverschreibungen bis zum Laufzeitende gehalten, kommt bei Tilgung der vereinbarte Tilgungserlös zur Auszahlung. Bei Verkauf vor Laufzeitende erhält der Anleger lediglich den Marktpreis (Kurs); dieser richtet sich bei festverzinslichen Wandelschuldverschreibungen nach der Entwicklung der entsprechenden Kapitalmarkt-Zinsen, weshalb dieser auch beträchtlich unter dem Tilgungskurs liegen kann. Kursveränderungen sind bei sämtlichen Wandelschuldverschreibungen in Abhängigkeit von den diesen inhärenten Risiken (zum Beispiel Schuldnerbonität, etc.) möglich.

#### **Steuerliche Risiken**

Für das Fortbestehen der steuerlichen Situation des Anlegers zum Zeitpunkt dieses Prospekts wird ausdrücklich keine Gewähr übernommen. Insbesondere können einerseits die Steuervorteile wegfallen, welche sich nach dem Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur

Förderung des Wohnbaus ergeben (d.h. die Befreiung der Zinsen von der Kapitalertragsteuer bis zu 4% vom Nominale und der Ansatz von Anschaffungskosten im Rahmen der Sonderausgaben). Andererseits können sich Gesetzeslage, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis zum Nachteil der Anleger ändern, mitunter sogar rückwirkend. Nachteile aus einer Veränderung der steuerlichen Situation sind ausschließliches Risiko des Anlegers und daher allein von ihm zu tragen.

### **Inflationsrisiko**

Die Gefahr, dass infolge einer Geldentwertung ein Vermögensschaden eintritt (Inflationsrisiko) ist vor allem dann gegeben, wenn die tatsächliche Inflation stärker ausfällt als die erwartete Inflation. Das Inflationsrisiko wirkt sich einerseits auf den Realwert des vorhandenen Vermögens der Emittentin aus. Zum anderen beeinflusst das Inflationsrisiko auch den realen Ertrag, den die Emittentin durch ihr Vermögen erwirtschaften kann bzw den Ertrag des einzelnen Anlegers, den dieser durch die Wandelschuldverschreibungen erzielen könnte. Demnach kann es bei einer höheren als der erwarteten Inflationsrate zu einer negativen Beeinflussung der Wertentwicklung der Wandelschuldverschreibungen kommen.

### **Operationales Risiko**

Verzugs und Ausfall von Zahlungen oder verspätete Orderausführung betreffend der Wandelschuldverschreibungen sind auch infolge operationaler Risiken möglich. Unter dem operationalen Risiko wird das Risiko nachteiliger Effekte durch menschliches Versagen, fehlerhafte Managementprozesse, Natur- und sonstige Katastrophen, Technologieversagen und Änderungen im externen Umfeld (Event Risk) verstanden; als Beispiele seien genannt: Ausfälle von IT-Systemen, Sachschäden, Fehlverarbeitungen oder Betrugsfälle.

### **Liquiditätsrisiko**

Die Möglichkeit, ein Investment jederzeit zu marktgerechten Preisen zu verkaufen bzw. glattzustellen, wird Handelbarkeit (= Liquidität) genannt. Von einem liquiden Markt kann zum Beispiel dann gesprochen werden, wenn ein Anleger seine Wandelschuldverschreibungen verkaufen kann, ohne dass schon ein durchschnittlich großer Verkaufsantrag (gemessen am marktüblichen Umsatzvolumen) zu spürbaren Kursschwankungen führt und nicht oder nur auf dem deutlich niedrigeren Niveau abgewickelt werden kann. In Abhängigkeit von Marktnachfrage und Angebot, Volumen und Platzierungsform, etc. der betreffenden Emission besteht die Unsicherheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt entwickelt.

### **Irrationale Faktoren**

Letztlich sei hier auf das Risiko irrationaler Faktoren (Stimmungen, Meinungen, Gerüchte) hingewiesen, welche außerhalb jeglicher fundamentaler Entwicklungen den Ertrag einer Wandelschuldverschreibung beeinflussen können.

### **Kursrisiko bei Ratingveränderungen**

Sollte die Rating-Agentur Standard & Poor's das dem Treugeber erteilte Rating verändern, aussetzen oder widerrufen, kann sich das auf die Kurse der von der Emittentin treuhändig für den Treugeber begebenen Wandelschuldverschreibungen während der Laufzeit negativ auswirken.

### **Rechtliches Risiko**

Der Erwerb, das Halten oder die Veräußerung eines Wertpapiers kann in manchen Ländern oder für manche Personen verboten sein.

### **Risiken bei Fehlen eines aktiven liquiden Handels oder Handelsaussetzung**

Es kann nicht gewährleistet werden, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Wandelschuldverschreibungen entwickelt oder fortlaufend besteht. In einem solchen Fall oder auch bei vorübergehender Handelsaussetzung können die Wandelschuldverschreibungen unter Umständen nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder gewünschten Preis verkauft werden.

### **Produktspezifische Risiken für Partizipationsscheine**

Partizipationsscheine sind von Banken nach § 23 BWG begebene eigenkapitalähnliche Genussscheine, deren Inhaber sowohl an der Gewinnentwicklung als auch an den Verlusten der

Emittentin teilnimmt. Im Falle einer Liquidation der Emittentin sind die Anleger der Partizipationsscheine nachrangig zu bedienen. Laufende Ausschüttungen sind nur dann möglich, wenn sie im Jahresgewinn Deckung finden; gemäß § 23 Abs 4 Z 3 BWG ist für die Bemessung des Gewinnanteils das Ergebnis des Geschäftsjahres (Jahresgewinn) nach Rücklagenbewegung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Im schlechtesten Fall ist daher ein Totalverlust des Kapitaleinsatzes sowie der Ausfall von Gewinnanteilen möglich. Insbesondere gilt es zu beachten, dass die Anleger der Partizipationsscheine keinen Anspruch auf Auszahlung eines Gewinnanteils haben, wenn die Emittentin sich dazu entschließt, keine Dividende an die Aktionäre auszuschütten, sondern den Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Das Partizipationskapital ist nicht kündbar und besteht somit auf Dauer des Unternehmens der Emittentin. Für die Anleger von Partizipationsscheinen besteht damit auch das Risiko, für eine grundsätzlich unbefristete Dauer mit seinem eingesetzten Kapital gebunden zu sein, an der Emittentin und ihrem ungewissen, möglicherweise auch negativen wirtschaftlichen Verlauf auf Dauer beteiligt zu sein, und etwaige alternative Veranlagungen nicht tätigen zu können. Mangels Börseneinführung der Partizipationsscheine besteht weiters das Risiko, dass die Partizipationsscheine nicht oder nur zu einem geringeren Wert als das bei Wandlung in Partizipationsscheine eingesetzte Kapital verkauft werden können. Der Rückkauf von Partizipationskapital durch die Emittentin ist gemäß § 23 Abs 16 BWG auf 10 vH des vom Kreditinstitut begebenen Partizipationskapitals begrenzt.

### **III. EMITTENTENBESCHREIBUNG**

#### **1. VERANTWORTLICHE PERSONEN**

##### **1.1. Alle Personen, die für die im Registrierungsformular gemachten Angaben bzw. für bestimmte Abschnitte des Registrierungsformulars verantwortlich sind**

Die Hypo-Wohnbaubank AG mit Sitz in Wien ist für die in diesem Prospekt gemachten Angaben mit Ausnahme der Angaben in Punkt IV. Angaben zum Treugeber Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft verantwortlich.

Die Hypo-Wohnbaubank AG bestätigt diese nach bestem Wissen und Gewissen gemacht zu haben.

##### **1.2. Erklärung der für das Registrierungsformular verantwortlichen Personen, dass sie die erforderliche Sorgfalt haben walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Registrierungsformular genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Registrierungsformulars wahrscheinlich verändern**

Die Hypo-Wohnbaubank AG hat die erforderliche Sorgfalt walten lassen um sicherzustellen, dass die genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

#### **2. ABSCHLUSSPRÜFER**

##### **2.1 Namen und Anschrift der Abschlussprüfer der Emittentin, die für den von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum zuständig waren (einschließlich der Angabe ihrer Mitgliedschaft in einer Berufsvereinigung):**

ERNST & YOUNG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.

A-1220 Wien / Österreich, Wagramer Strasse 19, vertreten durch Mag. Gerhard Grabner und Dr. Elisabeth Glaser.

Ernst & Young ist ein Mitglied der Kammer der Wirtschaftstreuhänder.

##### **2.2. Wurden Abschlussprüfer während des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums abberufen, nicht wieder bestellt oder haben sie ihr Mandat niedergelegt**

Während des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums gab es keinen Wechsel des Abschlussprüfers.

#### **3. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN**

Die geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlüsse sind unter Punkt 20 Finanzinformation detailliert dargestellt.

Aufgrund der besonderen Struktur der Emittentin sind Kennzahlenvergleiche selbst innerhalb des Bankensektors nur bedingt möglich, beziehungsweise nur in adaptierter Form aussagekräftig. Ein wichtiger Faktor sind die anrechenbaren als auch die erforderlichen Eigenmittel gemäß BWG, wie im Punkt 10 dargestellt.

Die Darstellung der nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gegliederten Bilanzen zeigt folgendes Bild:

<b>Aktiva</b>	<b>2007</b>	<b>Veränderung</b>	<b>2006</b>	<b>Veränderung</b>	<b>2005</b>
	<b>TEUR</b>	<b>zu Vj i. %</b>	<b>TEUR</b>	<b>zu Vj i. %</b>	<b>TEUR</b>
Forderungen an Kreditinstitute	3.048.205	20,1	2.538.599	12,3	2.260.339
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	0	0,0	0	-100,0	1.245
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	2.509	-49,6	4.980	26,8	3.926
Beteiligungen	6	0,0	6	0,0	6
Immaterielle Vermögensgegenstände	8	0,2	0	-100,0	1
Sachanlagen	0	0,0	0	0,0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	0	0	21	>100	0
Rechnungsabgrenzungsposten		0,0	0	0,0	0
	<b>3.050.728</b>		<b>2.543.606</b>		<b>2.265.517</b>
<b>Passiva</b>					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstitute	0	n/a	0	n/a	0
Verbriefte Verbindlichkeiten	3.045.098	20,0	2.538.053	12,3	2.259.844
Sonstige Verbindlichkeiten	22	-15,4	26	44,4	18
Rechnungsabgrenzungsposten	7	-75,9	29	20,8	24
Rückstellungen	24	60,0	15	-61,5	39
		n/a		n/a	
Gezeichnetes Kapital	5.110	0,0	5.110	0,0	5.110
Gewinnrücklagen	113	3,7	109	2,8	106
Hafrücklage	221	0,9	219	0,5	218
Bilanzgewinn	133	195,6	45	-71,5	158
Unversteuerte Rücklagen					
	<b>3.050.728</b>		<b>2.543.606</b>		<b>2.265.517</b>

(Quelle: Jahresabschlüsse der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft)

#### **4. RISIKOFAKTOREN**

Siehe Punkt II. Risikofaktoren

#### **5. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN**

##### **5.1. Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin**

Die Hypo-Wohnbaubank AG wurde am 12.08.1994 in Wien (Österreich) gegründet und ist unter der Nummer 112200 a im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien eingetragen.

Der Geschäftsgegenstand liegt im Bereich Finanzierung von Wohnbauten gemäß § 1 des Bundesgesetzes über die steuerlichen Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus in der jeweils geltenden Fassung.

Der Emissionserlös wird zweckgebunden und innerhalb von 3 Jahren für die Sanierung und Errichtung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150m<sup>2</sup> verwendet. Im Falle einer Vermietung darf die Miete jenen Betrag nicht übersteigen, der für die Zuerkennung von Mitteln aus der Wohnbauförderung maßgebend ist.

Die Hypo-Wohnbaubank AG verzeichnete in den letzten Geschäftsjahren einen steigenden Emissionszuwachs. 2005 EUR 436.900.000,00, 2006 EUR 291.000.000,00 und 2007 EUR 640.000.000,00.

Der Emissionsstand betrug zum 31.12.2005 EUR 2.220.000.000,00 zum 31.12.2006 EUR 2.491.000.000,00 und zum 31.12.2007 EUR 3.100.000.000,00.

Die Hypo-Wohnbaubank AG ist ausschließlich für die einzelnen Landes-Hypothekenbanken tätig. Deren Rating stellt sich momentan wie folgt dar:

HYPO	STANDARD & POOR'S	MOODY'S
HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft		
HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG		A2
Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft	A+	
HYPO Investmentbank AG	A+	
Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft	A	
SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT		
Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft		
HYPO TIROL BANK AG		Aa1
Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft		Aa1

(Moody's Investors Service Limited; Standard & Poor's)

Die Emittentin bestätigt, dass Angaben im Bezug auf Ratings der Landeshypothekenbanken korrekt wiedergegeben wurden und keine Tatsachen unterschlagen wurden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten.

#### **5.1.1. Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin**

Der juristische und kommerzielle Name des Emittenten lautet: „Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft“.

#### **5.1.2. Ort der Registrierung der Emittentin und Registrierungsnummer**

Die Hypo-Wohnbaubank AG ist im Firmenbuch Wien unter der Nummer FN 112200 a eingetragen.

#### **5.1.3. Datum der Gründung und Existenzdauer der Emittentin**

Das Datum der Gründung war: 12.08.1994. Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit errichtet.

#### **5.1.4. Rechtsform und Sitz der Emittentin sowie die Rechtsordnung in der sie tätig ist, Land der Gründung der Gesellschaft, Geschäftsanschrift und Telefonnummer**

Der Sitz der Gesellschaft lautet:

Brucknerstrasse 8, A-1043 Wien, Österreich, Tel: + 43 1 505 87 32 24 und 29, Fax:+ 43 1 505 87 32 65, Bankleitzahl 19730, DVR: 0942901

Die Hypo-Wohnbaubank ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht.

#### **5.1.5. Wichtige Ereignisse in der Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Emittentin**

Wichtige Ereignisse haben in letzter Zeit nicht stattgefunden.

### **5.2. Investitionen**

Es wurden weder im Zeitraum der historischen Finanzinformationen noch im laufenden Geschäftsjahr wichtige Investitionen durchgeführt, noch sind solche geplant.

## **6. GESCHÄFTSÜBERBLICK**

### **6.1. Haupttätigkeitsbereiche**

#### **6.1.1. Beschreibung der Wesensart der Geschäfte der Emittentin und ihrer Haupttätigkeiten (sowie der damit im Zusammenhang stehenden Schlüsselfaktoren) unter Angabe der wichtigsten Arten der vertriebenen Produkte und/oder erbrachten Dienstleistungen, und zwar für jedes Geschäftsjahr innerhalb des Zeitraums, der von den historischen Finanzinformationen abgedeckt wird**

Geschäftsgegenstand der Emittentin ist schwerpunktmäßig die Finanzierung von Wohnbauten gemäß § 1 des Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues, BGBl. Nr. 253/1993 idF BGBl. I Nr. 162/2001. Der Emissionserlös muss zur Errichtung und Sanierung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen und innerhalb von 3 Jahren zur Bedeckung der Errichtungskosten verwendet werden. Im Falle einer Vermietung darf die Miete jenen Betrag nicht übersteigen, der für die Zuerkennung von Mitteln aus der Wohnbauförderung maßgebend ist. Zur Erreichung des Geschäftszweckes werden bzw. können folgende Bankgeschäfte betrieben werden:

§ 1 Abs 1 Z 1 BWG:

Die Entgegennahme fremder Gelder zur Verwaltung oder als Einlage (Einlagegeschäft);

§ 1 Abs 1 Z 2 BWG:

Die Durchführung des bargeldlosen Zahlungsverkehrs und des Abrechnungsverkehrs in laufender Rechnung für andere (Girogeschäft) im Zusammenhang mit einem Kreditgeschäft gemäß § 1 Abs 1 Z 3 BWG;

§ 1 Abs 1 Z 3 BWG:

Das Kreditgeschäft, eingeschränkt auf die Kredit- oder Darlehensgewährung im Zusammenhang mit dem Ankauf, der Errichtung, der Verwertung und der Sanierung von Immobilien mit überwiegender Wohnnutzung sowie von Grundstücken sowie Schuldeinlösungen für die vorgenannten Zwecke;

§ 1 Abs 1 Z 8 BWG:

Die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungen für andere, sofern die übernommene Verpflichtung auf Geldleistungen lautet (Garantieg Geschäft) im Zusammenhang mit der Errichtung und der Verwertung von Wohnbauten;

§ 1 Abs 1 Z 10 BWG:

Die Ausgabe anderer festverzinslicher Wertpapiere zur Veranlagung des Erlöses in anderen Bankgeschäften (sonstiges Wertpapieremissionsgeschäft) eingeschränkt auf die Ausgabe nicht fundierter festverzinslicher Wertpapiere, insbesondere auch in Form von Wandelschuldverschreibungen (, zur Refinanzierung mit dem Kreditgeschäft gemäß Z 3 BWG;

§ 1 Abs 1 Z 15 BWG:

Das Finanzierungsgeschäft durch Erwerb von Anteilsrechten und deren Weiterveräußerung (Kapitalfinanzierungsgeschäft) im Zusammenhang mit einem Kreditgeschäft gemäß § 1 Abs 1 Z 3 BWG;

§ 1 Abs 1 Z 18 BWG:

Die Vermittlung von Geschäften nach § 1 Abs 1 Z 1 und Z 3 BWG im Zusammenhang mit einem Kreditgeschäft gemäß § 1 Abs 1 Z 3 BWG;

§ 1 Abs. 1 Z 20 BWG

Die Ausgabe von elektronischem Geld (E-Geldgeschäft);

Der Unternehmensgegenstand umfasst ferner:

1. Den Erwerb von Immobilien, Grundstücken und grundstücksähnlichen Rechten (einschließlich Superädifikaten und Baurechten), die Errichtung von Gebäuden, insbesondere von Wohnbauten auf diesen Grundstücken und die kommerzielle Nutzung dieser Grundstücke und grundstücksähnlichen Rechte und der Gebäude, vor allem durch gewerbliche Vermietung oder durch den Abschluss von Leasingverträgen;
2. den Erwerb und die kommerzielle Nutzung von beweglichen Wirtschaftsgütern, insbesondere durch gewerbliche Vermietung oder durch den Abschluss von Leasingverträgen;
3. den Erwerb, die Haltung, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand sowie die Übernahme der Geschäftsführung in diesen.
4. Der Handel mit Waren aller Art.

Die Gesellschaft ist innerhalb dieser Grenzen im In- und Ausland zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen. Die Gesellschaft ist weiter berechtigt, Tochtergesellschaften zu gründen.

#### **6.1.2. Angabe etwaiger wichtiger neuer Produkte und/oder Dienstleistungen, die eingeführt wurden, und — in dem Maße, wie die Entwicklung neuer Produkte oder Dienstleistungen offen gelegt wurde — Angabe des Stands der Entwicklung**

Wichtige neue Produkte und oder Dienstleistungen wurden nicht eingeführt, noch ist die Einführung geplant.

#### **6.2. Wichtigste Märkte einschließlich einer Aufschlüsselung der Gesamtumsätze nach Art der Tätigkeit und geographischem Markt für jedes Geschäftsjahr innerhalb des Zeitraums der vom historischen Zeitraum abgedeckt wird**

Als Spezialbank refinanziert die Hypo-Wohnbaubank AG das Wohnbaugeschäft der österreichischen Landes-Hypothekenbanken ausschließlich in Österreich. Eine Aufschlüsselung der regionalen Märkte ist daher nicht notwendig.

#### **6.3. Außergewöhnliche Faktoren**

Treffen nicht zu.

#### **6.4. Kurze Angaben über die etwaige Abhängigkeit der Emittentin in Bezug auf Patente und Lizenzen, Industrie-, Handels- oder Finanzierungsverträge oder neue Herstellungsverfahren, wenn diese Faktoren von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder die Rentabilität der Emittentin sind**

Treffen nicht zu.

#### **6.5. Grundlage für etwaige Angaben der Emittentin zu ihrer Wettbewerbsposition**

Die Hypo-Wohnbaubank AG trifft in diesem Prospekt keine Aussagen zur eigenen Wettbewerbsposition.

### **7. ORGANISATIONSSTRUKTUR**

Eigentümer der Hypo-Wohnbaubank AG sind sämtliche Landes-Hypothekenbanken sowie die Hypo Investmentbank AG. Zur Aktionärsstruktur siehe Punkt 18 Hauptaktionäre.

Die Hypo-Wohnbaubank AG hat keine Tochtergesellschaften.

### **8. SACHANLAGEN**

Trifft nicht zu.

## 9. ANGABEN ZUR GESCHÄFTS- UND FINANZLAGE

### 9.1. Finanzlage

Im Jahr 2007 wurde die erfolgreiche Entwicklung der Hypo-Wohnbaubank AG fortgesetzt. Mit EUR 640.000.000,00 Emissionsvolumen konnte das emissionsstärkste Jahr in der Geschichte der Hypo-Wohnbaubank AG verzeichnet werden. Die Bilanzsumme wurde von EUR 2.544.000,00 (2006) auf EUR 3.051.000,00 (2007) gesteigert. Diese Steigerung ist hauptsächlich auf die Begebung von Emissionen und die damit verbundene Gewährung von Darlehen zurückzuführen.

Ihre Erträge lukriert die Hypo-Wohnbaubank AG neben der Eigenmittelveranlagung ausschließlich aus der Treuhandprovisionierung der weitergeleiteten Mittel, die einen Basispunkt (0.01%) des gezeichneten Emissionsvolumens beträgt. Der Zuwachs resultiert aus der Steigerung der verwalteten Emissionen.

### 9.2. Betriebsergebnisse

Es sind der Emittentin keine staatlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen, monetären oder politischen Strategien oder Faktoren bekannt, die die Geschäfte der Emittentin direkt oder indirekt wesentlich beeinträchtigt haben oder unter Umständen könnten.

### 9.3. Jüngste Entwicklungen

Im Zuge der weltweiten Finanzkrise wurde in Österreich das Interbankenmarktstärkungsgesetz (IBSG) sowie das Finanzmarktstabilitätsgesetz (FinStaG) vom Nationalrat mit dem Ziel beschlossen, im Umfang von bis zu EUR 100 Mrd unter anderem die Eigenkapitalbasis heimischer Banken zu stärken sowie das Vertrauen und die Stabilität des österreichischen Bankensektors zu sichern. Das Gesetz sieht zur Umsetzung der vorgenannten Ziele unterschiedliche Maßnahmen hinsichtlich der betroffenen Banken vor, etwa die Haftungsübernahmen von Verbindlichkeiten durch die Republik Österreich, die Zuführung von Eigenkapital bzw. den Erwerb von Gesellschaftsanteilen durch die Republik Österreich an den jeweils betroffenen Banken. Das IBSG und FinStaG traten am 27.10.2008 in Kraft, wobei das FinStaG unbefristete Geltung besitzt und das IBSG bis 31.12.2009 befristet ist.

## 10. EIGENKAPITALAUSSTATTUNG

### 10.1. Angaben über die Eigenkapitalausstattung der Emittentin (sowohl kurz- als auch langfristig)

10.1.		2007		2006		2005	
Summe Verbindlichkeiten (kurzfristig)							
	garantiert	0,00	48.309.312,59	0,00	46.716.629,58	0,00	40.236.651,15
	besichert	48.287.147,33		46.690.830,04		40.218.841,65	
	nicht garantiert / nicht besichert	22.165,26		25.799,54		17.809,50	
Summe Verbindlichkeiten (langfristig)							
	garantiert	0,00	2.996.810.421,35	0,00	2.491.362.099,06	0,00	2.219.624.904,40
	besichert	2.996.810.421,35		2.491.362.099,06		2.219.624.904,40	
	nicht garantiert / nicht besichert	0,00		0,00		0,00	
Summe Eigenkapital							
			5.443.945,00		5.437.500,00		5.434.800,00
a.	Gezeichnetes Kapital	5.110.000,00		5.110.000,00		5.110.000,00	
b.	gesetzliche Rücklagen	113.100,00		108.700,00		106.400,00	
c.	andere Rücklagen	220.845,00		218.800,00		218.400,00	

(Quelle: Jahresabschlüsse der Hypo Wohnbaubank AG)

Die in obiger Tabelle angegebenen Summen zum Eigenkapital sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen und anderer Rücklagen berechnet. Zu den anrechenbaren Eigenmitteln gemäß § 23 Abs 14 BWG siehe Punkt 20.1. Seit dem zuletzt veröffentlichten Jahresabschluss kam es zu keinen wesentlichen Veränderungen der oben angeführten Zahlen.

## 10.2. Erläuterung der Quellen und der Beträge des Kapitalflusses der Emittentin und eine ausführliche Darstellung dieser Posten

<b>Kapitalflussrechnung</b>				
		2007	2006	2005
A.	Kassenbestand	0,00	0,00	0,00
B.	Guthaben bei Zentralnotenbanken	0,00	0,00	0,00
	Forderungen Kreditinstitute (täglich fällig)	10.289,62	127.062,05	167.051,43
	Forderungen Kreditinstitute (sonstige)	3.048.195.185,07	2.538.472.430,96	2.260.172.377,44
C.	Wertpapierbestand	2.509.222,40	4.979.792,72	5.171.244,20
D.	Liquidität (A) + (B) + (C)	3.050.714.697,09	2.543.579.285,73	2.265.510.673,07
E.	Kurzfristige Forderungen	0,00	0,00	0,00
F.	Verbindlichkeiten Kreditinstitute (täglich fällig)	0,00	0,00	0,00
G.	Verbindlichkeiten Kreditinstitute (nicht täglich fällig)	48.287.147,33	46.690.830,04	40.218.841,65
H.	Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	22.165,26	25.799,54	17.809,50
I.	Kurzfristigen Verbindlichkeiten	48.309.312,59	46.716.629,58	40.236.651,15
J.	Summe kurzfristige Verschuldung (I) - (E) - (D)	3.002.405.384,50	2.496.862.656,15	2.225.274.021,92
K.	Nicht kurzfristige Bankanleihen/Darlehen			
L.	Begebene Schuldverschreibungen	2.996.810.421,35	2.491.362.099,06	2.219.624.904,40
M.	Andere nicht kurzfristige Anleihen/Darlehen			
N.	Nicht kurzfristige Verbindlichkeiten (K) + (L) + (M)	2.996.810.421,35	2.491.362.099,06	2.219.624.904,40
O.	Summe Verschuldung (J) + (N)	-5.594.963,15	-5.500.557,09	-5.649.117,52

(Quelle: Hypo Wohnbaubank AG; einzelne Zahlen wurden dem geprüften Jahresabschluss 2007 entnommen und für die Zwecke des Prospektes neu zusammengestellt)

Es sind folgende Gesellschaften an der Hypo-Wohnbaubank AG im Sinne des § 2 Z 3 BWG qualifiziert beteiligt:

	%
HYPO - BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft	12,5
HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG	12,5
Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft	12,5
HYPO TIROL BANK AG	12,5
Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft	12,5
SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT	12,5
Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft	12,5

Die übrigen 12,5% werden je zur Hälfte von der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft und der HYPO Investmentbank AG gehalten.

Das Grundkapital beträgt EUR 5.110.000,00 und ist in 70.000 Stückaktien im Nennbetrag à EUR 73,00 geteilt. Von diesem Grundkapital halten oben genannte Gesellschaften jeweils Aktien im Nennbetrag von EUR 638.750,00 (8.750 Stückaktien à EUR 73,00). Ausgenommen davon sind die Niederösterreichische Landesbank – Hypothekenbank AG und Hypo Investmentbank AG mit einem Nennbetrag von je EUR 319.375,00 (je 4.375 Stückaktien à EUR 73,00).

Außer den angeführten Aktionären gibt es keinerlei weitere Stimmrechte und Beteiligungen am Kapital der Emittentin. Die Aktionäre erhalten Stimmrechte gemäß ihrer Beteiligung.

Da die Hypo-Wohnbaubank wie bereits im Detail dargestellt Mittel ausschließlich treuhändig aufnimmt und diese an ihre Aktionäre zur widmungsgemäßen Verwendung auf eigene Rechnung und Gefahr weitergibt, verfügt sie nur über geringe unterlegungspflichtige Aktiva. Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 BWG betragen zum Stichtag 31.12.2007 EUR 5.435.845,00. Diese setzen sich zum 31.12.2007 wie folgt zusammen:

Eingezahltes Kapital	EUR	5.110.000,00
Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklagen)	EUR	113.100,00
Hafrücklage	EUR	220.845,00
Abzugsposten gemäß § 23 Abs. 13 Z 1 BWG	EUR	-8.100,00
Summe:	EUR	5.435.845,00

(Quelle: Hypo Wohnbaubank AG; die Zahlen wurden dem geprüften Jahresabschluss 2007 entnommen und für die Zwecke des Prospektes neu dargestellt)

Die erforderlichen Eigenmittel beliefen sich per 31.12.2007 auf EUR 97.098,99, per 31.12.2006 auf EUR 80.628,40 und per 31.12.2005 auf EUR 71.702,84.

### **10.3. Angaben über den Fremdfinanzierungsbedarf und die Finanzierungsstruktur der Emittentin**

Es besteht kein Fremdfinanzierungsbedarf und kein Bedarf an Finanzierungsquellen für wichtige Investitionen und Umweltfragen.

### **10.4. Angaben über jegliche Beschränkungen des Rückgriffs auf die Eigenkapitalausstattung, die die Geschäfte der Emittentin direkt oder indirekt wesentlich beeinträchtigt haben oder u.U. können**

Die Emittentin unterliegt als Kreditinstitut gemäß § 1 Abs 1 BWG den Eigenmittelerfordernissen gemäß § 22 BWG. Weitere Beschränkungen des Rückgriffs auf die Eigenkapitalausstattung, die die Geschäfte der Emittentin direkt oder wesentlich beeinträchtigt haben oder Umständen beeinträchtigen können, bestehen nicht.

### **10.5. Angaben über erwartete Finanzierungsquellen, die zur Erfüllung der Verpflichtungen von künftigen Investitionen und Sachanlagen benötigt werden**

Trifft nicht zu.

## **11. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG, PATENTE UND LIZENZEN**

Trifft nicht zu.

## **12. TRENDINFORMATIONEN**

### **12.1. Angabe der wichtigsten Trends in jüngster Zeit in Bezug auf Produktion, Umsatz und Vorräte sowie Kosten und Ausgabepreise seit dem Ende des letzten Geschäftsjahres bis zum Datum des Registrierungsformulars**

Seit der Veröffentlichung des letzten geprüften Jahresabschlusses hat es keine wesentlichen Veränderungen gegeben.

### **12.2. Angaben über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften**

Es sind keine Trends, Unsicherheiten, Verpflichtungen oder Vorfälle bekannt, die voraussichtlich die Aussichten des Emittenten zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften.

Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag siehe Lagebericht des letzten geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2007 in Anhang 4.

## **13. GEWINNPROGNOSEN ODER – SCHÄTZUNGEN**

Die Emittentin veröffentlicht keine Gewinnprognosen und/oder Gewinnschätzungen.

## **14. VERWALTUNGS-, GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANE SOWIE OBERES MANAGEMENT**

Die Hypo-Wohnbaubank AG hat zwei Organe: Den Aufsichtsrat und den Vorstand. Gemäß BWG hat der österreichische Bundesminister für Finanzen einen Staatskommissär sowie einen stellvertretenden Staatskommissär als Aufsichtsorgane für die Hypo-Wohnbaubank AG zu bestellen.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten auch die Angaben zu allen Unternehmen und Gesellschaften, bei denen Mitglieder des Aufsichtsrates oder des Vorstandes während der letzten fünf Jahre Mitglieder der Verwaltungs-, Geschäftsführung- oder Aufsichtsorgane oder Partner waren.

Alle derzeit im Amt befindlichen Organmitglieder sind unter der Adresse der Hypo-Wohnbaubank AG, A-1043 Wien, Brucknerstrasse 8 und den in Punkt 14.1.1. und 14.1.2. angegebenen Adressen erreichbar.

Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen den in den nachfolgenden Tabellen angeführten Personen.

Kein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats der Emittentin

- ist oder war während der letzten 5 Jahre neben den unten offen gelegten Tätigkeiten Mitglied des Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder Partner einer Gesellschaft oder eines Unternehmens außerhalb der Tochtergesellschaften der Emittentin;
- wurde während der letzten 5 Jahre in Bezug auf betrügerische Straftaten schuldig gesprochen;
- war während der letzten 5 Jahre als Mitglied des Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Mitglied des oberen Managements einer Gesellschaft in die Insolvenz, die Insolvenzverwaltung oder Liquidation einer solchen Gesellschaft involviert;
- war von öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich Berufsverbände) betroffen;
- wurde jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten als untauglich angesehen; sowie
- wurde während der letzten 5 Jahre von einem Gericht für die Tätigkeit im Management oder für die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Sämtliche Vorstände haben einschlägige Erfahrung im Banken- und Finanzierungsbereich.

### **14.1. Namen und Geschäftsanschriften der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie ihre Stellung bei der Emittentin unter Angabe der wichtigsten Tätigkeiten, die sie außerhalb der Emittentin ausüben, sofern diese für die Emittentin von Bedeutung sind:**

#### **14.1.1. Vorstand**

**Vorstand:**

<b>Name/Funktion innerhalb der Hypo Wohnbaubank AG</b>	<b>Funktion außerhalb der Hypo Wohnbaubank AG</b>	<b>Position aufrecht</b>
Dr. Hannes Leitgeb 1040 Wien, Brucknerstraße 8 Vorstandsdirektor seit 1.7.2005	Mitglied im Aufsichtsrat der HYPO-Kapitalanlage- Gesellschaft m.b.H.	Nein
	Geschäftsführer der HYPO-Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Vorstand der Pfandbriefstelle der österreichischen Landes-Hypothekenbanken	Ja

DI Hans Kvasnicka 3100 St. Pölten, Neugebäudeplatz 1 Vorstandsdirektor seit 12.8.1994	Vorsitzender des Vorstandes der Niederösterreichischen Landesbank – Hypothesenbank AG	Ja
	Aufsichtsrat der GEBAU-NIOBAU Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H.	Nein
	Aufsichtsrat der Gemeinnütze Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft, Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Geschäftsführer der EFH- Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	Ja
	Aufsichtsrat der „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.	Ja
	Aufsichtsrat der Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kirchberg am Wagram, gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Prokurist der HYPO Investmentbank AG	Nein
	Aufsichtsrat der VIA DOMINORUM Grundstückverwertungs Gesellschaft m.b.H.	Nein

#### 14.1.2. Aufsichtsrat

Name/Funktion innerhalb der Hypo Wohnbaubank AG	Funktion außerhalb der Hypo Wohnbaubank AG	Position aufrecht
Generaldirektor Dr. Andras Mitterlehner 4010 Linz, Landstraße 38 Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 8.6.2006	Mitglied im Verwaltungsrat der Pfandbriefstelle der österreichischen Landes-Hypothesenbanken	Ja
	Vizepräsident im Verband der österreichischen Landes- Hypothesenbanken	Ja
	Mitglied im Aufsichtsrat der Hypo- Banken-Holding Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Mitglied im Aufsichtsrat der Hypo- Haftungs-Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Vorstand der Stern & Hafferl Privatstiftung	Ja
	Vorstand der Oberösterreichischen Landesbank Aktiengesellschaft	Ja
	Aufsichtsrat der Hypo-Bildung GmbH	Ja
	Aufsichtsrat der Hypo Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft	Ja
	Aufsichtsrat der EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz	Ja

	Aufsichtsrat der SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT	Ja
	Aufsichtsrat der WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Aufsichtsrat der Oberösterreichischen Kreditgarantie-gesellschaft m.b.H.	Ja
	Aufsichtsrat des EurothermenResort Bad Schallerbach GmbH	Ja
	Geschäftsführer der Gesellschaft zur Förderung des Wohnbaus GmbH	Nein
	Geschäftsführer der HYPO Beteiligung Gesellschaft m.b.H.	Nein
	Geschäftsführer der HYPO Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.	Nein
	Vorstand der SALZBURGER LANDESHYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT	Nein
	Aufsichtsrat der Bürgschaftsbank Salzburg GmbH	Nein
	Aufsichtsrat der Salzburger Unternehmensbeteiligungsgesellschaft mbH	Nein
Vorstandsdirektor Mag. Kurt Makula 9020 Klagenfurt, Alpe-Adria-Platz 1 Mitglied des Aufsichtsrates seit 29.5.2008	Mitglied im Verwaltungsrat der Pfandbriefstelle der österreichischen Landes-Hypothekenbanken	Ja
	Mitglied im Aufsichtsrat der Hypo-Banken-Holding Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Mitglied im Aufsichtsrat der Hypo-Haftungs-Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Geschäftsführer der HYPO Consultants Holding GmbH	Ja
	Geschäftsführer der Hypo Alpe-Adria Golf GmbH	Nein
	Geschäftsführer der Consultants Group AMD GmbH	Nein
	Aufsichtsrat der BLOK 67 GmbH	Nein
	Aufsichtsrat der HYPO Consultants Holding	Nein
	Aufsichtsrat der Golfanlage Villach – Finkenstein – Faaker See Errichtungs- und Betriebs GmbH	Nein

	Vorstand der ALPE-ADRIA AGRAR und ENERGIE PRIVATSTIFTUNG	Ja
	Vorstand der HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG	Ja
	Aufsichtsrat der Hypo Alpe-Adria-Immobilien AG	Ja
	Aufsichtsrat der HYPO ALPE-ADRIA BETEILIGUNGEN GMBH	Ja
	Aufsichtsrat der Biogaspark Alpe Adria GmbH	Ja
	Aufsichtsrat der Hypo Bildung GmbH	Ja
	Aufsichtsrat der Bergbahnen Nassfeld Pramollo AG	Ja
	Geschäftsführer der Dalmatien Beteiligungs GmbH	Nein
Generaldirektor Dr. Reinhard Salhofer 5010 Salzburg, Residenzplatz 7 Mitglied des Aufsichtsrates seit 3.7.2002	Mitglied im Verwaltungsrat der Pfandbriefstelle der österreichischen Landes-Hypothekenbanken	Ja
	Mitglied im Aufsichtsrat der Hypo-Banken-Holding Gesellschaft m.b.H. Vorsitzender im Aufsichtsrat der Hypo-Banken-Holding Gesellschaft m.b.H. Stv. des Vorsitzenden im Aufsichtsrat der Hypo-Haftungs- Gesellschaft m.b.H.	Nein
	Aufsichtsrat der Schweppes Gesellschaft m.b.H.	Nein
	Geschäftsführer der Gesellschaft zur Förderung des Wohnbaus GmbH	Ja
	Geschäftsführer der HYPO Salzburg Kommunal Leasing GmbH	Ja
	Geschäftsführer der HYPO Grund- und Bau-Leasing Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Geschäftsführer der HYPO Mobilienleasing Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Geschäftsführer der ALPHA HYPO Grund- und Bau-Leasing Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Geschäftsführer der HYPO Liegenschaftsverwertungs Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Geschäftsführer der GAMMA HYPO Grund- und Bau-Leasing Gesellschaft m.b.H.	Ja

	Geschäftsführer der OMEGA Liegenschaftsverwertungs-II Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Geschäftsführer der HYPO Beteiligung Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Geschäftsführer der HYPO Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.	Ja
	BETA HYPO Grund- und Bau-Leasing Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Geschäftsführer der OMEGA Liegenschaftsverwertungs-Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Vorstand der SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT	Ja
	Aufsichtsrat der B+S Banksysteme Aktiengesellschaft	Ja
	Aufsichtsrat der Salzburg Wohnbau Planungs-, Bau- und Dienstleistungs GmbH	Ja
	Aufsichtsrat der Hypo-Bildung GmbH	Ja
	Aufsichtsrat der Gasteiner Bergbahnen Aktiengesellschaft	Ja
	Aufsichtsrat der Windhager Zentralheizung Technik GmbH	Nein
	Aufsichtsrat der RealRendite Immobilien GmbH	Nein
Generaldirektor Mag. Martin Gölles 8010 Graz, Radetzkystraße 15 Mitglied des Aufsichtsrates seit 9.3.2007	Mitglied im Verwaltungsrat der Pfandbriefstelle der österreichischen Landes-Hypothekenbanken	Ja
	Mitglied im Aufsichtsrat der Hypo-Banken-Holding Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Mitglied im Aufsichtsrat der Hypo-Haftungs- Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Vorstand der Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft	Ja
	Aufsichtsrat der Hypo-Bildung GmbH	Ja
	Geschäftsführer der FUTURA LHB-RLB Leasing Holding GmbH	Nein
	Prokurist der UniCredit Bank Austria AG	Nein

<p>Generaldirektor Dr. Hannes Gruber 6010 Innsbruck, Meraner Straße 8 Mitglied des Aufsichtsrates seit 11.10.2003</p>	<p>Mitglied im Verwaltungsrat der Pfandbriefstelle der österreichischen Landes-Hypothekenbanken</p>	Nein
	<p>Präsident im Verband der österreichischen Landes- Hypothekenbanken</p>	Ja
	<p>Stv. des Vorsitzenden im Aufsichtsrat der Hypo-Banken-Holding Gesellschaft m.b.H.</p>	Nein
	<p>Mitglied im Aufsichtsrat der Hypo- Haftungs- Gesellschaft m.b.H.</p>	Ja
	<p>Aufsichtsrat der „Wohnungseigentum“, Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.</p>	Ja
	<p>Ausländische Mandate: Präsident der Hypo Tirol Leasing Italien AG; Bozen Italien</p>	Ja
	<p>Präsident und geschäftsführender Verwaltungsrat der Tirol Immobilien- und Beteiligungs GmbH Bozen; Bozen Italien</p>	Ja
<p>Vorstandsdirektor Dkfm. Dr. Jodok Simma 6901 Bregenz, Hypo-Passage 1 Mitglied des Aufsichtsrates seit 10.03.1998</p>	<p>Mitglied im Verwaltungsrat der Pfandbriefstelle der österreichischen Landes-Hypothekenbanken</p>	Ja
	<p>Vizepräsident im Verband der österreichischen Landes- Hypothekenbanken</p>	Nein
	<p>Präsident im Verband der österreichischen Landes- Hypothekenbanken</p>	Nein
	<p>Mitglied im Aufsichtsrat der Hypo- Banken-Holding Gesellschaft m.b.H.</p>	Nein
	<p>Mitglied im Aufsichtsrat der Hypo- Haftungs- Gesellschaft m.b.H.</p>	Nein
	<p>Geschäftsführer der „Hypo-Rent“ Leasing- und Beteiligungsgesellschaft mbH</p>	Ja
	<p>Geschäftsführer der Hypo Immobilien GmbH</p>	Ja
	<p>Vorstand der Vorarlberger Landesbank-Holding</p>	Ja
	<p>Vorstand der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft</p>	Ja
<p>Vorstand der Dr. Rudolf Mandl Privatstiftung</p>	Ja	

	Aufsichtsrat der HYPO EQUITY Unternehmensbeteiligungen AG	Ja
	Aufsichtsrat der HYPO EQUITY Management AG	Ja
	Aufsichtsrat der Hypo SüdLeasing GmbH	Ja
	Aufsichtsrat der Fohrenburg Beteiligungs-Aktiengesellschaft	Ja
	Geschäftsführer der Hypo Versicherungsmakler GmbH	Nein
	Geschäftsführer der ASTRA-Beteiligungs AG	Nein
	Aufsichtsrat der Management Trust Holding Aktiengesellschaft	Ja
	Aufsichtsrat der Vorarlberger Kraftwerke Aktiengesellschaft	Ja
	Aufsichtsrat der „Wirtschafts-Standort Vorarlberg“ Betriebsansiedlungs GmbH	Nein
	Aufsichtsrat der VBV-Pensionskasse Aktiengesellschaft	Ja
	Aufsichtsrat der HYPO EQUITY Beteiligungs AG	Ja
	Aufsichtsrat der ATHENA Erste Beteiligungen AG	Nein
	Aufsichtsrat der ATHENA Zweite Beteiligungen AG	Nein
	Ausländische Mandate: Verwaltungspräsident der Hypo Investment Bank (Liechtenstein) AG, Vaduz	Ja
	Verwaltungspräsident der Hypo Vorarlberg Holding (Italien) GmbH, Bozen, Italien	Ja
	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Internationales Bankhaus Bodensee AG, Friedrichshafen	Ja
Dr. Wilhelm Miklas 1040 Wien, Brucknerstraße 8 Mitglied des Aufsichtsrates seit 29.05.2008	Mitglied im Verwaltungsrat der Pfandbriefstelle der österreichischen Landes-Hypothekenbanken	Ja
	Generalsekretär im Verband der österreichischen Landes-Hypothekenbanken	Ja

	Geschäftsführer in der Hypo-Banken-Holding Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Geschäftsführer der Hypo-Haftungs-Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Geschäftsführer der Hypo-Bildung-GmbH	Ja
	Aufsichtsrat der HYPO-Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H.	Ja
	Aufsichtsrat der PayLife Bank GmbH	Ja
	Vorstand der Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft	Nein
	Vorstand der HYPO Investmentbank AG	Nein
	Prokurist der Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft	Nein
	Aufsichtsrat der Niederösterreichische Vorsorgekasse AG	Nein
	Aufsichtsrat der NÖ Real-Consult AG	Nein
	Aufsichtsrat der Landeskrankenhaus Tulln-Immobilienvermietung Gesellschaft m.b.H.	Nein
	Aufsichtsrat der VB-Leasing International Holding GmbH	Nein
	Aufsichtsrat der VICTORIA-VOLKSBANKEN Pensionskassen Aktiengesellschaft	Nein
	Aufsichtsrat der EWU Wohnbau Unternehmensbeteiligungs-Aktiengesellschaft	Nein
	Aufsichtsrat der Investkredit Investmentbank AG	Nein
	Aufsichtsrat der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Austria“ Aktiengesellschaft	Nein
	Aufsichtsrat der „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.	Nein
	Aufsichtsrat der Hypo-Haftungs-Gesellschaft m.b.H.	Nein
	Geschäftsführer der LTB Beteiligungs GmbH	Ja

	Geschäftsführer der Hypo-Bildung GmbH	Nein
	Aufsichtsrat der VIA DOMINORUM Grundstückverwertungs Gesellschaft m.b.H.	
Vorstandsdirektor Mag. Michael Martinek 3100 St.Pölten, Neugebäudeplatz 1 Mitglied des Aufsichtsrates seit 12.9.2008	Vorstand der Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft	Ja
	Aufsichtsrat der Niederösterreichische Vorsorgekasse AG	Ja
	Aufsichtsrat der NÖ Beteiligungsfinanzierungen GmbH	Ja
	Vorstand der Anteilsverwaltung Allgemeine Sparkasse	Nein
	Vorstand der Allgemeine Sparkasse Oberösterreich Bankaktiengesellschaft	Nein
	Aufsichtsrat der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft	Nein
	Aufsichtsrat der Sparkasse Lambach Bank-Aktiengesellschaft	Nein
	Aufsichtsrat der Sparkassen Versicherung Aktiengesellschaft	Nein
	Aufsichtsrat der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft	Nein

### 14.1.3. Staatskommissäre

Sofern gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, hat der Bundesminister für Finanzen bei Kreditinstituten deren Bilanzsumme eine Milliarde Euro übersteigt einen Staatskommissär und dessen Stellvertreter für eine Funktionsperiode von längstens fünf Jahren zu bestellen. Die Staatskommissäre und deren Stellvertreter handeln als Organe der Finanzmarktaufsicht und sind in dieser Funktion ausschließlich deren Weisungen unterworfen.

Ihnen kommen die folgenden Rechte zu:

**Teilnahmerecht:** Der Staatskommissär und dessen Stellvertreter sind vom Kreditinstitut zu den Hauptversammlungen, Generalversammlungen und sonstigen Mitgliederversammlungen, zu den Sitzungen des Aufsichtsrates sowie zu entscheidungsbefugten Ausschüssen des Aufsichtsrates rechtzeitig einzuladen. Auf ihren Antrag ist ihnen jederzeit das Wort zu erteilen. Alle Niederschriften über diese Sitzungen sind dem Staatskommissär und seinem Stellvertreter zu übersenden.

**Einspruchsrecht:** Der Staatskommissär oder im Falle von dessen Verhinderung dessen Stellvertreter haben gegen Beschlüsse der Hauptversammlung, Generalversammlung und sonstiger Mitgliederversammlungen sowie gegen Beschlüsse des Aufsichtsrates und entscheidungsbefugten Ausschüssen des Aufsichtsrates, durch die sie gesetzliche oder sonstige Vorschriften oder Bescheide des Bundesministers für Finanzen oder der FMA für verletzt erachten, unverzüglich Einspruch zu erheben und hievon der FMA zu berichten. Im Einspruch haben sie anzugeben, gegen welche Vorschriften nach ihrer Ansicht der Beschluss verstößt.

Durch den Einspruch wird die Wirksamkeit des Beschlusses bis zur aufsichtsbehördlichen Entscheidung aufgeschoben. Das Kreditinstitut kann binnen einer Woche, gerechnet vom

Zeitpunkt des Einspruches, die Entscheidung der FMA beantragen. Wird nicht binnen einer Woche nach Einlangen des Antrages entschieden, tritt der Einspruch außer Kraft. Wird der Einspruch bestätigt, so ist die Vollziehung des Beschlusses unzulässig.

Dem Staatskommissär und dessen Stellvertreter steht das Recht zu, in die Schriftstücke und Datenträger des Kreditinstituts Einsicht zu nehmen, soweit es für die Erfüllung ihrer Aufgaben, insbesondere der Überwachung der Einhaltung der gesetzlichen oder sonstigen Vorschriften und Bescheide des Bundesministers für Finanzen und der Finanzmarktaufsicht erforderlich ist.

Der Staatskommissär und dessen Stellvertreter haben ihnen bekannt gewordene Tatsachen, auf Grund derer die Erfüllung der Verpflichtungen des Kreditinstituts gegenüber seinen Gläubigern und insbesondere die Sicherheit der ihm anvertrauten Vermögenswerte nicht mehr gewährleistet ist, unverzüglich der Finanzmarktaufsicht mitzuteilen und jährlich einen schriftlichen-Bericht über ihre Tätigkeit zu übermitteln;

Gegenwärtig wurden vom Bundesminister für Finanzen folgende Personen als Staatskommissäre in die Emittentin entsandt:

Name	Funktionsbeginn	Stellung
Sektionschef Dr. Arthur Winter	01.05.1999	Staatskommissär
Oberrätin Mag. Elisabeth Vitzthum	24.11.2003	Stellvertreter

#### **14.2. Interessenkonflikte zwischen den Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen sowie dem oberen Management**

Die Hypo-Wohnbaubank AG erklärt nach bestem Wissen und Gewissen auf Basis einer von ihr durchgeführten Erhebung zur Offenlegung potenzieller Interessenkonflikte bei Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates, dass keinerlei potentielle Interessenskonflikte zwischen den Verpflichtungen gegenüber der emittierenden Gesellschaft einerseits und den von Seiten der in Punkt 14.1. genannten Personen einschließlich deren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen andererseits, abgesehen von den wie folgt und in Verbindung mit den in Punkt 14.1. angeführten Funktionen bestehen.

Es bestehen keine Vereinbarungen oder Abmachungen mit den Hauptaktionären, Kunden, Lieferanten oder sonstigen Personen, aufgrund deren eine in Punkt 14.1. genannte Person zum Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans bzw. zum Mitglied des oberen Managements bestellt wurde.

Die in Punkt 14.1. genannten Personen halten keine Wertpapiere der Emittentin.

#### **15. BEZÜGE UND VERGÜNSTIGUNGEN**

##### **15.1. Betrag der gezahlten Vergütung (einschließlich etwaiger erfolgsgebundener oder nachträglicher Vergütungen) und Sachleistungen an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats**

An Mitglieder des Aufsichtsrates wurden und werden keine Bezüge und oder Vergünstigungen geleistet. Die Mitglieder des Vorstandes haben im Jahr 2005 Entschädigungen von insgesamt rund EUR 5.233,00, 2006 rund EUR 3.488,00 und 2007 EUR 7.080,00 erhalten.

##### **15.2. Angabe der Gesamtbeträge, die von der Emittentin oder ihren Tochtergesellschaften als Reserve oder Rückstellungen gebildet werden, um Pensions- und Rentenzahlungen vornehmen oder ähnliche Vergünstigungen auszahlen zu können**

Es bestehen keine Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen.

## **16. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**

### **16.1. Ende der laufenden Mandatsperiode und gegebenenfalls Angabe des Zeitraums, während dessen die jeweilige Person ihre Aufgabe ausgeübt hat**

Die Mandatsperiode der beiden Vorstandsmitglieder Dr. Hannes Leitgeb und DI Hans Kvasnicka läuft jeweils bis 30.06.2010.

Die Mandatsperiode sämtlicher Mitglieder des Aufsichtsrates läuft bis zur ordentlichen Hauptversammlung des Geschäftsjahres 2010.

### **16.2. Angaben über die Dienstleistungsverträge, die zwischen den Mitgliedern der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane und der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften geschlossen wurden und die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen oder Negativerklärung**

Es bestehen keine zwischen den Mitgliedern der Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane und der Emittentin abgeschlossenen Dienstleistungsverträge, die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

### **16.3. Angaben über den Auditausschuss und den Vergütungsausschuss, einschließlich der Namen der Ausschussmitglieder und einer Zusammenfassung des Aufgabenbereichs des Ausschusses**

Der Prüfungsausschuss besteht aus sämtlichen Mitgliedern des Aufsichtsrates. Siehe Punkt 14.1.2. Der Aufgabenbereich des Prüfungsausschusses richtet sich nach § 63a Abs 4 BWG. Neben dem Prüfungsausschuss wurde keine separater Vergütungsausschuss eingerichtet.

### **16.4. Erklärung, ob die Emittentin der/den Corporate-Governance-Regelung/en im Land der Gründung der Gesellschaft genügt. Sollte die Emittentin einer solchen Regelung nicht folgen, ist eine dementsprechende Erklärung zusammen mit einer Erläuterung aufzunehmen, aus der hervorgeht, warum die Emittentin dieser Regelung nicht Folge leistet**

Der österreichische Corporate Governance Kodex richtet sich vorrangig an österreichische börsennotierte Aktiengesellschaften und erlangt Geltung durch freiwillige Selbstverpflichtung der Unternehmen. Die Emittentin hat keine Aktien an einer Börse notiert. Der Vorstand der Emittentin ist daher der Ansicht, dass die zwingenden Bestimmungen des österreichischen Rechts ausreichende Rahmenbedingungen für die Corporate Governance Struktur sind und hat sich aus diesem Grund nicht dem Corporate Governance Kodex unterworfen.

## **17. BESCHÄFTIGTE**

### **17.1. Angabe der Zahl der Beschäftigten zum Ende des Berichtszeitraumes/im Durchschnitt für jedes Geschäftsjahr, das von den historischen Finanzinformationen abgedeckt wird**

Die Hypo-Wohnbaubank AG beschäftigt und beschäftigte keine Arbeitnehmer.

### **17.2. Aktienbesitz und Aktienoptionen**

Die Mitglieder des Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgans und des oberen Managements sind weder im Besitz von Aktien der Emittentin noch haben diese eine Option auf Aktien.

### **17.3. Beschreibung etwaiger Vereinbarungen, mittels deren Beschäftigte am Kapital der Emittentin beteiligt werden können**

Derartige Vereinbarungen bestehen nicht.

## **18. HAUPTAKTIONÄRE**

### **18.1. Angabe des Namens jeglicher Person, die nicht Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane ist und die direkt oder indirekt eine**

## **Beteiligung am Kapital der Emittentin oder den entsprechenden Stimmrechten hält, die gemäß den nationalen Bestimmungen zu melden ist, zusammen mit der Angabe des Betrags der Beteiligung dieser Person, oder Negativerklärung**

Es sind folgende Gesellschaften an der Hypo-Wohnbaubank AG im Sinne des § 2 Z 3 BWG qualifiziert beteiligt:

	%
HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft	12,5
HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG	12,5
Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft	12,5
HYPO TIROL BANK AG	12,5
Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft	12,5
SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT	12,5
Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft	12,5

Die übrigen 12,5% werden je zur Hälfte von der Niederösterreichischen Landes-Hypothekenbank Aktiengesellschaft und der HYPO Investment AG gehalten.

Das Grundkapital beträgt EUR 5.110.000,00 und ist in 70.000 Stückaktien im Nennbetrag à EUR 73,00 geteilt. Von diesem Grundkapital halten - mit Ausnahme der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft und der Hypo Investmentbank AG - oben genannte Gesellschaften jeweils Aktien im Nennbetrag von EUR 638.750,00 (8.750 Stückaktien à EUR 73,00). Die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft und die Hypo Investmentbank AG halten jeweils Aktien im Nennbetrag von EUR 319.375,00 (4.375 Stückaktien à EUR 73,00).

### **18.2. Information über den Umstand, ob die Hauptaktionäre der Emittentin unterschiedliche Stimmrechte haben oder Negativerklärung**

Außer den angeführten Aktionären gibt es keinerlei weiteren Stimmrechte und Beteiligungen am Kapital der Emittentin. Die Aktionäre erhalten Stimmrechte gemäß ihrer Beteiligung.

### **18.3. Sofern der Emittentin bekannt, Angabe, ob an der Emittentin unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen, und wer diese Beteiligungen hält bzw. diese Beherrschung ausübt. Beschreibung der Art und Weise einer derartigen Kontrolle und der vorhandenen Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer derartigen Kontrolle**

Siehe Punkt 18.1. Dem Vorstand der Emittentin ist nicht bekannt, ob einzelne oder mehrere Aktionäre gemeinsam die Emittentin beherrschen und/oder kontrollieren. Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle sind aus der Sicht des Vorstandes der Emittentin nicht erforderlich. Die Aktionärsrechte können nach Maßgabe des österreichischen Gesellschaftsrechts, insbesondere des Aktiengesetzes ausgeübt werden.

### **18.4. Beschreibung etwaiger der Emittentin bekannten Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle des Emittenten führen könnte**

Der Emittentin sind keine etwaigen Vereinbarungen bekannt, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen können.

## **19. GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN**

Da die Hypo-Wohnbaubank wie bereits im Detail dargestellt (siehe Punkt 10.1) Finanzmittel ausschließlich treuhändig aufnimmt und diese an ihre Aktionäre zur widmungsgemäßen Verwendung auf eigene Rechnung und Gefahr weitergibt, führt die Emittentin laufend (und momentan zu 100%) Geschäfte mit verbundenen Parteien aus.

<b>Begebene / ausstehende Wohnbauanleihen: (in EUR Mrd.)</b>			
	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
(1) Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft	0,726	0,784	0,863
(2) HYPO TIROL BANK AG	0,463	0,497	0,508
(3) Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft	0,256	0,299	0,361
(4) SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT	0,097	0,195	0,348
(5) Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft	0,250	0,276	0,320
(6) Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft	0,240	0,253	0,279
(7) HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG	0,092	0,092	0,212
(8) HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft	0,096	0,095	0,106
<b>GESAMT:</b>	<b>2,220</b>	<b>2,491</b>	<b>2,997</b>
(Quelle: Jahresabschlüsse der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft)			

Die Hypo-Wohnbaubank AG lukriert von den Landeshypothekenbanken eine Treuhandprovision für die Emission von Wohnbauanleihen. Die Höhe der Treuhandprovision beträgt ein Basispunkt (0,01%) des gezeichneten Emissionsvolumens. Die Wandelschuldverschreibungen werden (wurden) treuhändig im eigenen Namen auf Rechnung der Landeshypothekenbanken begeben. Die Innenrevision der Emittentin wird durch die Hypo-Alpe-Adria-Bank International AG durchgeführt. Die Hypo-Alpe-Adria-Bank International AG erhält dafür jährlich EUR 10.000,00.

## **20. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN**

### **20.1. Historische Finanzinformationen**

Die nach den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung aufgestellten Jahresabschlüsse der Hypo-Wohnbaubank AG für das Geschäftsjahr 2005 zum 31.12.2005, für das Geschäftsjahr 2006 zum 31.12.2006 sowie für das Geschäftsjahr 2007 zum 31.12.2007 sind diesem Prospekt als Anhang 2 bis 4 angefügt.

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

#### **Eigenkapitalveränderungsrechnung**

##### **1. Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 Abs 14**

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
a) Eingezahltes Kapital	5.110.000,00	5.110.000,00	5.110.000,00
b) Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)	113.100,00	108.700,00	106.400,00
c) Haftrücklage	220.845,00	218.800,00	218.400,00
d) Abzugsposten immaterielle Vermögensgegenstände	-8.100,00	-96,44	-851,84
Anrechenbare Eigenmittel	<u>5.435.845,00</u>	<u>5.437.403,56</u>	<u>5.433.948,16</u>
Bemessungsgrundlage gemäß § 22 BWG	<u>1.213.737,40</u>	<u>1.007.854,95</u>	<u>896.285,44</u>
Eigenmittel in %	<u>447,86 %</u>	<u>539,50 %</u>	<u>606,27 %</u>

##### **2. Erforderliche Eigenmittel gemäß § 22 Abs 1 BWG**

Bemessungsgrundlage gemäß § 22 BWG

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
hievon gewichtete Aktiva	<u>1.213.737,40</u>	<u>1.007.854,95</u>	<u>896.285,44</u>
davon 8 % Eigenmittelerfordernis gemäß § 22 Abs 1 BWG	<u>97.099,00</u>	<u>80.628,40</u>	<u>71.702,84</u>

(Quelle: Jahresabschlüsse der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft)

Zur Kapitalflussrechnung siehe Punkt 10.1. Angaben über die Eigenkapitalausstattung der Emittentin.

## **20.2. Pro-forma Finanzinformationen**

Es werden in den Prospekt keine Pro forma-Finanzinformationen aufgenommen.

## **20.3. Jahresabschluss**

Die Emittentin erstellt nach den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung einen Jahresabschluss. Die Jahresabschlüsse für das Geschäftsjahr 2005 zum 31.12.2005, für das Geschäftsjahr 2006 zum 31.12.2006 sowie für das Geschäftsjahr 2007 zum 31.12. 2007 sind diesem Prospekt als Anhang 2 bis 4 angefügt.

## **20.4. Prüfung der historischen Finanzinformationen**

### **20.4.1. Erklärung über die Prüfung der historischen Finanzinformationen**

Die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH, A-1220 Wien, Wagramer Strasse 19, hat in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung von Abschlussprüfungen den Jahresabschluss der Emittentin Jahresabschlüsse für das Geschäftsjahr 2007 zum 31.12.2007, für das Geschäftsjahr 2006 zum 31.12.2006 sowie für das Geschäftsjahr 2005 zum 31.12.2005 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 274 (1) des österreichischen Unternehmensgesetzbuches versehen.

Die Wortlaute der Bestätigungsvermerke sind in den Jahresabschlüssen der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2005 zum 31.12.2005, für das Geschäftsjahr 2006 zum 31.12.2006 sowie für das Geschäftsjahr 2007 zum 31.12.2007, die dem Prospekt als Anhang 2 bis 4 angehängt sind, wiedergegeben.

Die Jahresabschlüsse 2005, 2006 und 2007 des Treugebers wurden anlässlich der Antragstellung auf Billigung des vorliegenden Prospektes bei der österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde hinterlegt.

### **20.4.2. Angabe sonstiger Informationen im Prospekt, das von den Abschlussprüfern geprüft wurde**

Es bestehen keine sonstigen Informationen, die von einem Abschlussprüfer geprüft wurden.

### **20.4.3. Wurden die Finanzdaten im Registrierungsformular nicht dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin entnommen, so ist die Quelle dieser Daten und die Tatsache anzugeben, dass die Daten ungeprüft sind**

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzdaten in Punkt 10. Eigenkapitalausstattung und betreffend die Zwischenabschlüsse zum 30.06.2007 und 30.06.2008 (Anhang 5 und 6 zu diesem Prospekt) wurden von der Emittentin erstellt und wurden weder von einem Wirtschaftsprüfer geprüft noch prüferisch durchgesehen.

## **20.5. Alter der jüngsten Finanzinformationen**

Der letzte geprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2007 zum 31.12.2007 wurde am 24.04.2008 von der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die letzten ungeprüften Finanzinformationen der Emittentin wurden zum 30.06.2008 erstellt.

## **20.6. Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen**

### **20.6.1 Hat die Emittentin seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses vierteljährliche oder halbjährliche Finanzinformationen veröffentlicht, so sind diese in das Registrierungsformular aufzunehmen**

Die Emittentin veröffentlicht keine Zwischenfinanzinformationen.

## **20.6.2 Zwischenfinanzinformationen**

Da dieser Prospekt mehr als neun Monate nach Ablauf des letzten geprüften Finanzjahres (2007) erstellt wurde, muss die Emittentin Zwischenfinanzinformationen über das laufende Geschäftsjahr und das vorangegangene Geschäftsjahr offenlegen, die allerdings nicht geprüft sein müssen und die sich zumindest jeweils auf die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres beziehen sollten.

Ungeprüfte Zwischenabschlüsse zum 30.06.2007 und 30.06.2008 sind diesem Prospekt als Anhang 5 und 6 angeschlossen. Die Zwischenabschlüsse wurden weder von einem Wirtschaftsprüfer geprüft noch prüferisch durchgesehen.

## **20.7. Dividendenpolitik**

Die Dividendenausschüttung unterliegt keinen etwaigen Beschränkungen. Vom Gewinn 2005 wurden EUR 156.000,00 vor KeSt-Abzug ausgeschüttet. Für die Ausschüttung des Jahres 2005 bedeutet dies eine Dividende pro Aktie (vor KeSt-Abzug) von EUR 2,23. Für das Geschäftsjahr 2006 wurde kein Gewinn ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2007 fand wieder eine Ausschüttung in Höhe von EUR 120.000,00 statt, dies entspricht einer Dividende pro Aktie (vor KeSt-Abzug) von EUR 1,71.

## **20.8. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

Gegen die Emittentin gab es innerhalb der letzten 12 Monate keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren bzw. wurden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren abgeschlossen, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin auswirken bzw. ausgewirkt haben. Nach Kenntnis der Emittentin sind solche Verfahren auch nicht anhängig, eingeleitet oder droht deren Einleitung.

## **20.9. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin**

Seit der Veröffentlichung des letzten geprüften Jahresabschlusses sowie des ungeprüften Zwischenabschlusses zum 30.06.2008 ist es zu keinen wesentlichen Veränderungen bei der Finanzlage oder Handelsposition der Hypo-Wohnbaubank AG gekommen.

## **21. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **21.1. Aktienkapital**

#### **21.1.1. Betrag des ausgegebenen Kapitals und für jede Kategorie des Aktienkapitals**

Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 5.110.000,00 und ist zur Gänze bar einbezahlt. Von dem in 70.000 Stückaktien im Nennbetrag à EUR 73,00 geteilten Grundkapital halten die unter „Hauptaktionäre“ angeführten Gesellschaften - mit Ausnahme der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft und der Hypo Investmentbank AG - jeweils Aktien im Nennbetrag von EUR 638.750,00 (8.750 Stückaktien à EUR 73,00). Die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft und die Hypo Investmentbank AG halten jeweils Aktien im Nennbetrag von EUR 319.375,00 (4.375 Stückaktien à EUR 73,00).

Die satzungsmäßig mögliche bedingte Kapitalerhöhung wird vom Vorstand nur insoweit durchgeführt, als Anleger von der Gesellschaft begebener Wandelschuldverschreibungen von ihrem Umtauschrecht Gebrauch machen (siehe Kapitel Satzung und Statuten der Gesellschaft).

**21.1.2. Sollten Aktien vorhanden sein, die nicht Bestandteil des Eigenkapitals sind, so sind die Anzahl und die wesentlichen Merkmale dieser Aktien anzugeben**

Trifft nicht zu.

**21.1.3. Angabe der Anzahl, des Buchwertes sowie des Nennwertes der Aktien, die Bestandteil des Eigenkapitals der Emittentin sind und die von der Emittentin selbst oder in ihrem Namen oder von Tochtergesellschaften der Emittentin gehalten werden**

Trifft nicht zu.

**21.1.4. Angabe etwaiger wandelbarer Wertpapiere, umtauschbarer Wertpapiere oder Wertpapiere mit Optionsscheinen, wobei die geltenden Bedingungen und Verfahren für die Wandlung, den Umtausch oder die Zeichnung darzulegen sind**

Eine Auflistung von derzeit laufenden Wandelschuldverschreibungen der Emittentin findet sich in der Wertpapierbeschreibung unter Punkt 6.2.

Das Wandlungsverfahren bei diesen Anleihen ist derart gestaltet, dass je Nominale EUR 1.000,00 Wandelschuldverschreibungen den Anleger zur Wandlung in 14 Stück nennwertlose Partizipationsscheine der Emittentin berechtigen. Dies entspricht einem nominellen Wandlungspreis von rd. EUR 71,43 je Partizipationsschein.

Bei in ATS begebenen Anleihen berechtigen je Nominale ATS 10.000,00 Wandelschuldverschreibungen zur Wandlung in 10 Stück Partizipationsscheine à Nominale ATS 100,00. Der nominelle Wandlungspreis entspricht diesen Anleihen somit rd. EUR 72,67 je Partizipationsschein (ATS 1.000,00).

Die Wandlungserklärung kann ausschließlich durch Ausfüllen eines diesbezüglichen von einer als Zahlstelle definierten Bank rechtzeitig vor einem Wandlungstermin kostenlos zur Verfügung gestellten Formulars gemäß den Bestimmungen des AktG erfolgen. Die Wandlungserklärung muss spätestens 15 Bankarbeitstage vor dem Wandlungstermin der jeweiligen Hauptzahlstelle mittels eingeschriebenen Briefes zugegangen sein. Die Wandlungserklärung ist für den Anleger sofort bindend und wird gegenüber der Emittentin mit fristgerechtem Eingang bei der Hauptzahlstelle wirksam.

**21.1.5. Angaben über eventuelle Akquisitionsrechte und deren Bedingungen und/oder über Verpflichtungen in Bezug genehmigtes, aber noch nicht geschaffenes Kapital oder in Bezug auf Kapitalerhöhung**

Trifft nicht zu.

**21.1.6. Angaben über das Kapital eines jeden Mitglieds der Gruppe, worauf ein Optionsrecht besteht oder bei dem man sich bedingt oder bedingungslos darauf geeinigt hat, dieses Kapital an ein Optionsrecht zu knüpfen, sowie Einzelheiten über derlei Optionen, die auch jene Personen betreffen, die diese Optionsrechte erhalten haben**

Trifft nicht zu.

**21.1.7 Die Entwicklung des Aktienkapitals mit besonderer Hervorhebung der Angaben über etwaige Veränderungen, die während des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums erfolgt sind**

Trifft nicht zu.

## **21.2. Satzungen und Statuten der Gesellschaft**

### **21.2.1. Beschreibung der Zielsetzungen der Emittentin und an welcher Stelle sie in der Satzung und den Statuten der Gesellschaft verankert sind**

Die Emittentin ist eine Wohnbaubank. Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 Abs 1 der Satzung der Emittentin schwerpunktmäßig die Finanzierung von Wohnbauten gemäß § 1 des Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues, BGBl Nr. 253/1993, idF BGBl Nr. 532/1993, BGBl Nr. 680/1994 und BGBl I Nr. 162/2001. Zur Erreichung des Geschäftszweckes werden folgende Bankgeschäfte betrieben:

- die Entgegennahme fremder Gelder zur Verwaltung oder als Einlage (Einlagengeschäft);
- die Durchführung des bargeldlosen Zahlungsverkehrs und des Abrechnungsverkehrs in laufender Rechnung für andere (Girogeschäft) im Zusammenhang mit einem Kreditgeschäft;
- das Kreditgeschäft, eingeschränkt auf die Kredit- oder Darlehensgewährung im Zusammenhang mit dem Ankauf, der Errichtung, der Verwertung und der Sanierung von Immobilien mit überwiegender Wohnnutzung sowie von Grundstücken sowie Schuldeinlösungen für die vorgenannten Zwecke;
- die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungen im Zusammenhang mit der Errichtung und Verwertung von Wohnbauten, soweit die übernommene Leistung in Geld zu erfolgen hat;
- die Ausgabe festverzinslicher Wertpapiere, insbesondere auch in Form von Wandelschuldverschreibungen (sonstiges Wertpapieremissionsgeschäft) zur Refinanzierung im Zusammenhang mit dem Kreditgeschäft;
- das Finanzierungsgeschäft durch Erwerb von Anteilsrechten und deren Weiterveräußerung (Kapitalbeteiligungsgeschäft) im Zusammenhang mit einem Kreditgeschäft;
- die Vermittlung von Geschäften nach § 1 Abs. 1 Z. 1 und Z. 3 BWG im Zusammenhang mit einem Kreditgeschäft;

Der Unternehmensgegenstand umfasst ferner:

- den Erwerb von Immobilien, Grundstücken und grundstücksähnlichen Rechten (einschließlich Superädifikaten und Baurechten), die Errichtung von Gebäuden, insbesondere von Wohnbauten auf diesen Grundstücken und die kommerzielle Nutzung dieser Grundstücke und grundstücksähnlichen Rechte und der Gebäude, vor allem durch gewerbliche Vermietung oder durch den Abschluss von Leasingverträgen;
- den Erwerb und die kommerzielle Nutzung von beweglichen Wirtschaftsgütern, insbesondere durch gewerbliche Vermietung oder durch den Abschluss von Leasingverträgen;
- den Erwerb, die Haltung, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand sowie die Übernahme der Geschäftsführung in diesen.
- den Handel mit Waren aller Art.

Die Gesellschaft ist innerhalb dieser Grenzen im In- und Ausland zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen. Die Gesellschaft ist weiter berechtigt, Tochtergesellschaften zu errichten.

### **21.2.2. Zusammenfassung etwaiger Bestimmungen der Satzung und der Statuten der Emittentin sowie der Gründungsurkunde oder sonstiger Satzungen, die die Mitglieder der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane betreffen**

Gemäß § 5 der Satzung besteht der Vorstand aus zwei bis vier Mitgliedern, wobei die Bestellung der Mitglieder durch den Aufsichtsrat erfolgt. Die Vorstandsmitglieder können höchstens auf fünf Jahre bestellt und bei Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne von § 74 Abs 4 AktG abberufen werden. Der Vorstand fasst seine Beschlüsse einstimmig, wenn er aus zwei Mitgliedern besteht, sonst mit einfacher Stimmenmehrheit.

Die Gesellschaft wird nach außen von zwei Vorstandsmitgliedern gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Gesamtprokuristen vertreten. Mit den gesetzlichen Einschränkungen kann die Hypo-Wohnbaubank AG auch durch zwei Gesamtprokuristen vertreten werden. Die Erteilung von Einzelvertretungsvollmacht an Vorstandsmitglieder sowie die Erteilung von Einzelprokura oder Einzelhandlungsvollmacht ist ausgeschlossen.

Gemäß § 7 der Satzung wählt die ordentliche Hauptversammlung den Aufsichtsrat der Emittentin, der aus vier bis zwölf Mitgliedern besteht. Die Aufsichtsräte werden falls bei der Bestellung nicht eine kürzere Funktionsperiode festgelegt wird, nicht länger als bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied bestellt wurde, wird nicht mitgerechnet. Jedes Aufsichtsratsmitglied kann seine Funktion mit sofortiger Wirkung durch eingeschriebenen Brief an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates niederlegen. Scheiden Mitglieder des Aufsichtsrates, aus welchem Grund immer, aus dem Aufsichtsrat aus, ist spätestens in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung eine Ersatzwahl durchzuführen. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner Mitglieder, darunter Vorsitzender und oder ein Stellvertreter, anwesend sind. Die Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst, wobei bei Stimmgleichheit die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden entscheidet.

### **21.2.3. Beschreibung der Rechte, Vorrechte und Beschränkungen, die an jede Kategorie der vorhandenen Aktien gebunden sind**

Sämtliche Aktien der der Hypo-Wohnbaubank AG sind Stückaktien. Eine Übertragung der Stückaktie ist gemäß § 3 der Satzung an die Zustimmung des Aufsichtsrates der Emittentin gebunden. Die Gesellschaft ist berechtigt auch ohne Zustimmung der Inhaber stimmrechtsloser Vorzugsaktien weitere Vorzugsaktien mit vor- oder gleichstehenden Rechten zu schaffen. Die Emittentin hat derzeit keine Vorzugsaktien ausgegeben.

### **21.2.4. Erläuterung, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die Rechte der Inhaber von Aktien zu ändern, wobei die Fälle anzugeben sind, in denen die Bedingungen strenger ausfallen als die gesetzlichen Vorschriften**

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechtes bestehen nicht.

Soweit das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt, beschließt die Hauptversammlung gemäß § 9 der Satzung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit gefordert ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

### **21.2.5. Beschreibung der Art und Weise, wie die Jahreshauptversammlungen und die außerordentlichen Hauptversammlungen der Aktionäre einberufen werden, einschließlich der Teilnahmebedingungen**

Gemäß § 9 der Satzung wird die Jahreshauptversammlung mindestens einmal im Jahr vom Vorstand oder vom Aufsichtsrat einberufen und findet am Sitz der Gesellschaft statt. Zur Teilnahme an der Hauptversammlung sind diejenigen Aktionäre berechtigt, die bei der Gesellschaft, bei einem österreichischen Notar, bei einer inländischen Bank oder bei einer in der Einberufung zur Hauptversammlung bestimmten anderen Hinterlegungsstelle spätestens 3 Werktagen vor der Hauptversammlung ihre Aktien bis zur Beendigung der Hauptversammlung hinterlegen. Für die Hinterlegung müssen mindestens 14 Tage seit der Einberufung zur Verfügung stehen. Fällt der letzte Tag dieser Frist auf einen Sonntag oder gesetzlichen Feiertag so muss auch noch der folgende Werktag zur Hinterlegung zur Verfügung stehen. Nicht als Werktag, sondern als Feiertag gelten Samstage, Karfreitag und der 24.12.

### **21.2.6. Kurze Beschreibung etwaiger Bestimmungen der Satzung und der Statuten der Emittentin sowie der Gründungsurkunde oder sonstiger Satzungen, die u.U. eine Verzögerung, einen Aufschub oder sogar die Verhinderung eines Wechsels in der Kontrolle der Emittentin bewirken**

Die Aktien der Emittentin sind Stückaktien, deren Übertragung an die Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft gebunden ist. Durch eine ausständige oder verweigerte Zustimmung der Emittentin können eine Verzögerung, ein Aufschub oder eine Verhinderung des Wechsels in der Kontrolle der Emittentin bewirkt werden.

### **21.2.7. Angabe (falls vorhanden) etwaiger Bestimmungen der Satzung und der Statuten der Emittentin sowie der Gründungsurkunde oder sonstiger Satzungen, die für den Schwellenwert gelten, ab dem der Aktienbesitz offen gelegt werden muss**

Trifft nicht zu.

### **21.2.8. Darlegung der Bedingungen, die von der Satzung und den Statuten der Emittentin sowie der Gründungsurkunde oder sonstigen Satzungen vorgeschrieben werden und die die Veränderungen im Eigenkapital betreffen, sofern diese Bedingungen strenger sind als die gesetzlichen Vorschriften**

Trifft nicht zu.

## **22. WESENTLICHE VERTRÄGE**

Es gibt keine wesentlichen Verträge, die nicht im normalen Geschäftsablauf abgeschlossen wurden.

## **23. ANGABEN VON SEITEN DRITTER, ERKLÄRUNGEN VON SEITEN SACHVERSTÄNDIGER UND INTERESSENERKLÄRUNGEN**

Dieser Prospekt enthält Verweise auf Daten zum Rating der Gesellschafter der Emittentin, die aus Moody's Investors Service Limited und Standard & Poor's entnommen sind. Die Gesellschaft hat die Externen Daten korrekt wiedergegeben und, soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie es aus den veröffentlichten Informationen ableiten konnte, sind darin keine Tatsachen ausgelassen, die die veröffentlichten Informationen unrichtig oder irreführend gestalten würden. Anleger sollten diese Informationen dennoch sorgfältig abwägen.

Die Emittentin hat die Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Informationen, die Dritte ihren Studien zu Grunde gelegt haben, nicht überprüft und übernimmt daher keine Verantwortung oder Garantie für die Richtigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Angaben aus Studien Dritter.

## **24. EINSEHBARE DOKUMENTE**

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können die folgenden Dokumente oder deren Kopien am Sitz der Hypo-Wohnbaubank AG, 1043 Wien / Österreich, Brucknerstrasse 8 eingesehen werden:

- a) dieser Prospekt
- b) die Satzung des Emittenten
- c) die Jahresabschlüsse der Emittentin für das Geschäftsjahr 2007 zum 31.12.2007, für das Geschäftsjahr 2006 zum 31.12.2006 sowie für das Geschäftsjahr 2005 zum 31.12.2005
- d) die Zwischenabschlüsse zum 30.06.2007 und 30.06.2008

## **25. ANGABEN ÜBER BETEILIGUNGEN**

Trifft nicht zu.

## **IV. Angaben zum Treugeber Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft**

### **1. VERANTWORTLICHE PERSONEN**

#### **1.1. Alle Personen, die für die im Registrierungsformular gemachten Angaben bzw. für bestimmte Abschnitte des Registrierungsformulars verantwortlich sind**

Für die inhaltliche Richtigkeit der gemachten Angaben in Punkt IV. Angaben zum Treugeber Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft ist die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, 3100 St. Pölten, Neugebäudeplatz 1, verantwortlich.

#### **1.2. Erklärung der für das Registrierungsformular verantwortlichen Personen, dass sie die erforderliche Sorgfalt haben walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Registrierungsformular genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Registrierungsformulars wahrscheinlich verändern können**

Die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die die Aussage des Prospektes wahrscheinlich verändern.

### **2. ABSCHLUSSPRÜFER**

#### **2.1. Namen und Anschrift der Abschlussprüfer des Treugebers, die für den von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum zuständig waren (einschließlich der Angabe ihrer Mitgliedschaft in einer Berufsvereinigung)**

Die Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH, A-1013 Wien, Renngasse 1/Freyung, hat durch Mag. Thomas Becker und Dr. Brigitte Stuibler als Wirtschaftsprüfer in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 zum 31.12.2007 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH ist Mitglied der Kammer der Wirtschaftstreuhänder.

#### **2.2. Wurden Abschlussprüfer während des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums abberufen, nicht wieder bestellt oder haben sie ihr Mandat niedergelegt**

Während des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums gab es keinen Wechsel des Abschlussprüfers.

### **3. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN**

Der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss ist unter Punkt 20. Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers detailliert dargestellt.

Die Darstellung der nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gegliederten Bilanzen zeigt folgendes Bild:

<b>Bilanz</b>		
<b>Beträge in TEUR</b>		<b>31.12.2007</b>
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Zentralnotenbanken	38.453
2.	Schuldtitel öffentlicher Stellen, die zur Refinanzierung bei der Zentralnotenbank zugelassen sind	34.464
3.	Forderungen an Kreditinstitute	131.001
4.	Forderungen an Kunden	1.412.935
5.	Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	136.110
6.	Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0
7.	Beteiligungen	1.476
8.	Anteile an verbundenen Unternehmen	0
9.	Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	2
10.	Sachanlagen	6.174
11.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.622
12.	Rechnungsabgrenzungsposten	1.182
<b>Summe Aktiva</b>		<b>1.763.419</b>
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.978
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	1.131.116
3.	Verbriefte Verbindlichkeiten	411.676
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	15.068
5.	Rechnungsabgrenzungsposten	1.422
6.	Rückstellungen	9.471
7.	Nachrangige Verbindlichkeiten	51.030
8.	Ergänzungskapital	0
9.	Gezeichnetes Kapital	17.000
10.	Kapitalrücklagen	70.385
11.	Gewinnrücklagen	0
12.	Hafrücklage gemäß § 23 Abs. 6 BWG	13.273
13.	Bilanzgewinn	0
14.	Unversteuerte Rücklagen	0
<b>Summe Passiva</b>		<b>1.763.419</b>

(Quelle: Jahresabschluss 31.12.2007 Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft)

#### **4. RISIKOFAKTOREN**

Siehe Kapitel II.2. „Risikofaktoren in Bezug auf den Treugeber Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft“.

#### **5. ANGABEN ÜBER DEN TREUGEBER**

##### **5.1. Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung des Treugebers**

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 12.06.2007 wurde die Spaltung zur Aufnahme gemäß § 17 iVm § 1 Abs. 2 Z 2 SpaltG unter Anwendung von Artikel VI UmgrStG des Teilbetriebes Retailbank bestehend aus den Geschäftsfeldern Retail, Kommerzkunden und Großwohnbau der HYPO Investmentbank AG (damals: „Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft“) als übertragende Gesellschaft zur Aufnahme in die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft (damals: „Navus Projektentwicklungs AG“) als

übernehmende Gesellschaft zum Spaltungstichtag 31.12.2006 beschlossen. Die Eintragung in das Firmenbuch ist am 11.07.2007 erfolgt. Darüber hinaus wurde die im Rahmen der Umgründung erforderliche Änderung des Firmenwortlauts des Treugebers in Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft und die Neufassung der Satzung beschlossen.

Die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft positioniert sich als Regionalbank für Ostösterreich mit den Kernregionen Niederösterreich und Wien als Finanzdienstleister für Privat- und Kommerzkunden sowie Wohnbauunternehmen.

### **5.1.1. Juristischer und kommerzieller Name des Treugebers**

Der juristische Name des Treugebers lautet: „Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft“. Der kommerzielle Name des Treugebers lautet: „NÖ HYPO Bank“.

### **5.1.2. Ort der Registrierung und Registrierungsnummer des Treugebers**

Die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft ist beim Landesgericht St. Pölten als zuständiges Handelsgericht unter FN 286087 t eingetragen.

### **5.1.3. Datum der Gründung und Existenzdauer des Treugebers**

Die Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank wurde am 02.12.2006 unter der Firma „Navus Projektentwicklungs AG“ auf unbestimmte Zeit gegründet.

### **5.1.4. Rechtsform und Sitz des Treugebers sowie die Rechtsordnung in der er tätig ist, Land der Gründung der Gesellschaft, Geschäftsanschrift und Telefonnummer**

Die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft wurde nach dem Recht der Republik Österreich in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft gegründet und hat ihren Sitz in St. Pölten. Die Geschäftsanschrift ist A-3100 St. Pölten, Neugebäudeplatz 1. Die Telefonnummer lautet: +43 (2742) 4920-0. Die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft ist in und entsprechend der Rechtsordnung der Republik Österreich tätig.

### **5.1.5. Wichtige Ereignisse in der Entwicklung der Geschäftstätigkeit des Treugebers**

Wichtige Ereignisse haben in letzter Zeit nicht stattgefunden.

## **5.2. Investitionen**

### **5.2.1. Beschreibung der wichtigsten Investitionen des Treugebers für jedes Geschäftsjahr für den Zeitraum, der von den historischen Finanzinformationen abgedeckt wird bis zum Datum des Registrierungsformulars**

Im Geschäftsjahr 2007 zum 31.12.2007 wurden vom Treugeber Investitionen in der Höhe von EUR 905.668,42 getätigt. Der größte Betrag der Investitionen in Höhe von ca. EUR 390.000,00 betraf die Instandhaltung und Wartung der Standorte in Wien und Niederösterreich. Als weiterer größerer Posten wurden im Geschäftsjahr 2007 um ca. EUR 370.000,00 Kraftfahrzeuge angeschafft. Es wurden weder Bürogebäude erworben, noch Sale and lease back Verträge eingegangen, bzw. wesentliche Ergänzungen in neue Zweigniederlassungen getätigt.

### **5.2.2. Beschreibung der wichtigsten laufenden Investitionen des Treugebers, einschließlich der geographischen Verteilung dieser Investitionen und der Finanzierungsmethode**

In der Zeit von 01.01.2008 bis 30.09.2008 wurden vom Treugeber Investitionen in der Höhe von EUR 252.587,33, insbesondere für Instandhaltung und Wartung der Standorte in Wien und Niederösterreich, getätigt. Seit 30.09.2008 wurden vom Treugeber keine wesentlichen Investitionen getätigt.

### **5.2.3. Angaben über die wichtigsten künftigen Investitionen des Treugebers, die von seinen Verwaltungsorganen bereits verbindlich beschlossen sind**

Trifft nicht zu.

## **6. GESCHÄFTSÜBERBLICK**

### **6.1. Haupttätigkeitsbereiche**

**6.1.1. Beschreibung der Wesensart der Geschäfte des Treugebers und seiner Haupttätigkeiten (sowie der damit im Zusammenhang stehenden Schlüsselfaktoren) unter Angabe der wichtigsten Arten der vertriebenen Produkte und/oder erbrachten Dienstleistungen, und zwar für jedes Geschäftsjahr innerhalb des Zeitraums, der von den historischen Finanzinformationen abgedeckt wird**

Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit des Treugebers liegen im:

- Filialgeschäft als Basis und Drehscheibe der Kundenbeziehungen mit dem Schwerpunkt auf Privatkunden und Freie-Berufe-Kunden
- Kommerzgeschäft mit Fokus auf regionale Mittelstandsunternehmen („KMUs“),
- Vermögensanlage/Private Banking für Geldanlage auf Vermögensbildung der gehobenen Privatkundschaft sowie
- Wohnbaufinanzierung – sowohl für den großvolumigen Wohnbau als auch für die private Baufinanzierung.

Gemäß § 3 (1) der Satzung des Treugebers ist die Gesellschaft zur Ausübung folgender Bankgeschäfte berechtigt:

#### **§ 1 Abs. 1 Z 1 BWG:**

Die Entgegennahme fremder Gelder zur Verwaltung oder als Einlage (Einlagengeschäft)

#### **§ 1 Abs. 1 Z 2 BWG:**

Die Durchführung des bargeldlosen Zahlungsverkehrs und des Abrechnungsverkehrs in laufender Rechnung für andere (Girogeschäft)

#### **§ 1 Abs. 1 Z 3 BWG:**

Der Abschluss von Geldkreditverträgen und die Gewährung von Gelddarlehen (Kreditgeschäft)

#### **§ 1 Abs. 1 Z 4 BWG:**

Der Kauf von Schecks und Wechseln, insbesondere die Diskontierung von Wechseln (Diskontgeschäft)

#### **§ 1 Abs. 1 Z 5 BWG:**

Die Verwahrung und Verwaltung von Wertpapieren für andere (Depotgeschäft)

#### **§ 1 Abs. 1 Z 6 BWG:**

Die Ausgabe und Verwaltung von Zahlungsmitteln wie Kreditkarten und Reiseschecks

#### **§ 1 Abs. 1 Z 7 BWG:**

Der Handel auf eigene oder fremde Rechnung mit

- a) ausländischen Zahlungsmitteln (Devisen- und Valutengeschäft);
- b) Geldmarktinstrumenten;
- c) Finanzterminkontrakten (Futures) einschließlich gleichwertigen Instrumenten mit Barzahlung und Kauf- und Verkaufsoptionen auf die in lit. a und d bis f genannten Instrumente einschließlich gleichwertigen Instrumenten mit Barzahlung (Termin - und Optionsgeschäft);
- d) Zinsterminkontrakten, Zinsausgleichsvereinbarungen (Forward Rate Agreements, FRA), Zins- und Devisenswaps sowie Swaps auf Substanzwerte oder auf Aktienindices ("equity swaps");
- e) Wertpapieren (Effektengeschäft);

f) von lit. b bis e abgeleiteten Instrumenten;

**§ 1 Abs. 1 Z 8 BWG:**

Die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungen für andere, sofern die übernommene Verpflichtung auf Geldleistungen lautet (Garantiegeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 9 BWG:**

Die Ausgabe von Pfandbriefen, Kommunalschuldverschreibungen und fundierten Bankschuldverschreibungen und die Veranlagung des Erlöses nach den hierfür geltenden besonderen Rechtsvorschriften (Wertpapieremissionsgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 10 BWG:**

Die Ausgabe anderer festverzinslicher Wertpapiere zur Veranlagung des Erlöses in anderen Bankgeschäften (sonstiges Wertpapieremissionsgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 11 BWG:**

Die Teilnahme an der Emission Dritter eines oder mehrerer der in Z 7 lit. b bis f genannten Instrumente und die diesbezüglichen Dienstleistungen (Loroemissionsgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 15 BWG:**

Das Finanzierungsgeschäft durch Erwerb von Anteilsrechten und deren Weiterveräußerung (Kapitalfinanzierungsgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 16 BWG:**

Der Ankauf von Forderungen aus Warenlieferungen oder Dienstleistungen, die Übernahme des Risikos der Einbringlichkeit solcher Forderungen - ausgenommen die Kreditversicherung - und im Zusammenhang damit der Einzug solcher Forderungen (Factoringgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 17 BWG:**

Der Betrieb von Geldmaklergeschäften im Interbankenmarkt

**§ 1 Abs. 1 Z 18 BWG:**

Die Vermittlung von Geschäften nach

- a) Z 1, ausgenommen durch Unternehmen der Vertragsversicherung;
- b) Z 3, ausgenommen die im Rahmen der Gewerbe der Immobilienmakler und der Vermittlung von Personalkrediten, Hypothekarkrediten und Vermögensberatung vorgenommene Vermittlung von Hypothekar- und Personalkrediten;
- c) Z 7 lit. a, soweit diese das Devisengeschäft betrifft;
- d) Z 8;

**§ 1 Abs. 1 Z 20 BWG:**

Die Ausgabe von elektronischem Geld (E-Geldgeschäft)

Gemäß § 3 (2) bis (4) der Satzung des Treugebers umfasst der Geschäftsgegenstand ferner:

- a) den Handel mit Münzen, Medaillen und Barren aus Edelmetall,
- b) die Vermietung von Safes,
- c) die Beteiligung an Unternehmungen aller Art,
- d) den Erwerb oder die Neugründung von Unternehmungen sowie deren Betrieb,
- e) die Dienstleistung in der automatischen Datenverarbeitung und Informationstechnik,
- f) die Vermittlung von Versicherungsgeschäften aller Art sowie von Bauspargeschäften und
- g) überhaupt alle Geschäfte die geeignet sind, den Geschäftszweck der Bank unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Geschäftsstellen und Zweigniederlassungen zu betreiben, sowie die Geschäftstätigkeit im In- und Ausland auszuüben.

### **6.1.2. Angabe etwaiger wichtiger neuer Produkte und/oder Dienstleistungen, die eingeführt wurden, und — in dem Maße, wie die Entwicklung neuer Produkte oder Dienstleistungen offen gelegt wurde — Angabe des Stands der Entwicklung**

Wichtige neue Produkte und oder Dienstleistungen wurden nicht eingeführt, noch ist die Einführung geplant.

### **6.2. Wichtigste Märkte einschließlich einer Aufschlüsselung der Gesamtumsätze nach Art der Tätigkeit und geographischem Markt für jedes Geschäftsjahr innerhalb des Zeitraums der vom historischen Zeitraum abgedeckt wird**

Betreffend die Haupttätigkeiten der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft wird auf Punkt 6.1.1. verwiesen.

Der Treugeber ist ausschließlich in Österreich tätig. Die Aufschlüsselung der Gesamtumsätze nach regionalen Märkten ist daher nicht erforderlich.

### **6.3. Außergewöhnliche Faktoren**

Trifft nicht zu.

### **6.4. Kurze Angaben über die etwaige Abhängigkeit des Treugebers in Bezug auf Patente und Lizenzen, Industrie-, Handels- oder Finanzierungsverträge oder neue Herstellungsverfahren, wenn diese Faktoren von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder die Rentabilität des Treugebers sind**

Trifft nicht zu.

### **6.5. Grundlage für etwaige Angaben des Treugebers zur Wettbewerbsposition**

Trifft nicht zu.

## **7. ORGANISATIONSSTRUKTUR**

### **7.1. Ist der Treugeber Teil einer Gruppe, kurze Beschreibung der Gruppe und der Stellung des Treugebers innerhalb dieser Gruppe**

Die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft ist eine 100%ige Tochter der HYPO Investmentbank AG, welche sich zu 100% im Eigentum des Landes Niederösterreich befindet.

### **7.2. Liste der wichtigsten Tochtergesellschaften des Treugebers, einschließlich Name, Land der Gründung oder des Sitzes, Anteil an Beteiligungsrechten und – falls nicht identisch – Anteil der gehaltenen Stimmrechte**

Bonitas Versicherungsservice Gesellschaft m.b.H.	50,00%
ARZ Hypo-Holding GmbH	0,15%
Back Office Service für Banken GmbH	0,56%
HP IT-Solutions Gesellschaft mit beschränkter Haftung	5,56%
Hypo-Banken-Holding Gesellschaft m.b.H.	6,25%
Hypo-Haftungs-Gesellschaft m.b.H.	5,53%
HYPO-Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H.	6,25%
NÖ Beteiligungsfinanzierungen GmbH	21,00%
NÖ Bürgschaften GmbH	5,00%
HYPO-Wohnbaubank Aktiengesellschaft	6,25%
Kapital-Beteiligungs Aktiengesellschaft	3,5%
Volksbanken – Versicherungsdienst – Gesellschaft m.b.H.	0,56%
Allgemeine Bausparkasse reg. Gen.m.b.H	0,00427%

Alle Gesellschaften wurden in Österreich gegründet und haben den Sitz in Österreich.

(Quelle: Jahresabschluss 31.12.2007 der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekendarlehenbank Aktiengesellschaft)

Vorstehende Beteiligungen bestehen seit 31. Dezember 2007 unverändert fort.

## **8. SACHANLAGEN**

### **8.1. Bestehende oder geplante Sachanlagen**

Die Buchwerte des Sachanlagevermögens setzten sich per 31.12.2007 aus folgenden Positionen zusammen.

Grundstücke und Gebäude: EUR 185.820,84

Betriebs- u. Geschäftsausstattung: EUR 5.987.719,34

Seit 31.12.2007 gab es keine wesentliche Veränderung des Sachanlagevermögens.

### **8.2. Umweltbeeinflussung durch Sachanlagen**

Trifft nicht zu.

## **9. ANGABEN ZUR GESCHÄFTS- UND FINANZLAGE**

### **9.1. Finanzlage**

Zu den Angaben zur Finanzlage des Treugebers Siehe Punkt 20. Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Treugebers.

### **9.2. Betriebsergebnisse**

#### **9.2.1. Angaben über wichtige Faktoren, einschließlich ungewöhnlicher oder seltener Vorfälle oder neuer Entwicklungen, die die Geschäftserträge des Treugebers erheblich beeinträchtigen, und über das Ausmaß, in dem die Erträge derart geschmälert wurden**

Trifft nicht zu.

#### **9.2.2. Falls der Jahresabschluss wesentliche Veränderungen bei den Nettoumsätzen oder den Nettoerträgen ausweist, sind die Gründe für derlei Veränderungen in einer ausführlichen Erläuterung darzulegen**

Trifft nicht zu.

#### **9.2.3. Angaben über staatliche, wirtschaftliche, steuerliche, monetäre oder politische Strategien oder Faktoren, die die Geschäfte des Treugebers direkt oder indirekt wesentlich beeinträchtigt haben oder u.U. können**

Trifft nicht zu.

### **9.3. Jüngste Entwicklungen**

Im Zuge der weltweiten Finanzkrise wurde in Österreich das Interbankenmarktstärkungsgesetz (IBSG) sowie das Finanzmarktstabilitätsgesetz (FinStaG) vom Nationalrat mit dem Ziel beschlossen, im Umfang von bis zu EUR 100 Mrd unter anderem die Eigenkapitalbasis heimischer Banken zu stärken sowie das Vertrauen und die Stabilität des österreichischen Bankensektors zu sichern. Das Gesetz sieht zur Umsetzung der vorgenannten Ziele unterschiedliche Maßnahmen hinsichtlich der betroffenen Banken vor, etwa die Haftungsübernahmen von Verbindlichkeiten durch die Republik Österreich, die Zuführung von Eigenkapital bzw. den Erwerb von Gesellschaftsanteilen durch die Republik Österreich an den jeweils betroffenen Banken. Das IBSG und FinStaG traten am 27.10.2008 in Kraft, wobei das FinStaG unbefristete Geltung besitzt und das IBSG bis 31.12.2009 befristet ist. Die Treugeberin hat keine konkreten Überlegungen das Bankenhilfspaket der Republik Österreich in Anspruch zu nehmen.

## 10. EIGENKAPITALAUSSTATTUNG

### 10.1. Angaben über die Eigenkapitalausstattung des Treugebers (sowohl kurz- als auch langfristig)

Das Grundkapital des Treugebers beträgt EUR 17.000.000,00 und ist in 17.000.000 Stückaktien geteilt, wobei jede Stückaktie in gleichem Umfang beteiligt ist. Der auf jede Stückaktie entfallende rechnerische Betrag am Grundkapital beträgt EUR 1,00.

Das bilanzielle Eigenkapital per 31.12.2007 setzt sich aus folgenden Positionen zusammen.

Das gezeichnete Kapital, die Kapitalrücklagen und die Haftrücklage stehen auf Unternehmensdauer zur Verfügung.

Gezeichnetes Kapital            EUR    17.000.000,00

Kapitalrücklagen             EUR    70.385.000,00

Beträge in TEUR		2007
Grundkapital		17.000.000,00
Kapitalrücklagen		70.385.000,00
Gewinnrücklagen		0,00
Stille Reserve gemäß § 57 Abs. 1 BWG		0,00
<b>Zwischensumme 1</b>		<b>87.385.000,00</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>
ab: geplante Ausschüttung		0,00
		0,00
<b>Haftrücklage</b>		<b>13.273.000,00</b>
<b>Unversteuerte Rücklagen:</b>		<b>0,00</b>
Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen		
<b>Eigenkapital</b>		<b>100.658.000,00</b>

(Quelle: Jahresabschluss 31.12.2007 der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekbank Aktiengesellschaft)

### 10.2. Erläuterung der Quellen und der Beträge des Kapitalflusses des Treugebers und eine ausführliche Darstellung dieser Posten

Da die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekbank Aktiengesellschaft erst im zweiten Halbjahr 2007 operativ tätig wurde, ist eine Darstellung der Kapitalflussrechnung für die Geschäftsjahre 2007 und 2006 nicht erforderlich.

### 10.3. Angaben über den Fremdfinanzierungsbedarf und die Finanzierungsstruktur des Treugebers

Der Fremdfinanzierungsbedarf stellt sich per 31.12.2007 wie folgt dar:

per 31.12.2007                    91,58%\*)

per 30.06.2008                    87,98% \*\*)

\*) Quelle: Jahresabschluss 31.12.2007 der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekbank Aktiengesellschaft

\*\*\*) Quelle: Halbjahresfinanzbericht 30.06.2008 der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekbank Aktiengesellschaft

Die Finanzierungsstruktur des Treugebers stellt sich wie folgt dar:

Beträge in TEUR	2007			
<b>Eigenkapital</b>			100.658.000,00	5,71%
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b>			51.029.825,61	2,89%
<b>Sozialkapital</b>			3.703.862,60	0,21%
<b>Bankgeschäftliche Verbindlichkeiten:</b> Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
Spareinlagen			42.978.381,08	2,44%
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			818.566.300,20	46,42%
Verbriefte Verbindlichkeiten			312.549.375,24	17,72%
			411.676.412,97	23,35%
<b>Andere Passiva</b>			22.256.818,07	1,26%
			1.763.418.975,77	100,00%

(Quelle: Jahresabschluss 31.12.2007 der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft)

in TEUR	Finanzierungsstruktur per 31.12.2007				
	bis 3 Monate	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
Verbindlichkeiten KI	42.978	0	0	0	42.978
Verbindlichkeiten Kunden	400.606	287.839	288.003	154.668	1.131.116
Verbriefte Verbindlichkeiten	11.732	5.518	147.956	246.470	411.676
Nachrangige Verbindlichkeiten	0	1.030	0	50.000	51.030
Summe	455.316	294.387	435.959	451.138	1.636.800

(Quelle: Eigene Berechnungen des Treugebers basierend auf den Jahresabschlüssen des Treugebers für das Geschäftsjahr 2007)

#### **10.4. Angaben über jegliche Beschränkungen des Rückgriffs auf die Eigenkapitalausstattung, die die Geschäfte des Treugebers direkt oder indirekt wesentlich beeinträchtigt haben oder u.U. können**

Der Treugeber unterliegt als Kreditinstitut gemäß § 1 Abs 1 BWG den Eigenmittelerfordernissen gemäß § 22 ff BWG. Es bestehen keine darüber hinausgehenden Beschränkungen des Rückgriffs auf die Eigenkapitalausstattung, die die Geschäfte des Treugebers direkt oder wesentlich beeinträchtigt haben oder unter Umständen beeinträchtigen können.

#### **10.5. Angaben über erwartete Finanzierungsquellen, die zur Erfüllung der Verpflichtungen der künftigen Investitionen und Sachanlagen benötigt werden**

Trifft nicht zu.

#### **11. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG, PATENTE UND LIZENZEN**

Trifft nicht zu.

#### **12. TRENDINFORMATIONEN**

##### **12.1. Angabe der wichtigsten Trends in jüngster Zeit in Bezug auf Produktion, Umsatz und Vorräte sowie Kosten und Ausgabepreise seit dem Ende des letzten Geschäftsjahres bis zum Datum des Registrierungsformulars**

Seit dem Ende des letzten Geschäftsjahres sind keine wichtigen Trends bemerkbar. Siehe Punkt 9.3. „Jüngste Entwicklungen“.

## **12.2. Angaben über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Aussichten des Treugebers zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften**

Seit dem Ende des letzten Geschäftsjahres sind dem Treugeber keine Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle bekannt, die voraussichtlich die Aussichten des Treugebers zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften. Siehe Punkt 9.3. „Jüngste Entwicklungen“.

## **13. GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN**

Der Treugeber veröffentlicht keine Gewinnprognosen oder Gewinnschätzungen.

## **14. VERWALTUNGS-, GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANE SOWIE OBERES MANAGEMENT**

### **14.1. Namen und Geschäftsanschriften der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie ihre Stellung beim Treugeber unter Angabe der wichtigsten Tätigkeiten, die sie außerhalb des Treugebers ausüben, sofern diese für den Treugeber Bedeutung sind**

Die nachfolgenden Tabellen enthalten auch die Angaben zu allen Unternehmen und Gesellschaften, bei denen Mitglieder des Aufsichtsrates oder des Vorstandes während der letzten fünf Jahre Mitglieder der Verwaltungs-, Geschäftsführung- oder Aufsichtsorgane oder Partner waren.

Alle derzeit im Amt befindlichen Organmitglieder sind unter der Adresse der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank AG, A-3100 St. Pölten, Neugebäudeplatz 1, erreichbar.

Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen den in den nachfolgenden Tabellen angeführten Personen.

Kein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats des Treugebers

- ist oder war während der letzten 5 Jahre neben den unten offen gelegten Tätigkeiten Mitglied des Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder Partner einer Gesellschaft oder eines Unternehmens außerhalb der Tochtergesellschaften des Treugebers;
- wurde während der letzten 5 Jahre in Bezug auf betrügerische Straftaten schuldig gesprochen;
- war während der letzten 5 Jahre als Mitglied des Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Mitglied des oberen Managements einer Gesellschaft in die Insolvenz, die Insolvenzverwaltung oder Liquidation einer solchen Gesellschaft involviert;
- war von öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich Berufsverbände) betroffen;
- wurde jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten als untauglich angesehen; sowie
- wurde während der letzten 5 Jahre von einem Gericht für die Tätigkeit im Management oder für die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Sämtliche Vorstände haben einschlägige Erfahrung im Banken- und Finanzierungsbereich.

### 14.1.1. Vorstand

Vorstand der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft	Wesentliche Funktionen außerhalb der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft	Position aufrecht
Mag. Michael Martinek geboren 1949 Vorstandsvorsitzender	Mitglied des Aufsichtsrats der Hypo - Wohnbaubank Aktiengesellschaft	Ja
	Mitglied des Aufsichtsrats der Niederösterreichische Vorsorgekasse AG	Ja
	Mitglied des Aufsichtsrats der Beteiligungsfinanzierungen GmbH	Ja
	Vorstand der Allgemeinen Sparkasse Oberösterreich Bankaktiengesellschaft	Nein
	Vorstand der Anteilsverwaltung Allgemeine Sparkasse	Nein
	Aufsichtsrat der Athos Immobilien Aktiengesellschaft	Nein
	Aufsichtsrat der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft	Nein
	Aufsichtsrat der Sparkasse Lambach Bank-Aktiengesellschaft Aufsichtsrat der Sparkassen Versicherung Aktiengesellschaft	Nein Nein
Mag. Silvia Parik geboren 1962 Vorstandsmitglied	Aufsichtsrat der Info Investmentzertifikate Vermittlungs AG	Nein
	Geschäftsführerin der NÖ Hypo-Service-GmbH	Nein
	Prokuristin der Hypo Investmentbank AG	Ja
Günther Ritzberger MBA geboren 1964 Vorstandsmitglied	Geschäftsleiter der Raiffeisenbank Region Ried i.l. registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Nein

Die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

### 14.1.2. Aufsichtsrat

Aufsichtsrat der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft	Wesentliche Funktionen außerhalb der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft	Position aufrecht
<p>Dkfm. Herbert Höck geboren 1946 Aufsichtsratsvorsitzender</p>	<p>Mitglied des Vorstands der Wohnbaudarlehen Privatstiftung</p> <p>Mitglied des Aufsichtsrats der HYPO Capital Management AG</p> <p>Mitglied des Aufsichtsrats der HYPO Investmentbank AG</p> <p>Mitglied des Aufsichtsrats der HYPO Real Invest AG</p> <p>Mitglied des Aufsichtsrats der Philips Austria GmbH</p> <p>Geschäftsführer der Land Niederösterreich Finanz- und Beteiligungsmanagement GmbH</p> <p>Vorstand der HYPO Investmentbank AG</p> <p>Aufsichtsrat des Landeskrankenhaus Tulln-Immobilienvermietung Gesellschaft m.b.H.</p> <p>Aufsichtsrat der NÖ Real-Consult AG</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p>
<p>KommR Dkfm. Dr. Erich Zeillinger geboren 1938 Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden</p>	<p>Aufsichtsrat der Leykam Medien AG</p>	<p>Nein</p>
<p>KR Ferdinand Rubel geboren 1942 Aufsichtsratsmitglied</p>	<p>Vorstand der Atlas Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung</p> <p>Aufsichtsrat der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft "Austria" Aktiengesellschaft</p> <p>Aufsichtsrat der Stadtgemeinde Mödling Betriebsgesellschaft m.b.H.</p> <p>Geschäftsführer der Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>
<p>Gerhard Posset geboren 1949 Aufsichtsratsmitglied</p>	<p>Aufsichtsrat der EVN AG</p>	<p>Ja</p>
<p>Stefan Hintner</p>	<p>Abgeordneter zum NÖ Landtag</p>	<p>Ja</p>

geboren 1964 Aufsichtsratsmitglied	Bürgermeister der Stadt Mödling	Ja
Herfried Pauser geboren 1962 Aufsichtsratsmitglied	-	
Walter Hergolitsch geboren 1954 Aufsichtsratsmitglied	-	-
Peter Zvirak geboren 1953 Aufsichtsratsmitglied	Vorstand der Spar- und Vorschussverein der Mitarbeiter der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank AG reg.Gen.m.beschr.Haftung	Ja

### 14.1.3. Staatskommissäre

Sofern gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, hat der Bundesminister für Finanzen bei Kreditinstituten deren Bilanzsumme eine Milliarde Euro übersteigt einen Staatskommissär und dessen Stellvertreter für eine Funktionsperiode von längstens fünf Jahren zu bestellen. Die Staatskommissäre und deren Stellvertreter handeln als Organe der Finanzmarktaufsicht und sind in dieser Funktion ausschließlich deren Weisungen unterworfen.

Ihnen kommen die folgenden Rechte zu:

**Teilnahmerecht:** Der Staatskommissär und dessen Stellvertreter sind vom Kreditinstitut zu den Hauptversammlungen, Generalversammlungen und sonstigen Mitgliederversammlungen, zu den Sitzungen des Aufsichtsrates sowie zu entscheidungsbefugten Ausschüssen des Aufsichtsrates rechtzeitig einzuladen. Auf ihren Antrag ist ihnen jederzeit das Wort zu erteilen. Alle Niederschriften über diese Sitzungen sind dem Staatskommissär und seinem Stellvertreter zu übersenden.

**Einspruchsrecht:** Der Staatskommissär oder im Falle von dessen Verhinderung dessen Stellvertreter haben gegen Beschlüsse der Hauptversammlung, Generalversammlung und sonstiger Mitgliederversammlungen sowie gegen Beschlüsse des Aufsichtsrates und entscheidungsbefugten Ausschüssen des Aufsichtsrates, durch die sie gesetzliche oder sonstige Vorschriften oder Bescheide des Bundesministers für Finanzen oder der FMA für verletzt erachten, unverzüglich Einspruch zu erheben und hievon der FMA zu berichten. Im Einspruch haben sie anzugeben, gegen welche Vorschriften nach ihrer Ansicht der Beschluss verstößt.

Durch den Einspruch wird die Wirksamkeit des Beschlusses bis zur aufsichtsbehördlichen Entscheidung aufgeschoben. Das Kreditinstitut kann binnen einer Woche, gerechnet vom Zeitpunkt des Einspruches, die Entscheidung der FMA beantragen. Wird nicht binnen einer Woche nach Einlangen des Antrages entschieden, tritt der Einspruch außer Kraft. Wird der Einspruch bestätigt, so ist die Vollziehung des Beschlusses unzulässig.

Dem Staatskommissär und dessen Stellvertreter steht das Recht zu, in die Schriftstücke und Datenträger des Kreditinstituts Einsicht zu nehmen, soweit es für die Erfüllung ihrer Aufgaben, insbesondere der Überwachung der Einhaltung der gesetzlichen oder sonstigen Vorschriften und Bescheide des Bundesministers für Finanzen und der Finanzmarktaufsicht erforderlich ist.

Der Staatskommissär und dessen Stellvertreter haben ihnen bekannt gewordene Tatsachen, auf Grund derer die Erfüllung der Verpflichtungen des Kreditinstituts gegenüber seinen Gläubigern und insbesondere die Sicherheit der ihm anvertrauten Vermögenswerte nicht mehr gewährleistet ist, unverzüglich der Finanzmarktaufsicht mitzuteilen und jährlich einen schriftlichen Bericht über ihre Tätigkeit zu übermitteln;

Gegenwärtig wurden vom Bundesminister für Finanzen folgende Personen als Staatskommissäre in den Treugeber entsandt:

Name	Funktionsbeginn	Stellung
AD Karl Flatz	01.12.2007	Staatskommissär
Mag. Veronika Meszarits	01.12.2007	Stellvertreterin

## **14.2. Interessenkonflikte zwischen den Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen sowie dem oberen Management**

Die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft erklärt nach bestem Wissen und Gewissen auf Basis einer von ihr durchgeführten Erhebung zur Offenlegung potenzieller Interessenkonflikte bei Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates, dass keinerlei potentielle Interessenskonflikte zwischen den Verpflichtungen gegenüber dem Treugeber einerseits und den von Seiten der in Punkt 14.1. genannten Personen einschließlich deren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen andererseits, abgesehen von den wie folgt und in Verbindung mit den in Punkt 14.1. angeführten Funktionen bestehen.

Es bestehen keine Vereinbarungen oder Abmachungen mit den Hauptaktionären, Kunden, Lieferanten oder sonstigen Personen, aufgrund deren eine in Punkt 14.1. genannte Person zum Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans bzw. zum Mitglied des oberen Managements bestellt wurde.

Die in Punkt 14.1. genannten Personen halten keine Wertpapiere des Treugebers.

## **15. BEZÜGE UND VERGÜNSTIGUNGEN**

### **15.1. Betrag der gezahlten Vergütung (einschließlich etwaiger erfolgsgebundener oder nachträglicher Vergütungen) und Sachleistungen an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Die Aktivbezüge der Vorstände des Treugebers beliefen sich im Geschäftsjahr 2007 auf EUR 508.500,00.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen im Jahr 2007 EUR 19.000,00.

Es wurden keine über die genannten Vergütungen hinausgehenden Sachleistungen geleistet.

### **15.2. Angabe der Gesamtbeträge, die vom Treugeber oder seinen Tochtergesellschaften als Reserve oder Rückstellungen gebildet werden, um Pensions- und Rentenzahlungen vornehmen oder ähnliche Vergünstigungen auszahlen zu können**

Der Treugeber hat im Geschäftsjahr 2007 Rückstellungen für Pensionen iHv. EUR 370.876,00 gebildet.

## **16. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**

### **16.1. Ende der laufenden Mandatsperiode und gegebenenfalls Angabe des Zeitraums, während dessen die jeweilige Person ihre Aufgaben ausgeübt hat**

Die Mandatsperiode der Vorstandsmitglieder Mag. Michael Martinek (Vorsitzender des Vorstandes), Günther Ritzberger, MBA und Mag. Silvia Parik endet jeweils per 30.06.2011.

Die Mandatsperiode sämtlicher Aufsichtsratsmitglieder läuft bis zur ordentlichen Hauptversammlung des Geschäftsjahres 2011.

## **16.2. Angaben über Dienstleistungsverträge zwischen Mitgliedern der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane und dem Treugeber bzw seinen Tochtergesellschaften geschlossen wurden und die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen oder Negativerklärung**

Es bestehen keine zwischen den Mitgliedern der Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane und dem Treugeber abgeschlossenen Dienstleistungsverträge, die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

## **16.3. Angaben über den Auditausschuss und den Vergütungsausschuss, einschließlich der Namen der Ausschussmitglieder und einer Zusammenfassung des Aufgabenbereichs des Ausschusses**

Der Prüfungsausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern:

<b>Name</b>	<b>Funktion</b>
Dkfm. Herbert Höck	Aufsichtsratsvorsitzender
KommR Dkfm. Dr. Erich Zeillinger	Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden
LAbg. Bgm. Stefan Hintner	Ersatzmitglied
Peter Zvirak	vom Betriebsrats entsendetes Mitglied
Walter Hergolitsch	Ersatzmitglied

Der Aufgabenbereich des Prüfungsausschusses richtet sich nach § 63a Abs. 4 BWG. Neben dem Prüfungsausschuss wurde kein separater Vergütungsausschuss eingerichtet.

## **16.4. Erklärung, ob der Treugeber der/den Corporate Governance-Regelung/en im Land der Gründung der Gesellschaft genügt. Sollte der Treugeber einer solchen Regelung nicht folgen, ist eine dementsprechende Erklärung zusammen mit einer Erläuterung aufzunehmen, aus der hervorgeht, warum der Treugeber dieser Regelung nicht Folge leistet**

Der österreichische Corporate Governance Kodex richtet sich vorrangig an österreichische börsennotierte Aktiengesellschaften. Der Treugeber hat keine Aktien an einer Börse notiert. Der Vorstand des Treugebers ist daher der Ansicht, dass die zwingenden Bestimmungen des österreichischen Rechts ausreichende Rahmenbedingungen für die Corporate Governance Struktur sind und hat sich aus diesem Grund nicht dem Corporate Governance Kodex unterworfen.

## **17. BESCHÄFTIGTE**

### **17.1. Angabe der Zahl der Beschäftigten zum Ende des Berichtszeitraumes/im Durchschnitt für jedes Geschäftsjahr, das von den historischen Finanzinformationen abgedeckt wird**

Im Jahresdurchschnitt hat der Treugeber im Geschäftsjahr 2007 301 Angestellte und 10 Arbeiter beschäftigt.

### **17.2. Aktienbesitz und Aktienoptionen**

Die Mitglieder des Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgans und des oberen Managements sind weder im Besitz von Aktien des Treugebers noch haben diese eine Option auf Aktien.

### **17.3. Beschreibung etwaiger Vereinbarungen, mittels deren Beschäftigte am Kapital des Treugebers beteiligt werden können**

Derartige Vereinbarungen bestehen nicht.

## **18. HAUPTAKTIONÄRE**

### **18.1. Angabe des Namens jeglicher Person, die nicht Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane ist und die direkt oder indirekt eine Beteiligung am Kapital des Treugebers oder den entsprechenden Stimmrechten**

**hält, die gemäß den nationalen Bestimmungen zu melden ist, zusammen mit der Angabe des Betrags der Beteiligung dieser Person, oder Negativerklärung**

Das Grundkapital des Treugebers beträgt EUR 17.000.000,00 und ist in 17.000.000 Stückaktien geteilt, wobei jede Stückaktie in gleichem Umfang beteiligt ist. Der auf jede Stückaktie entfallende rechnerische Betrag am Grundkapital beträgt EUR 1,00. Alleinige Aktionärin des Treugebers ist die HYPO Investment Bank AG.

**18.2. Information über den Umstand, ob die Hauptaktionäre des Treugebers unterschiedliche Stimmrechte haben oder Negativerklärung**

Trifft nicht zu, der Treugeber hat nur eine Aktionärin.

**18.3. Sofern dem Treugeber bekannt, Angabe, ob an dem Treugeber unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen, und wer diese Beteiligungen hält bzw. diese Beherrschung ausübt. Beschreibung der Art und Weise einer derartigen Kontrolle und der vorhandenen Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer derartigen Kontrolle**

Siehe Punkt 18.1. Alleinige Aktionärin des Treugebers ist die HYPO Investmentbank AG. Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle sind aus der Sicht des Vorstandes des Treugebers nicht erforderlich. Die Aktionärsrechte können nach Maßgabe des österreichischen Gesellschaftsrechts, insbesondere des Aktiengesetzes ausgeübt werden.

**18.4. Beschreibung etwaiger dem Treugeber bekannten Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle des Treugebers führen könnte**

Dem Treugeber sind keine etwaigen Vereinbarungen bekannt, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle des Treugebers führen könnten.

**19. GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN**

Laut einem Ergebnisabführungsvertrag ist die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekbank Aktiengesellschaft, vorbehaltlich der Bildung oder Auflösung von Rücklagen, verpflichtet, ihren gesamten Jahresgewinn vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem vorangegangenen Geschäftsjahr an die HYPO Investmentbank AG abzuführen. Für das Geschäftsjahr 2007 wurde an die Alleinaktionärin ein Gesamtbetrag in der Höhe von EUR 9.291.407,32 abgeführt.

**20. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES TREUGEBERS**

**20.1. Historische Finanzinformation**

Der gemäß den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung erstellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 zum 31.12.2007 ist diesem Prospekt als Anhang 7 angefügt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 des Treugebers wurde anlässlich der Antragstellung auf Billigung des vorliegenden Prospektes bei der österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde hinterlegt.

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.

**20.2. Pro-forma Finanzinformationen**

Es werden in den Prospekt keine Pro-forma Finanzinformationen aufgenommen.

**20.3. Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 zum 31.12.2007 wurde in Übereinstimmung mit den unternehmensrechtlichen Vorschriften nach dem UGB geprüft und mit einem

uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der genannte Jahresabschluss ist diesem Prospekt als Anhang 7 angefügt.

## **20.4. Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen**

### **20.4.1. Erklärung über die Prüfung der historischen Finanzinformationen**

Die Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH, hat den Jahresabschluss des Treugebers für das Geschäftsjahr 2007 zum 31.12.2007 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Wortlaut des Bestätigungsvermerks ist im Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2007 zum 31.12.2007, der diesem Prospekt als Anhang 7 angefügt ist, wiedergegeben.

### **20.4.2. Angabe sonstiger geprüfter Informationen im Prospekt, die vom Abschlussprüfer geprüft wurde**

Es bestehen keine sonstigen Informationen, die von einem Abschlussprüfer geprüft wurden.

### **20.4.3. Wurden die Finanzdaten im Registrierungsformular nicht dem geprüften Jahresabschluss des Treugebers entnommen, so ist die Quelle dieser Daten und die Tatsache anzugeben, dass die Daten ungeprüft sind**

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzdaten in Punkt 10.3 Angaben über den Fremdfinanzierungsbedarf und die Finanzierungsstruktur des Treugebers und betreffend den Zwischenabschluss zum 30.06.2008 (Anhang 8 zu diesem Prospekt) wurden vom Treugeber erstellt und wurden weder von einem Wirtschaftsprüfer geprüft noch prüferisch durchgesehen.

## **20.5. Alter der jüngsten Finanzinformationen**

Der letzte geprüfte Jahresabschluss des Treugebers für das Geschäftsjahr 2007 zum 31.12.2007 wurde von der Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die letzten ungeprüften Finanzinformationen des Treugebers wurden zum 30.06.2008 erstellt.

## **20.6. Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen**

### **20.6.1. Hat der Treugeber seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses vierteljährliche oder halbjährliche Finanzinformationen veröffentlicht, so sind diese in das Registrierungsformular aufzunehmen**

Der Treugeber hat einen Zwischenabschluss zum 30.06.2008 (Anhang 8 zu diesem Prospekt) erstellt und dieser wurde weder von einem Wirtschaftsprüfer geprüft noch prüferisch durchgesehen.

### **20.6.2. Zwischeninformationen**

Da dieser Prospekt mehr als neun Monate nach Ablauf des letzten geprüften Finanzjahres (2007) erstellt wurde, muss der Treugeber Zwischenfinanzinformationen über das laufende Geschäftsjahr und das vorangegangene Geschäftsjahr offenlegen, die allerdings nicht geprüft sein müssen und die sich zumindest jeweils auf die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres beziehen sollten.

Der Treugeber hat einen Zwischenabschluss zum 30.06.2008 (Anhang 8 zu diesem Prospekt) erstellt und dieser wurde weder von einem Wirtschaftsprüfer geprüft noch prüferisch durchgesehen. Da die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft erst im zweiten Halbjahr 2007 operativ tätig wurde, ist ein aussagekräftiger Vergleich zum 30.06.2007 nicht möglich, die Aufnahme von Zwischeninformationen zum 30.6.2007 ist daher nicht erforderlich.

## **20.7. Dividendenpolitik**

Zwischen dem Treugeber und der Alleinaktionärin HYPO Investmentbank AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, daher wird keine Dividende ausgeschüttet und der gesamte Bilanzgewinn an die HYPO Investmentbank AG ausgeschüttet.

## **20.8. Gerichts- und Schiedsverfahren**

Gegen den Treugeber gab es innerhalb der letzten 12 Monate keine staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren bzw wurden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren abgeschlossen, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität des Treugebers und/oder der HYPO Investmentbank-Gruppe auswirken bzw. ausgewirkt haben. Nach Kenntnis des Treugebers sind solche Verfahren auch nicht anhängig, eingeleitet oder droht deren Einleitung.

## **20.9. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelspositionen des Treugeber**

Seit der Veröffentlichung des letzten geprüften Jahresabschlusses sowie des ungeprüften Zwischenabschlusses zum 30.06.2008 ist es zu keinen wesentlichen Veränderungen bei der Finanzlage oder Handelsposition der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank gekommen.

## **21. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **21.1. Aktienkapital**

#### **21.1.1. Betrag des ausgegebenen Kapitals und für jede Kategorie des Aktienkapitals**

Das Grundkapital des Treugebers beträgt EUR 17.000.000,00 und ist in 17.000.000 nennbetragslose Stückaktien geteilt, wobei jede Stückaktie in gleichem Umfang beteiligt ist. Der auf jede Stückaktie entfallende rechnerische Betrag am Grundkapital beträgt EUR 1,00. Die 17.000.000 Stückaktien werden von der HYPO Investmentbank AG gehalten.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 12.06.2007 wurde die Durchführung einer ordentlichen Kapitalerhöhung durch die im Zuge der Spaltung zur Aufnahme (Siehe Punkt 5.1.) erfolgte Sacheinlage des Teilbetriebes Retailbank von EUR 70.000,00 um EUR 16.930.000,00 durch Ausgabe von 16.930.000 Stückaktien auf EUR 17.000.000,00 beschlossen.

#### **21.1.2. Sollten Aktien vorhanden sein, die nicht Bestandteil des Eigenkapitals sind, so sind die Anzahl und die wesentlichen Merkmale dieser Aktien anzugeben**

Trifft nicht zu.

#### **21.1.3. Angabe der Anzahl, des Buchwertes sowie des Nennwertes der Aktien, die Bestandteil des Eigenkapitals des Treugebers sind und die vom Treugeber selbst oder in seinem Namen oder von Tochtergesellschaften des Treugebers gehalten werden**

Trifft nicht zu.

#### **21.1.4. Angabe etwaiger wandelbarer Wertpapiere, umtauschbarer Wertpapiere oder Wertpapiere mit Optionsscheinen, wobei die geltenden Bedingungen und Verfahren für die Wandlung, den Umtausch oder die Zeichnung darzulegen sind**

Trifft nicht zu.

#### **21.1.5. Angaben über eventuelle Akquisitionsrechte und deren Bedingungen und/oder über Verpflichtungen in Bezug auf genehmigtes, aber noch nicht geschaffenes Kapital oder in Bezug auf Kapitalerhöhungen**

Trifft nicht zu.

#### **21.1.6. Angaben über das Kapital eines jeden Mitglieds der Gruppe, worauf ein Optionsrecht besteht oder bei dem man sich bedingt oder bedingungslos darauf geeinigt hat, dieses Kapital an ein Optionsrecht zu knüpfen, sowie Einzelheiten über**

## **derlei Optionen, die auch jene Personen betreffen, die diese Optionsrechte erhalten haben**

Trifft nicht zu.

### **21.1.7. Die Entwicklung des Aktienkapitals mit besonderer Hervorhebung der Angaben über etwaige Veränderungen, die während des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums erfolgt sind**

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 12.06.2007 wurde die Durchführung einer ordentlichen Kapitalerhöhung durch die im Zuge der Spaltung zur Aufnahme (Siehe Punkt 5.1.) erfolgte Sacheinlage des Teilbetriebes Retailbank von EUR 70.000,00 um EUR 16.930.000,00 durch Ausgabe von 16.930.000 Stückaktien auf EUR 17.000.000,00 beschlossen.

Es fanden keine weiteren Veränderungen des Aktienkapitals statt.

## **21.2. Satzung und Statuten der Gesellschaft**

### **21.2.1. Beschreibung der Zielsetzungen des Treugebers und an welcher Stelle sie in der Satzung und den Statuten der Gesellschaft verankert sind**

Die Zielsetzungen der Gesellschaft sind im § 2 „Zweck der Gesellschaft“ der Satzung der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft verankert:

- 1) Zweck der Gesellschaft ist die Fortführung des gemäß § 8 a Kreditwesengesetz (Bundesgesetz vom 24.01.1979 über das Kreditwesen, BGBl. 63/1979, in der Fassung BGBl. 415/1988) als Sacheinlage eingebrachten gesamten bankgeschäftlichen Unternehmens, welches bis zur Einbringung unter der Firma „Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank“ mit dem Sitz in Wien betrieben wurde. Die Einbringung bewirkte den Rechtsübergang im Wege der Gesamtrechtsnachfolge, welche mit der Eintragung der Gesellschaft im Firmenbuch eintrat. Durch die Einbringung sind die Konzessionen und Bewilligungen der einbringenden Bank auf die Gesellschaft übergegangen.
- 2) Mit Wirkung zum 01.01.2007 wurde der Teilbetrieb „Retailbank“, bestehend aus den Geschäftsfeldern Retail, Kommerzkunden und Großwohnbau, unter Zurückbehaltung des gesamten übrigen Vermögens, mit allen Rechten und Pflichten, mit allen dazugehörigen Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten, mit allen Aktiva und Passiva sowie mit allen ihren tatsächlichen und rechtlichen Bestandteilen und Zubehör im Weg der Gesamtrechtsnachfolge durch Abspaltung zur Aufnahme gemäß § 1 Abs. 2 Z 2 und § 17 Spaltungsgesetz auf die „Navus Projektentwicklung AG“ unter Fortbestand der übertragenden Gesellschaft abgespalten. Mit Wirkung ab Eintragung der Abspaltung im Firmenbuch firmiert die übertragende Gesellschaft unter „HYPO Investmentbank AG“, die übernehmende „Navus Projektentwicklung AG“ wurde zugleich in „Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft“ umfirmiert.
- 3) Die Gesellschaft hat als Landesbank insbesondere die Aufgabe, mit ihren Bankdienstleistungen das Land Niederösterreich bei dessen wirtschaftspolitischen Aufgaben in Niederösterreich und Wien zu unterstützen, sowie den Geld- und Kreditverkehr und damit die wirtschaftliche Entwicklung Niederösterreichs zu fördern.
- 4) Die Geschäfte der Bank sind unter Bedachtnahme auf die Interessen des Landes als Haftungsträger unter Beachtung volkswirtschaftlicher Gesichtspunkte nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen.
- 5) Die Gesellschaft ist zur Führung eines Siegels und Stempels mit dem Wappen des Landes und der Umschrift „Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft“ berechtigt.

Gemäß § 3 (1) der Satzung des Treugebers ist die Gesellschaft zur Ausübung folgender Bankgeschäfte berechtigt:

#### **§ 1 Abs. 1 Z 1 BWG:**

Die Entgegennahme fremder Gelder zur Verwaltung oder als Einlage (Einlagengeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 2 BWG:**

Die Durchführung des bargeldlosen Zahlungsverkehrs und des Abrechnungsverkehrs in laufender Rechnung für andere (Girogeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 3 BWG:**

Der Abschluss von Geldkreditverträgen und die Gewährung von Gelddarlehen (Kreditgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 4 BWG:**

Der Kauf von Schecks und Wechseln, insbesondere die Diskontierung von Wechseln (Diskontgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 5 BWG:**

Die Verwahrung und Verwaltung von Wertpapieren für andere (Depotgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 6 BWG:**

Die Ausgabe und Verwaltung von Zahlungsmitteln wie Kreditkarten und Reiseschecks

**§ 1 Abs. 1 Z 7 BWG:**

Der Handel auf eigene oder fremde Rechnung mit

- a) ausländischen Zahlungsmitteln (Devisen- und Valutengeschäft);
- b) Geldmarktinstrumenten;
- c) Finanzterminkontrakten (Futures) einschließlich gleichwertigen Instrumenten mit Barzahlung und Kauf- und Verkaufsoptionen auf die in lit. a und d bis f genannten Instrumente einschließlich gleichwertigen Instrumenten mit Barzahlung (Termin - und Optionsgeschäft);
- d) Zinsterminkontrakten, Zinsausgleichsvereinbarungen (Forward Rate Agreements, FRA), Zins- und Devisenswaps sowie Swaps auf Substanzwerte oder auf Aktienindices ("equity swaps");
- e) Wertpapieren (Effektengeschäft);
- f) von lit. b bis e abgeleiteten Instrumenten;

**§ 1 Abs. 1 Z 8 BWG:**

Die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungen für andere, sofern die übernommene Verpflichtung auf Geldleistungen lautet (Garantieggeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 9 BWG:**

Die Ausgabe von Pfandbriefen, Kommunalschuldverschreibungen und fundierten Bankschuldverschreibungen und die Veranlagung des Erlöses nach den hierfür geltenden besonderen Rechtsvorschriften (Wertpapieremissionsgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 10 BWG:**

Die Ausgabe anderer festverzinslicher Wertpapiere zur Veranlagung des Erlöses in anderen Bankgeschäften (sonstiges Wertpapieremissionsgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 11 BWG:**

Die Teilnahme an der Emission Dritter eines oder mehrerer der in Z 7 lit. b bis f genannten Instrumente und die diesbezüglichen Dienstleistungen (Loroemissionsgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 15 BWG:**

Das Finanzierungsgeschäft durch Erwerb von Anteilsrechten und deren Weiterveräußerung (Kapitalfinanzierungsgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 16 BWG:**

Der Ankauf von Forderungen aus Warenlieferungen oder Dienstleistungen, die Übernahme des Risikos der Einbringlichkeit solcher Forderungen - ausgenommen die Kreditversicherung - und im Zusammenhang damit der Einzug solcher Forderungen (Factoringgeschäft)

**§ 1 Abs. 1 Z 17 BWG:**

Der Betrieb von Geldmaklergeschäften im Interbankenmarkt

**§ 1 Abs. 1 Z 18 BWG:**

Die Vermittlung von Geschäften nach

- a) Z 1, ausgenommen durch Unternehmen der Vertragsversicherung;
- b) Z 3, ausgenommen die im Rahmen der Gewerbe der Immobilienmakler und der Vermittlung von Personalkrediten, Hypothekarkrediten und Vermögensberatung vorgenommene Vermittlung von Hypothekar- und Personalkrediten;
- c) Z 7 lit. a, soweit diese das Devisengeschäft betrifft;
- d) Z 8;

**§ 1 Abs. 1 Z 20 BWG:**

Die Ausgabe von elektronischem Geld (E-Geldgeschäft)

Gemäß § 3 (2) bis (4) der Satzung des Treugebers umfasst der Geschäftsgegenstand ferner:

- a) den Handel mit Münzen, Medaillen und Barren aus Edelmetall,
- b) die Vermietung von Safes,
- c) die Beteiligung an Unternehmungen aller Art,
- d) den Erwerb oder die Neugründung von Unternehmungen sowie deren Betrieb,
- e) die Dienstleistung in der automatischen Datenverarbeitung und Informationstechnik,
- f) die Vermittlung von Versicherungsgeschäften aller Art sowie von Bauspargeschäften und
- g) überhaupt alle Geschäfte die geeignet sind, den Geschäftszweck der Bank unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Geschäftsstellen und Zweigniederlassungen zu betreiben, sowie die Geschäftstätigkeit im In- und Ausland auszuüben.

**21.2.2. Zusammenfassung der Bestimmungen der Satzung und Statuten im Zusammenhang mit den Mitglieder der Verwaltungs-, Geschäftsführungs-, und Aufsichtsorgane**

Die Bestimmungen im Zusammenhang mit Mitgliedern der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane sind in der Satzung im Punkt III. Organisation der Gesellschaft in den §§ 11 – 21 geregelt.

Von der Bestellung als Mitglied des Vorstandes und von der Wahl zum Mitglied des Aufsichtsrates sind ausgeschlossen

- a) Personen, die zu mehr als 10% am stimmberechtigten Kapital anderer Kreditinstitute beteiligt sind; Ausnahmen sind zulässig, wenn eine solche Bestellung zur Wahrung der wirtschaftlichen Interessen der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter notwendig ist,
- b) Personen, die nach § 13 Abs. 1 bis 6 der Gewerbeordnung 1994 in der jeweils geltenden Fassung vom Antritt eines Gewerbes ausgeschlossen sind,
- c) Personen, die in einem dauernden Auftragsverhältnis zur Gesellschaft stehen,
- d) Personen, die mit einem Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates in gerader Linie ersten Grades verwandt oder verschwägert sind sowie der Ehegatte eines Mitgliedes des Vorstandes oder des Aufsichtsrates sowie Personen, die in aufrechter Lebensgemeinschaft zu Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern stehen.

Die Ausschließungsgründe sind nicht auf vom Betriebsrat entsandte Mitglieder des Aufsichtsrates anzuwenden.

Von der Bestellung als Mitglied des Vorstandes sind Personen, die im Zeitpunkt der Bestellung älter als 65 Jahre sind, ausgeschlossen. Von der Bestellung als Mitglied des Aufsichtsrates sind Personen, die im Zeitpunkt der Bestellung älter als 70 Jahre sind, ausgeschlossen.

### **Vorstand**

Der Vorstand besteht aus zwei bis vier Mitgliedern und hat unter eigener Verantwortung die Gesellschaft zu leiten sowie gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung ist zulässig. Besteht der Vorstand aus zumindest drei Mitgliedern, hat der Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstandes zu bestellen. Ein weiteres Vorstandsmitglied kann zu seinem Stellvertreter bestellt werden.

Der Vorstand ist bei Anwesenheit von mindestens zwei Mitgliedern beschlussfähig und fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Besteht der Vorstand aus mindestens drei Mitgliedern, gibt die Stimme des Vorsitzenden bei Stimmgleichheit den Ausschlag. Stimmenthaltung gilt als Ablehnung.

Ein Mitglied des Vorstandes ist in jenen Angelegenheiten von der Abstimmung ausgeschlossen,

1. in denen es selbst oder eine Person beteiligt ist, die mit ihm bis einschließlich zum dritten Grad verwandt oder verschwägert ist oder mit der es eine aufrechte Lebensgemeinschaft unterhält; oder
2. in denen ein ausreichender wirtschaftlicher oder sonstiger Grund vorliegt, seine Unbefangenheit in Zweifel zu ziehen; ob ein solcher Grund vorliegt, hat der Vorstand zu entscheiden.

Der Aufsichtsrat hat ein Mitglied des Vorstandes abzurufen, wenn die Voraussetzungen für die Bestellung nachträglich wegfallen. Im Übrigen kann er die Bestellung zum Vorstandsmitglied aus wichtigen Gründen, insbesondere bei grober Pflichtverletzung widerrufen. Der Widerruf ist so lange wirksam, als über seine Unwirksamkeit nicht durch Gericht rechtskräftig entschieden ist. Ansprüche aus dem Anstellungsvertrag werden hierdurch nicht berührt.

Der Vorstand hat eine Geschäftsordnung und eine Geschäftsverteilung festzusetzen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen. Einigt er sich über die Geschäftsverteilung nicht, hat der Aufsichtsrat diese zu beschließen.

Über die Sitzungen des Vorstandes ist eine Niederschrift aufzunehmen und von den Sitzungsteilnehmern zu unterfertigen, wobei insbesondere der Tag und der Ort, die Teilnehmer der Sitzung sowie das Ergebnis der Abstimmung festzuhalten sind.

Der Vorsitzende des Vorstandes, bzw. falls ein solcher nicht bestellt ist, der Gesamtvorstand hat dem Aufsichtsrat bei jeder Sitzung über den Gang der Geschäfte und die Lage der Bank sowie dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates, bei dessen Verhinderung seinem Stellvertreter, bei wichtigen Anlässen sofort mündlich oder schriftlich zu berichten. Der Bericht hat den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen.

Die Vorstandsmitglieder dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrates weder ein Unternehmen betreiben, noch Aufsichtsratsmandate in Unternehmen annehmen, die mit der Gesellschaft nicht konzernmäßig verbunden sind oder an denen die Gesellschaft nicht unternehmerisch beteiligt (§ 228 Abs. 1 UGB) ist, noch im Geschäftszweig der Gesellschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen. Sie dürfen sich auch nicht an einer anderen unternehmerisch tätigen Gesellschaft als persönlich haftende Gesellschafter beteiligen. Verstößt ein Vorstandsmitglied gegen das Verbot, kann die Gesellschaft Schadenersatz fordern. Sie kann stattdessen auch verlangen, dass das Vorstandsmitglied die für eigene Rechnung gemachten Geschäfte als für Rechnung der Gesellschaft eingegangen gelten lassen und ihr die aus Geschäften für fremde Rechnung bezogene Vergütung abtreten.

Zur Vertretung der Gesellschaft sind zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Gesamtprokuristen befugt.

Die Gesellschaft kann mit den handelsgesetzlichen Einschränkungen auch durch je zwei Gesamtprokuristen vertreten werden.

Die Erteilung von Einzelprokura oder Einzelhandlungsvollmacht für den ganzen Geschäftsbetrieb ist ausgeschlossen.

### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens vier und höchstens acht gewählten Mitgliedern sowie aus den im Sinne des § 110 Arbeitsverfassungsgesetz 1974 in der jeweils geltenden Fassung vom Betriebsrat entsendeten Arbeitnehmervertretern. Der Aufsichtsrat tritt mindestens vierteljährlich zu Sitzungen zusammen. Die Einberufung zu den Sitzungen erfolgt durch den Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung durch seinen Stellvertreter.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates sowie der Vorstand haben das Recht, schriftlich vom Aufsichtsratsvorsitzenden bzw. bei dessen Verhinderung vom Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden die Einberufung einer Sitzung mit entsprechender Begründung zu verlangen. Eine solche Sitzung ist innerhalb von zwei Wochen ab Kenntnis durchzuführen.

Zu den Sitzungen sind die Mitglieder des Aufsichtsrates, der Staatskommissär und sein Stellvertreter, der Vorstand sowie der Aufsichtskommissär und dessen Stellvertreter schriftlich unter Bekanntgabe der Tagesordnung zu laden.

Bei Verhinderung eines Mitgliedes des Aufsichtsrates kann dieses im Einzelfall sein Stimmrecht schriftlich auf ein anderes Mitglied übertragen. Ein so vertretenes Mitglied ist bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit einer Sitzung nicht mitzuzählen. Das Recht, den Vorsitz zu führen, kann nicht übertragen werden.

Die Einladungen sind mindestens sechs Tage vor dem Zeitpunkt der Sitzung unter Angabe des Ortes, der Zeit und der Tagesordnung eingeschrieben zur Post zu geben. In dringenden Fällen kann die Einberufung achtundvierzig Stunden vor der Sitzung elektronisch, telefonisch oder durch Telefax erfolgen.

Zur Stellung von Anträgen ist jedes Mitglied des Aufsichtsrates und der Vorstand berechtigt.

Zur Fassung eines gültigen Beschlusses ist die ordnungsgemäße Einladung und die Anwesenheit des Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder seines Stellvertreters sowie von mindestens zwei weiteren Mitgliedern des Aufsichtsrates aus dem Kreis der Kapitalvertreter erforderlich. Die Beschlussfassung erfolgt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltung gilt als Ablehnung. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.

Eine Beschlussfassung in schriftlicher oder elektronischer Form im Umlauf ist zulässig, wenn der Vorsitzende – bei dessen Verhinderung sein Stellvertreter – eine solche Beschlussfassung aus Zweckmäßigkeitsgründen anordnet und sich kein Mitglied gegen diese Art der Abstimmung ausspricht. In der nächsten Sitzung ist darüber zu berichten. Die Bestimmungen über die Fassung eines gültigen Beschlusses gelten analog.

Über Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates ist eine Niederschrift aufzunehmen, die den wesentlichen Verlauf der Sitzung wiederzugeben hat und nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat vom Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter zu unterzeichnen ist.

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit des Vorstandes zu überwachen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind an keine Weisungen gebunden. Sie haben ihre Funktion in strenger Unabhängigkeit auszuüben.

### **21.2.3. Beschreibung der Rechte, Vorrechte und Beschränkungen, die an jede Kategorie der vorhandenen Aktien gebunden sind**

Trifft nicht zu.

#### **21.2.4. Erläuterung, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die Rechte der Inhaber von Aktien zu ändern, wobei die Fälle anzugeben sind, in denen die Bedingungen strenger ausfallen als die gesetzlichen Vorschriften**

Trifft nicht zu.

#### **21.2.5. Beschreibung der Art und Weise, wie die Jahreshauptversammlungen und die außerordentlichen Hauptversammlungen der Aktionäre einberufen werden, einschließlich der Teilnahmebedingungen**

Die Art der Einberufung der Hauptversammlung und die Teilnahmebedingungen sind in § 20 „Hauptversammlung“ der Satzung geregelt.

Die Hauptversammlung findet nach Wahl des Einberufenden am Sitz der Gesellschaft oder an einem in der Einberufung bekannt zu gebenden Ort im Inland statt. Die Einladung muss unter Angabe der Tagesordnung veröffentlicht werden. Sind von der Gesellschaft ausschließlich Namensaktien ausgegeben, so hat die Einberufung der Hauptversammlung nicht durch Veröffentlichung sondern mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen. Zur Teilnahme an der Hauptversammlung ist jeder Aktionär berechtigt. Namensaktionäre können nur teilnehmen, wenn sie im Aktienbuch der Gesellschaft als Aktionäre eingetragen sind. Aktionäre sowie Inhaber von Partizipationsscheinen haben zwecks Teilnahme an der Hauptversammlung ihre Aktien (Partizipationsscheine) bei der Gesellschaft, bei einem österreichischen öffentlichen Notar, bei der Hauptniederlassung einer inländischen Bank oder bei den in der Einberufung zur Hauptversammlung bestimmten anderen Banken rechtzeitig während der Geschäftsstunden bis zur Beendigung der Hauptversammlung zu hinterlegen. Die Hinterlegung ist so rechtzeitig vorzunehmen, dass zwischen dem Tag der Hinterlegung und dem Tag der Hauptversammlung mindestens drei Werktage frei bleiben. Für die Hinterlegung müssen dem Aktionär mindestens 14 Tage seit der Einberufung zur Verfügung stehen. Dabei wird der Tag der Veröffentlichung nicht mitgerechnet. Fällt der letzte Tag dieser Frist auf einen Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, so muss auch noch der folgende Werktag zur Hinterlegung zur Verfügung stehen. Nicht als Werktag, sondern als Feiertag gelten im Sinne dieser Bestimmungen auch Samstage, der Karfreitag und der 24. Dezember. Als ordnungsgemäße Hinterlegung gilt es auch, wenn Aktien oder Partizipationsscheine mit Zustimmung einer von der Gesellschaft bestellten Hinterlegungsstelle für sie bei anderen Banken bis zur Beendigung der Hauptversammlung im Sperrdepot gehalten werden. Die Hinterlegungsstellen haben die Bescheinigung über die erfolgte Hinterlegung spätestens einen Tag nach Ablauf der Hinterlegungsfrist bei der Gesellschaft einzureichen.

Den Vorsitz in der Hauptversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder sein Stellvertreter. Ist keiner von diesen erschienen oder zur Leitung der Versammlung bereit, so hat der zur Beurkundung beigezogene Notar die Versammlung zur Wahl eines Vorsitzenden zu leiten. Wird bei den Wahlen im ersten Wahlgang keine Mehrheit erzielt, so findet die engere Wahl zwischen jenen beiden Kandidaten statt, welche die meisten Stimmen erhalten haben. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Los.

Der Vorsitzende bestimmt die Reihenfolge der Gegenstände der Tagesordnung sowie die Art und Form der Abstimmungen. Sofern das Gesetz oder die Satzung nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt, beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

#### **21.2.6. Kurze Beschreibung etwaiger Bestimmungen der Satzung und der Statuten des Treugebers sowie der Gründungsurkunde oder sonstiger Satzungen, die u.U. eine Verzögerung, einen Aufschub oder sogar die Verhinderung eines Wechsels in der Kontrolle des Treugebers bewirken**

Trifft nicht zu.

#### **21.2.7. Angabe (falls vorhanden) etwaiger Bestimmungen der Satzung und der Statuten des Treugebers sowie der Gründungsurkunde oder sonstiger Satzungen,**

**die für den Schwellenwert gelten, ab dem der Aktienbesitz offen gelegt werden muss**

Trifft nicht zu.

**21.2.8. Darlegung der Bedingungen, die von der Satzung und den Statuten des Treugebers sowie der Gründungsurkunde oder sonstigen Satzungen vorgeschrieben werden und die die Veränderungen im Eigenkapital betreffen, sofern diese Bedingungen strenger sind als die gesetzlichen Vorschriften**

Trifft nicht zu.

## **22. WESENTLICHE VERTRÄGE**

Laut einem Ergebnisabführungsvertrag ist die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, vorbehaltlich der Bildung oder Auflösung von Rücklagen, verpflichtet, ihren gesamten Jahresgewinn vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem vorangegangenen Geschäftsjahr an die HYPO Investmentbank AG abzuführen. Die HYPO Investmentbank AG ist verpflichtet, den gesamten Jahresverlust der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft zu übernehmen.

Die HYPO Investmentbank AG hat der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft zum Zweck der Besicherung der im Zuge der Abspaltung zur Aufnahme auf die Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft übertragenen und der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft bis zum 31.12.2010 entstehenden Forderungen samt darauf entfallender Zinsen einen revolving ausnutzbaren Garantierahmen in Höhe von maximal EUR 5 Millionen eingeräumt.

Nach Einschätzung des Managements wurden keine weiteren wesentlichen Verträge abgeschlossen, die nicht im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit abgeschlossen wurden und dazu führen könnten, dass der Treugeber eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die Fähigkeit des Treugebers, seinen Verpflichtungen gegenüber den Wertpapierinhabern in Bezug auf die unter dem Angebotsprogramm auszugebenden Wertpapiere nachzukommen, von wesentlicher Bedeutung ist.

## **23. ANGABEN VON SEITEN DRITTER, ERKLÄRUNGEN VON SEITEN SACHVERSTÄNDIGER UND INTERESSENERKLÄRUNGEN**

### **23.1. Sachverständigenberichte**

Trifft nicht zu.

### **23.2. Angaben von Seiten Dritter**

Trifft nicht zu.

## **24. EINSEHBARE DOKUMENTE**

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können die folgenden Dokumente oder deren Kopien am Sitz der Niederösterreichischen Landes-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, 3100 St. Pölten, Neugebäudeplatz 1, eingesehen werden:

- a) dieser Prospekt
- b) die Satzung des Treugebers
- c) der Jahresabschluss des Treugebers für das Geschäftsjahr 2007 zum 31.12.2007
- d) der Zwischenabschluss zum 30.6.2008

## **25. ANGABEN ÜBER BETEILIGUNGEN**

Bonitas Versicherungsservice Gesellschaft m.b.H.	50,00%
ARZ Hypo-Holding GmbH	0,15%
Back Office Service für Banken GmbH	0,56%
HP IT-Solutions Gesellschaft mit beschränkter Haftung	5,56%
Hypo-Banken-Holding Gesellschaft m.b.H.	6,25%
Hypo-Haftungs-Gesellschaft m.b.H.	5,53%
HYPO-Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H.	6,25%
NÖ Beteiligungsfinanzierungen GmbH	21,00%
NÖ Bürgschaften GmbH	5,00%
HYPO-Wohnbaubank Aktiengesellschaft	6,25%
Kapital-Beteiligungs Aktiengesellschaft	3,5%
Volksbanken – Versicherungsdienst – Gesellschaft m.b.H.	0,56%
Allgemeine Bausparkasse reg. Gen.m.b.H	0,00427%

Alle Gesellschaften wurden in Österreich gegründet und haben den Sitz in Österreich.

(Quelle: Jahresabschluss 31.12.2007 der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft)

Vorstehende Beteiligungen bestehen seit 31. Dezember 2007 unverändert fort.

## **V. WERTPAPIERBESCHREIBUNG**

### ***Wandelschuldverschreibungen***

#### **1. VERANTWORTLICHE PERSONEN**

##### **1.1. Alle Personen, die für die im Registrierungsformular gemachten Angaben bzw. für bestimmte Abschnitte des Registrierungsformulars verantwortlich sind**

Die Hypo-Wohnbaubank AG mit Sitz in Wien ist für die in diesem Prospekt gemachten Angaben mit Ausnahme der Angaben im Punkt Treugeberbeschreibung verantwortlich.

Die Hypo-Wohnbaubank AG bestätigt diese nach bestem Wissen und Gewissen gemacht zu haben.

##### **1.2. Erklärung der für das Registrierungsformular verantwortlichen Personen, dass sie die erforderliche Sorgfalt haben walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Registrierungsformular genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Registrierungsformulars wahrscheinlich verändern**

Die Hypo-Wohnbaubank AG hat die erforderliche Sorgfalt walten lassen um sicherzustellen, dass die genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können

#### **2. RISIKOFAKTOREN**

##### **2.1. Klare Offenlegung der Risikofaktoren, die für die anzubietenden und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere von wesentlicher Bedeutung sind**

Siehe Punkt II.

#### **3. WICHTIGE ANGABEN**

##### **3.1. Interessenskonflikte von Seiten natürlicher und juristischer Personen die an der Emission beteiligt sind, liegen nicht vor.**

Aufgrund einer besonderen zivilrechtlichen Vereinbarung (Treuhandvereinbarung) ist neben der Emittentin auch der Treugeber an der Emission beteiligt. Diesem fließt der Erlös aus Emission zu, den sie entsprechend den in Punkt 3.2. beschriebenen Zwecken verwenden wird. Im Gegenzug haftet allein der Treugeber für die Zahlung der Zinsen und des Kapitals dieser Wandelschuldverschreibungen mit seinem Vermögen, während der Emittentin lediglich das Gestionsrisiko verbleibt. Die Emittentin ist verpflichtet, alle vom Treugeber oder auf dessen Rechnung zur Bedienung der Wandelschuldverschreibungen erhaltene Beträge bei Fälligkeit an die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen weiterzuleiten.

##### **3.2. Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge**

Die Emittentin verpflichtet sich, folgende Auflagen des "Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus" (BGBl. 253/1993, idF BGBl. I Nr. 162/2001) einzuhalten. Der Emissionserlös muss zur Errichtung, zur Erhaltung oder nützlichen Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> oder von überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden zur Verfügung stehen und wird innerhalb von 3 Jahren zur Bedeckung der Kosten verwendet.

#### **4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW. ZUM HANDEL ZUZULASSENDEN WERTPAPIERE**

##### **4.1. Beschreibung des Typs und der Kategorie der anzubietenden und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere einschließlich der ISIN**

Es handelt sich bei den Wertpapieren um:

3,625 % Wandelschuldverschreibung (02/2009-01/2021) AT0000A0CWP8 EUR  
20.000.000,00

#### Wandelschuldverschreibungen:

Als „Wandelschuldverschreibungen“ gelten in diesem Prospekt Schuldverschreibungen, die dem Inhaber zunächst Rechte wie aus Schuldverschreibungen mit fixer Verzinsung verschaffen, ihm aber zugleich das Recht einräumen, zu gewissen, in den Anleihebedingungen vorgesehenen Stichtagen, diese Schuldverschreibung in Partizipationsscheine der Emittentin umzutauschen. Zur Ermöglichung dieses Umtauschs hat die Emittentin durch Beschluss der Hauptversammlung sowie deren Aufsichtsrat die Ausgabe von Partizipationskapital im erforderlichen Umfang beschlossen.

Solange der Inhaber der Wandelschuldverschreibung von der Ausübung seines Umtauschrechts absieht, entspricht das Wertpapier Schuldverschreibungen mit fixer Verzinsung. Diese weisen zu definierten Kuponterminen eine im vorhinein festgelegte fixe Verzinsung auf.

#### Partizipationsscheine:

Zur Beschreibung der Partizipationsscheine verweisen wir auf den anschließenden Punkt B dieser Wertpapierbeschreibung, der die lt. Anhang XIV der Durchführungsverordnung der Europäischen Kommission 809/2004 erforderlichen Angaben beinhaltet.

Die ISIN / Wertpapieridentifizierungsnummer der gegenständlichen Emission lautet AT0000A0CWP8.

#### **4.2. Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden**

Die Hypo-Wohnbaubank AG übt die ihr gemäß der oben erwähnten BMF-Konzession zustehende Emissionsbefugnis treuhändig für ihre Aktionäre aus.

Die Emission der Wandelschuldverschreibungen durch die Emittentin wird durch deren Bankenkonzession nach § 1 Abs. 1 Z 10 BWG abgedeckt. Die satzungsmäßige Ermächtigung zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen findet sich in § 2 Abs. 1 Z 5 der Satzung der Hypo-Wohnbaubank AG.

Für die Verzinsung und Rückzahlung der Wandelschuldverschreibungen haftet die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, als Treugeber mit ihrem gesamten Vermögen, nicht jedoch die Hypo-Wohnbaubank AG.

Diese Rechtskonstruktion wurde durch das Bundesministerium für Finanzen (GZ 27 0200/4-V/13/95) ausdrücklich bestätigt. Die Wandelschuldverschreibung scheint demnach in der Bilanz der Hypo-Wohnbaubank AG nur als Treuhandvermögen auf, in der Bilanz der jeweiligen Landes-Hypothekenbank jedoch als verbrieftete Verbindlichkeit.

Für sämtliche Rechtsverhältnisse aus oder im Zusammenhang mit den Wandelschuldverschreibungen gilt österreichisches Recht. Es gilt weiters die Satzung der Hypo-Wohnbaubank AG in der derzeit geltenden Fassung. Für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit den Wandelschuldverschreibungen gilt ausschließlich das in Wien sachlich zuständige Gericht als gemäß § 104 Jurisdiktionsnorm vereinbarter Gerichtsstand. Verbrauchergerichtsstände sowie der Gerichtsstand nach § 83a Jurisdiktionsnorm (siehe dazu unten Punkt 4.10.) bleiben davon unberührt.

Das „Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus“, sieht für die in diesem Prospekt beschriebenen Wandelschuldverschreibungen steuerliche Begünstigungen bezüglich der Anschaffungskosten und der Versteuerung der Erträge vor. Ausführliche Angaben dazu finden sich unten unter Punkt 4.14. dieses Abschnitts.

Hinsichtlich der für Partizipationsscheine erforderlichen Angaben wird auf Punkt 1.2. im anschließenden Abschnitt B der Wertpapierbeschreibung verwiesen.

#### **4.3. Angabe, ob es sich bei den Wertpapieren um Namenspapiere oder um Inhaberpapiere handelt und ob die Wertpapiere verbrieft oder stückelos sind**

Die Wandelschuldverschreibungen wurden als auf Inhaber lautend begeben und sind zur Gänze durch eine Sammelurkunde gemäß § 24 lit b Depotgesetz vertreten. Ein Anspruch auf Ausfolgung von Wandelschuldverschreibungen besteht nicht. Die Sammelurkunden tragen die Unterschriften von zwei Vorstandsmitgliedern der Emittentin. Erhöht oder vermindert sich das Nominale der Emission, wird die jeweilige Sammelurkunde entsprechend angepasst. Die Sammelurkunden werden bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft, Am Hof 4; Strauchgasse 3, 1011 Wien, als Wertpapiersammelbank hinterlegt.

#### **4.4. Währung der Wertpapieremission**

Die Emission wurde in Euro begeben.

#### **4.5. Rang der Wertpapiere, die angeboten und/oder zum Handel zugelassen werden sollen, einschließlich der Zusammenfassung etwaiger Klauseln, die den Rang beeinflussen können oder das Wertpapier derzeitigen oder künftigen Verbindlichkeiten des Emittenten nachordnen können**

Bei den Wertpapieren handelt es sich um nicht fundierte, nicht nachrangige Wandelschuldverschreibungen.

Hinsichtlich der Partizipationsscheine wird auf Punkt 1.5.2. in Abschnitt B dieser Wertpapierbeschreibung verwiesen.

#### **4.6. Beschreibung der Rechte die an die Wertpapiere gebunden sind - einschließlich ihrer etwaigen Beschränkungen-, und des Verfahrens zur Ausübung dieser Rechte**

##### **Wandlungsrecht**

Wandelschuldverschreibungen sind Anleihen einer Aktiengesellschaft (= AG), die neben dem Forderungsrecht auch ein Wandelrecht verbriefen. Sie können gemäß den Wandelbedingungen in nennwertlose Partizipationsscheine gemäß § 23 Abs. 4 und 5 BWG der Hypo-Wohnbaubank AG gewandelt (= umgetauscht) werden.

Je Nominale EUR 1.000,00 Wandelschuldverschreibung berechtigen den Inhaber zur Wandlung in 14 Stück nennwertlose Partizipationsscheine gemäß § 23 Abs. 4 und 5 BWG (die „Partizipationsscheine“) der Hypo-Wohnbaubank AG. Dies entspricht einem nominellen Wandlungspreis von rd. EUR 71,43 je Partizipationsschein. Die Wandlungserklärung kann ausschließlich durch Ausfüllen eines diesbezüglichen von einer als Zahlstelle gemäß Punkt 5.4.2. definierten Bank rechtzeitig vor einem Wandlungstermin kostenlos zur Verfügung gestellten Formulars gemäß den Bestimmungen des AktG erfolgen. Die Wandlungserklärung muss spätestens 15 Bankarbeitstage vor dem Wandlungstermin der in Punkt 5.4.2. genannten Hauptzahlstelle mittels eingeschriebenen Briefes zugegangen sein. Die Wandlungserklärung ist für die Gläubiger sofort bindend und wird gegenüber der Emittentin mit fristgerechtem Eingang bei der Hauptzahlstelle wirksam.

Gleichzeitig ist das Wertpapierdepot bekanntzugeben, dem die in Partizipationsscheine umzutauschenden Wandelschuldverschreibungen zu entnehmen sind. Mit der Wandlung in Partizipationsscheine endet die Treuhandschaft der Emittentin für den Treugeber. Die Ausgabe der Partizipationsscheine erfolgt durch die Emittentin auf eigene Rechnung.

Das Wandlungsrecht kann erstmals mit Stichtag 31. Jänner 2011, danach zu jedem weiteren Kupontermin am 1. Februar, ausgeübt werden.

Tritt durch eine Maßnahme (Ausgabe neuer Aktien, weiterer Partizipationsscheine, Genussrechte gemäß § 174 Abs. 3 AktG anderer Wertpapiere mit Bezugsrechten oder Gewinn- oder Wandelschuldverschreibungen etc.) eine Verwässerung der Vermögensrechte der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen ein, so wird dies durch die Gesellschaft angemessen ausgeglichen. Die Emittentin wird die Maßnahmen zum Verwässerungsschutz gemäß den in Punkt 7.6. beschriebenen Bekanntmachungen veröffentlichen. Sollten damit Bezugsrechte verbunden sein, werden Depotinhaber darüber üblicherweise auch über die Depotbanken informiert. Führt eine Ausgabe von Aktien, Genussrechten oder weiteren Wandelschuldverschreibungen zu keiner Verwässerung, so kann auch die Information an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen unterbleiben.

## **Kündigungsrecht**

Eine Kündigung seitens der Emittentin oder der Gläubiger ist ausgeschlossen.

## **Recht auf Zinszahlung**

Die Wandelschuldverschreibungen verbriefen einen festen Zinsertrag nach Maßgabe der unter Punkt 4.7. festgelegten Zinssätze und Zinsberechnungsmethode. Der Zinsertrag kommt jährlich am Ende der jeweiligen Zinsperiode zur Auszahlung.

## **Rückzahlung / Recht auf Tilgung**

Die Wandelschuldverschreibungen werden, soweit der Inhaber sein Recht auf Wandlung nicht ausübt, am Ende der Laufzeit entsprechend den Bestimmungen unter Punkt 4.8. zu 100% des Nominales zurückgezahlt.

Sollte ein Rückzahlungstermin, Zinszahlungstermin oder sonstiger, sich im Zusammenhang mit den Wandelschuldverschreibungen ergebender Zahlungstermin auf einen Termin fallen, an dem die Banken in Wien nicht zum Geschäftsbetrieb geöffnet sind, so hat der Inhaber der Wandelschuldverschreibungen erst am darauf folgenden Tag Anspruch auf Zahlung von Kapital und Zinsen.

## **Änderung der Anleihebedingungen**

Die Emittentin ist berechtigt, die Anleihebedingungen an geänderte wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse, insbesondere an Änderungen der Rechtslage, anzupassen. Eine derartige Anpassung darf nicht zu einer wirtschaftlichen und rechtlichen Schlechterstellung der Inhaber führen, sofern diese nicht angemessen ausgeglichen wird. Eine Änderung der Anleihebedingungen wird mit der Veröffentlichung auf der Homepage der Emittentin, wirksam. Die Emittentin wird sonstige erforderliche Mitteilungen und Veröffentlichungen gemäß Punkt 7.6. vornehmen.

## **4.7. Angaben zu Zinssatz und Bestimmung zur Zinsschuld**

Die Verzinsung erfolgt in Jahresperioden - jeweils am 1. Februar eines jeden Jahres, wobei die erste Periode vom 1. Februar 2009 bis einschließlich 31. Jänner 2010 läuft. Der Nominalzinssatz für die gesamte Laufzeit einschließlich 31. Jänner 2021 beträgt 3,625 % p.a. Die Zinsen werden jährlich im nachhinein, jeweils am 1. Februar eines jeden Jahres („Kupontermin“), erstmals am 1. Februar 2010, ausbezahlt. Im Falle der Wandlung endet die Verzinsung mit dem dem Wandlungstermin vorangehenden Tag. Die Berechnung der Zinsen erfolgt auf Basis act/act, unadjusted following. Bei Berechnung der Zinsen wird von einer tagesgenauen Berechnung der Zinstage ausgegangen (Berechnung des Jahres mit der tatsächlichen Tageszahl). Die Berechnung erfolgt mit Ende der Zinsperiode, auch wenn dieser Tag kein TARGET-Bankarbeitstag ist. Für etwaige Verzögerungen durch Auszahlung am darauffolgenden TARGET-Bankarbeitstag werden keine zusätzlichen Zinsen ausgezahlt.

Ansprüche auf Zahlung fälliger Zinsen verjähren drei Jahre, der Anspruch auf das Kapital dreißig Jahre nach dem Tilgungstermin.

## **Keine zusätzlichen Beträge für Abzugssteuern (z.B. für die KEST)**

Die Emittentin zahlt für Abzugssteuern im Zusammenhang mit den Wandelschuldverschreibungen, wie etwa der österreichischen Kapitalertragsteuer (siehe dazu unten unter Punkt 4.14), keine zusätzlichen Beträge, die notwendig wären, um zu gewährleisten, dass die Anleger trotz Abzugssteuern Zahlungen erhalten, die jenen ohne Abzugssteuern entsprechen. Das Gleiche gilt für Abzugssteuern im Zusammenhang mit den Partizipationsscheinen.

## **4.8. Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Darlehenstilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren**

Die Wandelschuldverschreibungen werden, soweit der Inhaber sein Recht auf Wandlung nicht ausübt, mit Ende der Laufzeit am 1. Februar 2021 zu 100% des Nominales zurückgezahlt.

Die Rückzahlung erfolgt über die depotführenden Banken.

## **4.9. Angabe der Rendite**

Die Rendite der Wandelschuldverschreibungen ohne Wandlung in einen Partizipationsschein errechnet sich für die Restlaufzeit aus dem dafür bezahlten Preis (Kurs) und dem Kupon von 3,625 %. Da der Kurs je nach den vorherrschenden Marktgegebenheiten variiert, kann die Rendite nicht bestimmt angegeben werden.

Entscheidet sich der Inhaber der Wandelschuldverschreibung, von seinem Wandlungsrecht Gebrauch zu machen, so bestimmt sich die Rendite an der Gewinnentwicklung der Emittentin. Ähnlich einer Aktie verbrieft der Partizipationsschein einen Gewinnanteil in prozentmäßiger Höhe. Mangels voraussehbarer Höhe von Dividende ist die Errechnung einer Rendite aus den Partizipationsscheinen im Vorhinein nicht möglich.

#### **4.10. Vertretung von Schuldtitelinhabern unter Angabe der die Anleger vertretenden Organisation und der auf die Vertretung anwendbaren Bestimmungen. Angabe des Ortes, an dem die Öffentlichkeit die Verträge einsehen kann, die diese Vertretung regeln**

Alle Rechte aus der Wandelschuldverschreibung sind durch den einzelnen Inhaber der Wandelschuldverschreibungen selbst oder den von ihm bestellten Rechtsvertreter gegenüber der Emittentin bzw. der Treugeberbank direkt, an deren Sitz zu den üblichen Geschäftsstunden, sowie in schriftlicher Form (eingeschriebene Postsendung) oder im ordentlichen Rechtsweg geltend zu machen.

Seitens der Emittentin und der Treugeberbank ist keine organisierte Vertretung der Inhaber der Wandelschuldverschreibungen vorgesehen. Zur Wahrung der Ausübung der Rechte von Gläubigern von auf Inhaber lautenden oder durch Indossament übertragbaren (Teil-)Schuldverschreibungen inländischer Emittenten und bestimmter anderer Schuldverschreibungen ist jedoch, wenn deren Rechte wegen des Mangels einer gemeinsamen Vertretung gefährdet oder die Rechte der Emittentin oder der Treugeberbank in ihrem Gange gehemmt würden, insbesondere im Konkursfall der Emittentin, nach den Regelungen des Kuratorengesetzes 1874 und des Kuratorenergänzungsgesetzes 1877 vom zuständigen Gericht ein Kurator für die jeweiligen Schuldverschreibungsgläubiger zu bestellen. Seine Rechtshandlungen bedürfen in bestimmten Fällen einer kuratelgerichtlichen Genehmigung und seine Kompetenzen werden vom Gericht innerhalb des Kreises der gemeinsamen Angelegenheiten der Anleger näher festgelegt. Die Regelungen des Kuratorengesetzes 1874 und des Kuratorenergänzungsgesetzes 1877 können durch Vereinbarung oder Anleihebedingungen nicht aufgehoben oder verändert werden, es sei denn, es ist eine für die Gläubiger gleichwertige gemeinsame Interessensvertretung vorgesehen. Hinsichtlich jener Angelegenheiten, die vom Kurator wahrzunehmen sind, gilt die ausschließliche unabdingbare Zuständigkeit des ihn bestellenden Gerichts (§ 83a Jurisdiktionsnorm).

#### **4.11. Im Falle von Neuemissionen Angabe der Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen, die die Grundlage für die erfolgte bzw. noch zu erfolgende Schaffung der Wertpapiere und/oder deren Emission bilden**

Die in diesem Prospekt beschriebenen Wandelschuldverschreibungen wurden mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Emittentin begeben:

Um eine allfällige Wandlung der Wandelschuldverschreibungen in Partizipationsscheine zu ermöglichen, hat die Hauptversammlung der Emittentin und deren Aufsichtsrat die Ausgabe von Partizipationsscheine in ausreichendem Umfang beschlossen.

#### **4.12. Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere**

Trifft nicht zu.

#### **4.13. Darstellung etwaiger Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere**

Es liegt keine Beschränkung in Bezug auf die freie Handel- oder Übertragbarkeit der Wohnbau-Wandelschuldverschreibungen vor. Zu den steuerlichen Folgen einer Veräußerung vor dem Ende der steuerlich relevanten Behaltefrist siehe untenstehend unter 4.14 (Steuerliche Behandlung).

#### **4.14. Steuerliche Behandlung**

Dieser Abschnitt enthält eine kurze Zusammenfassung einiger wichtiger Grundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung der Wandelschuldverschreibungen in Österreich steuerrechtlich bedeutsam sind. Er ist keine umfassende Darstellung sämtlicher steuerlicher Aspekte, die damit verbunden sind, und geht auch nicht auf besondere Sachverhaltsgestaltungen ein, die für einzelne potenzielle Anleger entscheidend sein können. Die Zusammenfassung basiert auf den derzeit gültigen österreichischen Steuergesetzen, der bisher ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung sowie den Richtlinien der Finanzverwaltung und deren jeweiliger Auslegung, die alle Änderungen unterliegen können, möglicherweise auch mit rückwirkender Geltung, welche die beschriebenen steuerlichen Folgen nachteilig beeinflussen.

Potenziellen Anlegern wird empfohlen, ihre steuerrechtlichen Berater zu konsultieren, um die Konsequenzen des Erwerbs, des Haltens sowie der Veräußerung der Wandelschuldverschreibungen zu analysieren.

#### **4.14.1. Allgemeine Hinweise**

Natürliche Personen, die im Inland einen Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, und Körperschaften, die im Inland ihre Geschäftsleitung oder ihren Sitz haben, unterliegen in Österreich mit ihrem Welteinkommen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer (unbeschränkte Einkommen- oder Körperschaftsteuerpflicht). Natürliche Personen, die weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben, und Körperschaften, die im Inland weder ihre Geschäftsleitung noch ihren Sitz haben, unterliegen in Österreich nur mit bestimmten Inlandseinkünften der Steuerpflicht (beschränkte Einkommen- oder Körperschaftsteuerpflicht). Der Körperschaftsteuersatz beträgt einheitlich 25%, der Einkommensteuersatz ist progressiv, mit einem Höchststeuersatz von 50%. Besteht eine Kapitalertragsteuerpflicht, kommt generell ein einheitlicher Steuersatz von 25% zur Anwendung; für Wandelschuldverschreibungen besteht jedoch eine Steuerbefreiung, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wandelschuldverschreibungen sind ertragsteuerrechtlich als Forderungswertpapiere einzustufen.

#### **4.14.2. Besteuerung natürlicher Personen, die in Österreich unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind**

##### **4.14.2.1. Kapitalertragsteuerpflicht und die Befreiung davon**

Zinsen, die auf die Wandelschuldverschreibung an eine natürliche, in Österreich unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Person gezahlt werden, unterliegen grundsätzlich dem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 25%, wenn sie von einer inländischen kuponauszahlenden Stelle ausgezahlt werden. Werden die Zinsen nicht von einer inländischen Kuponstelle ausgezahlt, ist dennoch die 25%-ige Endbesteuerung anzuwenden, allerdings über eine Steuererklärung des Anlegers.

Das "Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus" (in der derzeit geltenden Fassung) sieht für hierin beschriebenen Wandelschuldverschreibungen, die von privaten Investoren gehalten werden, allerdings, unter anderem, folgende steuerrechtliche Begünstigung vor: für die Zeit der Hinterlegung bei einem inländischen Kreditinstitut ist im Ausmaß von bis zu 4% des Nominalwertes der Wandelschuldverschreibung, keine Kapitalertragsteuer (KESt) von den Erträgen abzuziehen.

Bei natürlichen Personen, die die Wandelschuldverschreibungen privat oder betrieblich halten, gilt die Einkommensteuer für die Kapitalerträge daraus inklusive des kapitalertragsteuerfreien Anteils generell als abgegolten; die Zinsen werden daher nicht zusammen mit anderen Einkünften des Anlegers besteuert (Endbesteuerung). Gewisse Ausnahmen bestehen, falls der jeweilige Durchschnittssteuersatz unter 25% liegt.

##### **4.14.2.2. Abzug von Sonderausgaben**

Das Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus sieht außerdem vor, dass private Investoren die Anschaffungskosten für den Ersterwerb der hierin beschriebenen Wandelschuldverschreibungen zum Zeitpunkt der Emission im Rahmen des

einheitlichen Höchstbetrages von generell EUR 2.920,00 pro Jahr als Sonderausgaben absetzen können; für Alleinerzieher und bei mindestens drei Kindern erhöht sich dieser Betrag. Voraussetzung dafür ist, dass die Wandelschuldverschreibungen für mindestens 10 Jahre bei einem inländischen Kreditinstitut hinterlegt werden. Nebenkosten oder Zinsen, die beim Erwerb der Wandelschuldverschreibungen anfallen, können nicht als Sonderausgaben abgezogen werden.

#### **4.14.2.3. Veräußerung**

Bei einer Veräußerung durch eine natürliche Person, die die Wandelschuldverschreibungen im Privatvermögen hält, ist der Gewinn nur dann steuerpflichtig, wenn seit Anschaffung der Schuldverschreibungen nicht mehr als ein Jahr vergangen ist (Spekulationsgeschäft). Die Besteuerung erfolgt nach dem progressiven Einkommensteuertarif von bis zu 50%, wobei die Summe sämtlicher Spekulationsgewinne eines Jahres bis zu EUR 440,00 steuerfrei ist. Der Gewinn ergibt sich aus der Differenz von Veräußerungserlös und Anschaffungskosten der jeweiligen Wandelschuldverschreibungen. Verluste aus Spekulationsgeschäften können nur eingeschränkt verrechnet werden. Ob Gewinne, die eine natürliche Person als privater Anleger erzielt, auch dann steuerpflichtig sind, wenn der Anleger Wandelschuldverschreibung hält, die sich auf Anteile von mindestens 1% an der Gesellschaft beziehen (oder solche während der letzten fünf Jahre gehalten hat), oder der Anleger generell während der letzten fünf Jahre vor der jeweiligen Veräußerung Anteile an der Gesellschaft in Höhe von mindestens 1% gehalten hat, ist nicht gänzlich geklärt; eine Steuerpflicht ist mit der neuern und herrschenden Literaturmeinung aber zu verneinen.

Bei einer Veräußerung von Wandelschuldverschreibungen, die im Betriebsvermögen gehalten werden, ist der Gewinn oder Verlust unabhängig von der Haltezeit als Teil des betrieblichen Ergebnisses steuerwirksam.

#### **4.14.2.4. Ausübung des Wandlungsrechts**

Bei Ausübung des Wandlungsrechts kommt es zu einer Veräußerung der Wandelschuldverschreibung und dem Erwerb von Partizipationsscheinen. Veräußerungserlös ist bei dieser Art der Veräußerung jedoch der Wert der Wandelschuldverschreibungen im Zeitpunkt der Wandlung. Die Differenz zwischen diesem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten für die Wandelschuldverschreibung ist steuerpflichtig, wenn die Wandelschuldverschreibung Teil eines Betriebsvermögens ist oder nicht mehr als ein Jahr gehalten wurde.

### **4.14.3. Besteuerung natürlicher Personen, die in Österreich beschränkt einkommensteuerpflichtig sind**

#### **4.14.3.1. EU-Anleger**

Das EU-Quellensteuergesetz (EU-QuStG) sieht in Umsetzung der EG-Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen die Erhebung einer EU-Quellensteuer vor.

Die Zinsen aus den Wandelschuldverschreibungen unterliegen der EU-Quellensteuer, wenn sie von einer österreichischen Zahlstelle an einen wirtschaftlichen Eigentümer gezahlt oder zu dessen Gunsten eingezogen werden und der wirtschaftliche Eigentümer eine natürliche Person mit Wohnsitz in einem anderen EU-Mitgliedsstaat ist. Es ist gleichgültig, ob die Wandelschuldverschreibungen im Privatvermögen oder im Betriebsvermögen gehalten werden.

Die EU-Quellensteuer beträgt 20% und erhöht sich ab 1. Juli 2011 auf 35%. Sie wird an der Quelle einbehalten.

#### ***Befreiung von der EU-Quellensteuer***

Die Einbehaltung der EU-Quellensteuer kann vermieden werden, indem der wirtschaftliche Eigentümer eine Bescheinigung seines ausländischen Wohnsitzfinanzamtes vorlegt, aus welcher hervorgeht, dass die Zinsen in seinem Ansässigkeitsstaat deklariert werden.

#### **4.14.3.2. Nicht EU-Anleger**

Natürliche Personen, die außerhalb der EU ansässig sind, können einen allfälligen Kapitalertragsteuerabzug vermeiden, wenn sie der kuponauszahlenden Stelle ihre

Ausländereigenschaft nachweisen. Generell, gilt die Befreiung vom Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 4% des Nominales der Wandelschuldverschreibungen auch für beschränkt steuerpflichtige Personen, wenn es sich um private Anleger handelt, solange sie die Wandelschuldverschreibungen bei einem inländischen Kreditinstitut hinterlegen.

#### **4.14.3.3. Veräußerungsgewinne**

Veräußerungsgewinne einer natürlichen Person, die beschränkt einkommensteuerpflichtig ist, sind nur dann in Österreich steuerpflichtig, wenn sie einem inländischen Betrieb zuzurechnen sind. Das Gleiche gilt für Gewinne, die im Zeitpunkt der Ausübung des Wandlungsrechts realisiert werden.

#### **4.14.3.4. Besteuerung von Kapitalgesellschaften**

Für kapitalertragsteuerpflichtige Zinserträge besteht eine Befreiungsvorschrift, wenn sie unbeschränkt oder beschränkt körperschaftsteuerpflichtigen Kapitalgesellschaften zufließen. Um in den Genuss der Befreiung zu kommen, muss dem Abzugsverpflichteten eine Befreiungserklärung übermittelt werden, die bestimmte Informationen enthält, eine Kopie davon dem Finanzamt zukommen und die Wandelschuldverschreibungen auf dem Depot eines Kreditinstituts hinterlegt werden.

Gewinne aus der Veräußerung der Wandelschuldverschreibungen (oder aus der Ausübung des Wandlungsrechts) zählen zum allgemeinen betrieblichen Ergebnis.

Auf die Besteuerung von Privatstiftungen wird hier nicht eingegangen.

#### **4.14.3.5. Erbschaft- und Schenkungssteuer**

In Österreich wird keine Erbschafts- oder Schenkungssteuer erhoben. Gewisse unentgeltliche Übertragungen unterliegen allerdings einer Meldepflicht nach dem Schenkungsmeldegesetz.

#### **4.14.4. Besteuerung der Partizipationsscheine**

Partizipationsscheine, die durch Ausübung des Wandlungsrechts erworben werden, gelten in diesem Zeitpunkt zum Wert der Wandelschuldverschreibung als angeschafft. Gewinnausschüttungen auf die Partizipationsscheine unterliegen generell der 25%-igen Kapitalertragsteuer, wenn sie an natürliche Personen gezahlt werden, unabhängig davon, ob die Partizipationsscheine privat oder betrieblich gehalten werden; es handelt sich dabei um eine Endbesteuerung.

Werden die Partizipationsscheine erst im Zuge der Wandlung ausgegeben, fallen auch sie unter die steuerlichen Begünstigungen des Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus: Gewinnausschüttungen sind bis zu 4% des Nominalbetrages der Partizipationsscheine von der Kapitalertragsteuer befreit solange die Partizipationsscheine bei einem inländischen Kreditinstitut hinterlegt sind.

Gewinne aus der Veräußerung von Partizipationsscheinen unterliegen, wenn sie natürlichen, unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen Personen zufließen, die die Partizipationsscheine im Privatvermögen halten, nur dann der Besteuerung, wenn sie weniger als ein Jahr gehalten wurden (Spekulationsgeschäft) oder wenn der Veräußerer innerhalb der letzten fünf Jahre Anteile im Ausmaß von mindestens 1% an der Emittentin gehalten hat. In letzteren Fall unterliegen der Gewinne einem Steuersatz, der der Hälfte des jeweiligen Durchschnittssteuersatz entspricht, im Fall von Spekulationsgewinnen kommt der normale Durchschnittssteuersatz zur Anwendung. Ob für die Berechnung der erwähnten 1%-Grenze auch Wandelschuldverschreibungen als Anteile anzusehen sind, ist unklar, aber eher zu verneinen. Der Veräußerungsgewinn ist die Differenz zwischen den Anschaffungskosten für die Partizipationsscheine und dem Veräußerungserlös.

Veräußerungsgewinne, die ein Betrieb im Zusammenhang mit den Partizipationsscheinen erzielt, sind generell als betriebliche Einnahmen steuerpflichtig.

Die Kapitalertragsteuer auf Gewinnausschüttungen, die einer Kapitalgesellschaft gezahlt werden, kann entweder erstattet werden oder wird nicht einbehalten.

Die Kapitalertragsteuer von Anlegern, die nicht der unbeschränkten Einkommensteuer- oder Körperschaftsteuer unterliegen, ist möglicherweise aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder innerstaatlichen Bestimmungen zu reduzieren. Die Befreiung von der Kapitalertragsteuer in

Höhe von 4% des Nominales der Partizipationsscheine gilt auch in diesem Zusammenhang, wenn sie von privaten Anlegern gehalten und bei einem inländischen Kreditinstitut hinterlegt werden. Natürliche Personen, die nur beschränkt einkommensteuerpflichtig sind, können mit Gewinnen aus der Veräußerung von Partizipationsscheinen eine österreichische Steuerpflicht auslösen, wenn sie innerhalb der letzten fünf Jahre zu mindestens 1% der Anteile an der Gesellschaft gehalten haben. Auch diese Besteuerung kann durch Doppelbesteuerungsabkommen eingeschränkt sein.

## **5. BEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS ANGEBOT**

### **5.1. Bedingungen, Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung**

#### **5.1.1 Bedingungen denen das Angebot unterliegt**

Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen. Die Wandelschuldverschreibungen werden nach Billigung und Veröffentlichung des Prospekts begeben und öffentlich zur Zeichnung angeboten werden.

#### **5.1.2. Gesamtsumme der Emission/des Angebots. Ist der Betrag nicht festgelegt, Beschreibung der Vereinbarungen und des Zeitpunkts für die Ankündigung des endgültigen Angebotbetrags an das Publikum**

Das Gesamtvolumen der Emission beträgt maximal EUR 20.000.000,00 (EUR zwanzig Millionen), wobei sich die Emittentin die Möglichkeit einer Aufstockung von bis zu EUR 50.000.000 (EUR fünfzig Millionen) vorbehält.

#### **5.1.3. Frist - einschließlich etwaiger Änderungen - während der das Angebot gilt und Beschreibung des Antragsverfahrens**

Die öffentliche Einladung zur Zeichnung der 3,625% HYPO-WOHNBAU Wandelschuldverschreibung (02/2009-01/2021) „NIEDERÖSTERREICH“, Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft ergeht 1 Bankarbeitstag nach Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens mit Ende der Gültigkeit des Prospekts. Die vorgenannte Wandelschuldverschreibung wird vor Beginn des öffentlichen Angebots in Form einer Privatplatzierung angeboten. Erfolgt auf diese Einladung hin ein Zeichnungsangebot durch einen präsumptiven Erwerber, so wird dieses Angebot im Wege der vorzunehmenden Wertpapierabrechnung und -zuteilung angenommen. Die Emittentin behält sich vor, seitens potentieller Zeichner gestellte Angebote auf Zeichnung der Wandelschuldverschreibungen abzulehnen oder nur teilweise auszuführen.

Anleger, die nach Eintritt eines Umstandes, der eine Nachtragspflicht nach Kapitalmarktgesetz auslöst, aber noch vor der Veröffentlichung des entsprechenden Nachtrags bereits die Zeichnung der Wandelschuldverschreibung zugesagt haben, haben iSd § 6 KMG das Recht, ihre Zusage innerhalb einer Frist von 2 Bankarbeitstagen (bei Verbrauchergeschäften innerhalb einer Kalenderwoche) nach Veröffentlichung des Nachtrags zurückzuziehen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist.

Der Emittentin steht es frei, den Zeitraum, binnen welchem die Zeichnung der Anleihe möglich ist, zu verkürzen.

#### **5.1.4. Beschreibung der Möglichkeit zur Reduzierung der Zeichnungen und der Art und Weise der Erstattung des zu viel gezahlten Betrags an die Zeichner**

Eine allfällige Rückerstattung zu viel gezahlter Beträge erfolgt in Form der Rückabwicklung im Weg der depotführenden Bank.

#### **5.1.5. Einzelheiten zum Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung (entweder in Form der Anzahl der Wertpapiere oder des aggregierten zu investierenden Betrags)**

Die Wandelschuldverschreibungen werden im Nennwert von je EUR 1000,00 begeben und sind in 20.000 Stück à Nominale EUR 1000,00, mit den Nummern 1 bis maximal 20.000 eingeteilt. Die Emittentin ist berechtigt, die Stückelung der Wandelschuldverschreibungen bei gleichzeitiger Wahrung der Rechte der Inhaber der Wandelschuldverschreibungen zu ändern.

### **5.1.6. Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung**

Die auf den Inhaber lautenden Wandelschuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde gemäß § 24 lit b Depotgesetz vertreten. Ein Anspruch auf Ausföhlung von Wandelschuldverschreibungen besteht daher nicht. Die Sammelurkunde wird bei der Oesterreichischen Kontrollbank AG als Wertpapiersammelbank hinterlegt. Die Lieferung erfolgt bei Erlag des gesamten Zeichnungsbetrags für die gezeichneten Wertpapiere (inkl. Aufschläge und Spesen) bis zum dritten auf den Zeichnungstag folgenden Bankarbeitstag.

### **5.1.7. Vollständige Beschreibung der Art und Weise und des Termins, auf die bzw. an dem die Ergebnisse des Angebots offen zu legen sind**

Die Festsetzung und Bekanntgabe des gesamten Emissionsvolumens bei der FMA, sowie die Veröffentlichung gemäß § 10 (3) KMG erfolgt mit Ende der Zeichnungsmöglichkeit, daher spätestens mit dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts.

### **5.1.8. Verfahren für die Ausübung eines etwaigen Vorzugsrechts, die Übertragbarkeit der Zeichnungsrechte und die Behandlung von nicht ausgeübten Zeichnungsrechten**

Vorzugs- und Zeichnungsrechte bestehen nicht.

## **5.2. Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung**

### **5.2.1. Angabe der verschiedenen Kategorien der potenziellen Investoren, denen die Wertpapiere angeboten werden. Erfolgt das Angebot gleichzeitig auf den Märkten in zwei oder mehreren Ländern und wurde/wird eine bestimmte Tranche einigen dieser Märkte vorbehalten, Angabe dieser Tranche**

Das Anbot zur Zeichnung der Wandelschuldverschreibungen richtet sich an potentielle Investoren in Österreich. Eine Einschränkung auf einen bestimmten Investorenkreis wird nicht getroffen.

### **5.2.2. Verfahren zur Meldung des den Zeichnern zugeteilten Betrags und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor dem Meldeverfahren möglich ist.**

Zeichner erhalten im Falle einer Zuteilung von Wertpapieren Wertpapierabrechnungen über die zugeteilten Wertpapiere im Wege der depotführenden Bank des Zeichners der Wertpapiere. Sonstige Benachrichtigungen über Zuteilungen erfolgen nicht.

## **5.3. Preisfestsetzung**

### **5.3.1. Angabe des Preises, zu dem die Wertpapiere angeboten werden, oder der Methode, mittels deren der Angebotspreis festgelegt wird, und des Verfahrens für die Offenlegung. Angabe der Kosten und Steuern, die speziell dem Zeichner oder Käufer in Rechnung gestellt werden**

Der Ausgabekurs der gegenständlichen Wandelschuldverschreibung wird zunächst mit 100 % des Nominale festgelegt. Während der Angebotsfrist wird der Ausgabepreis laufend entsprechend der Marktinzinsentwicklung angepasst werden, jedoch 125% des Nominale nicht überschreiten.

Allfällige Stückzinsen werden dem Erwerber der Schuldverschreibung angelastet. Stückzinsen sind die Zinsen, die seit dem Beginn der laufenden Zinsperiode bis zum Valutierungstag der vom Erwerber gezeichneten Schuldverschreibung auflaufen.

Mit Ausnahme banküblicher Spesen werden dem Zeichner beim Erwerb der Wandelschuldverschreibungen keine zusätzlichen Kosten oder Steuern in Rechnung gestellt.

## **5.4. Platzierung und Übernahme**

### **5.4.1 Name und Anschrift des Koordinators/der Koordinatoren des gesamten Angebots oder einzelner Teile des Angebots und - sofern dem Emittenten oder dem Bieter bekannt - Angaben zu den Platzierern in den einzelnen Ländern des Angebots**

Für die Begebung der Wandelschuldverschreibungen ist grundsätzlich kein Koordinator vorgesehen. Die Platzierung der Wandelschuldverschreibung erfolgt durch die Treugeberin

### **5.4.2. Namen und Geschäftsanschriften der Zahlstellen und der Depotstellen in jedem Land**

Hauptzahl- und Einreichstelle ist die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank AG, 3100 St. Pölten, Neugebäudeplatz 1. Weitere Zahl- und Einreichstellen sind: HYPO - Bank Burgenland AG, 7000 Eisenstadt, Neusiedler Straße 33; Hypo Alpe-Adria-Bank AG, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Alpen-Adria-Platz 1; Oberösterreichische Landesbank AG, 4020 Linz, Landstraße 38; Salzburger Landes-Hypothekenbank AG, 5020 Salzburg, Residenzplatz 7; Landes-Hypothekenbank Steiermark AG, 8010 Graz, Radetzkystrasse 15-17; HYPO TIROL BANK AG, 6020 Innsbruck, Meraner Straße 8 und die Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, 6900 Bregenz, Hypo-Passage 1. Eine Änderung der Zahl- und Umtauschstellen ist zulässig, sofern diese österreichische Banken sind, die dem BWG unterliegen.

5.4.3 Name und Anschrift der Institute, die bereit sind, eine Emission auf Grund einer bindenden Zusage zu übernehmen, und Name und Anschrift der Institute, die bereit sind, eine Emission ohne bindende Zusage oder gemäß Vereinbarungen „zu den bestmöglichen Bedingungen“ zu platzieren. Angabe der Hauptmerkmale der Vereinbarungen, einschließlich der Quoten. Wird die Emission nicht zur Gänze übernommen, ist eine Erklärung zum nicht abgedeckten Teil einzufügen. Angabe des Gesamtbetrages der Übernahme provision und der Platzierungsprovision

Eine Platzierungsgarantie oder Übernahme der Wandelschuldverschreibungen erfolgt nicht.

#### **5.4.4 Angabe des Zeitpunkts, zu dem der Emissionsübernahmevertrag abgeschlossen wurde oder wird**

Trifft nicht zu.

### **6. ZULASSUNG DER PAPIERE ZUM HANDEL**

#### **6.1. Angabe, ob die angebotenen Wertpapiere Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel auf einem geregelten Markt oder sonstigen gleichwertigen Märkten sind oder sein werden**

Die Zulassung der Wohnbau-Wandelschuldverschreibungen zum geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse wird beantragt.

#### **6.2. Bereits Angabe sämtlicher geregelten oder gleichwertigen Märkte, auf denen nach Kenntnis des Emittenten Wertpapiere der gleichen Wertpapierkategorie, die zum Handel angeboten oder zugelassen werden sollen, bereits zum Handel zugelassen sind**

Nach Kenntnis der Emittentin sind zum geregelten Freiverkehr bereits Wertpapiere der gleichen Kategorie zum Handel zugelassen. Unter anderem auch nachstehend genannte:

4 %	Wandelschuldverschreibung 1999-2011/1	AT0000307574
4 %	Wandelschuldverschreibung 2002-2012/19	AT0000303193
3,495 %	Wandelschuldverschreibung 2003-2013/19	AT0000303417
var.	Wandelschuldverschreibung 2004-2017/23	AT0000303680
3,5 %	Wandelschuldverschreibung 2005-2017/3	AT0000303730
var.	Wandelschuldverschreibung 2005-2017/18	AT0000491089
var.	Wandelschuldverschreibung 2005-2017/19	AT0000491097
3,5 %	Wandelschuldverschreibung 2005-2025/26	AT0000491162
3,25 %	Wandelschuldverschreibung 2005-2020/27	AT0000491170
var.	Wandelschuldverschreibung 2005-2026/28	AT0000491188
var.	Wandelschuldverschreibung 2005-2017/30	AT0000491204
var.	Wandelschuldverschreibung 2005-2030/31	AT0000491212
3,18 %	Wandelschuldverschreibung 2005-2021/42	AT0000491329
var.	Wandelschuldverschreibung 2006-2017/1	AT0000491352
3,375 %	Wandelschuldverschreibung 2006-2022/3	AT0000A001U8
var.	Wandelschuldverschreibung 2006-2030/5	AT0000A002W2
var.	Wandelschuldverschreibung 2006-2021/6	AT0000A00AQ1
var.	Wandelschuldverschreibung 2006-2030/9	AT0000A00EW1
3,625 %	Wandelschuldverschreibung 2006-2017/11	AT0000A00XF6
3,60 %	Wandelschuldverschreibung 2006-2021/12	AT0000A00XJ8
4 %	Wandelschuldverschreibung 2006-2023/14	AT0000A00YA5
var.	Wandelschuldverschreibung 2006-2017/15	AT0000A00YF4
var.	Wandelschuldverschreibung 2006-2021/17	AT0000A012V3
4 %	Wandelschuldverschreibung 2006-2021/18	AT0000A012W1
var.	Wandelschuldverschreibung 2006-2017/20	AT0000A018Y4
var.	Wandelschuldverschreibung 2006-2030/21	AT0000A01UE3
var.	Wandelschuldverschreibung 2006-2017/23	AT0000A01V54

3,84 %	Wandelschuldverschreibung 2006-2021/28	AT0000A01WZ4
4 %	Wandelschuldverschreibung 2006-2017/29	AT0000A020W4
4 %	Wandelschuldverschreibung 2006-2021/30	AT0000A021A8
var.	Wandelschuldverschreibung 2006-2017/32	AT0000A026R1
3,51 %	Wandelschuldverschreibung 2006-2017/36	AT0000A03HW8
var.	Wandelschuldverschreibung 2007-2018/1	AT0000A03KX0
var.	Wandelschuldverschreibung 2007-2017/2	AT0000A044F9
var.	Wandelschuldverschreibung 2007-2030/3	AT0000A044L7
3,75 %	Wandelschuldverschreibung 2007-2017/4	AT0000A04538
3,60 %	Wandelschuldverschreibung 2007-2017/6	AT0000A045Q3
4 %	Wandelschuldverschreibung 2007-2022/8	AT0000A04637
4 %	Wandelschuldverschreibung 2007-2022/9	AT0000A04BG2
4 %	Wandelschuldverschreibung 2007-2023/11	AT0000A04DU9
4 %	Wandelschuldverschreibung 2007-2019/16	AT0000A054F8
3,80 %	Wandelschuldverschreibung 2007-2018/18	AT0000A056J5
4 %	Wandelschuldverschreibung 2007-2022/25	AT0000A05EL3
4,40 %	Wandelschuldverschreibung 2007-2023/29	AT0000A05RK7
4,20 %	Wandelschuldverschreibung 2007-2018/30	AT0000A05RL5
var.	Wandelschuldverschreibung 2007-2018/32	AT0000A05TQ0
4,40 %	Wandelschuldverschreibung 2007-2019/35	AT0000A06129
var.	Wandelschuldverschreibung 2007-2017/36	AT0000A063B8
var.	Wandelschuldverschreibung 2007-2017/37	AT0000A063C6
4 %	Wandelschuldverschreibung 2008-2020/1	AT0000A085V9
4,125 %	Wandelschuldverschreibung 2008-2018/2	AT0000A08794
var.	Wandelschuldverschreibung 2008-2018/3	AT0000A087A9
4,20 %	Wandelschuldverschreibung 2008-2019/4	AT0000A08810
4,40 %	Wandelschuldverschreibung 2008-2024/5	AT0000A08828
var. %	Wandelschuldverschreibung 2008-2031/14	AT0000A089V1
4 %	Wandelschuldverschreibung 2008-2019/15	AT0000A08DT2
4,10 %	Wandelschuldverschreibung 2008-2024/19	AT0000A08QS6
var.	Wandelschuldverschreibung 2008-2019/26	AT0000A0A1E4

**6.3. Name und Anschrift der Institute, die aufgrund einer bindenden Zusage als Intermediäre im Sekundärhandel tätig sind, um Liquidität mittels Geld- und Briefkursen zur Verfügung stellen, und Beschreibung der Hauptbedingungen der Zusage**

Trifft nicht zu.

**7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

**7.1. An der Emission beteiligte Berater und Erklärung zu der Funktion abzugeben, in der sie gehandelt haben**

Trifft nicht zu.

**7.2. Angabe weiterer Informationen in der Wertpapierbeschreibung, die von gesetzlichen Abschlussprüfern geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen wurden und über die die Abschlussprüfer einen Prüfungsbericht erstellt haben. Reproduktion des Berichts oder mit Erlaubnis der zuständigen Behörden Zusammenfassung des Berichts**

Die widmungsgemäße Verwendung der der Emittentin zur Verfügung gestellten Mittel (Emissionserlöse) aus den von der Emittentin bis zum 31.12.2007 emittierten Wandelschuldverschreibungen zur Finanzierung von Wohnbauten und die Einhaltung der Bedingungen des Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus BGBl I Nr. 253/1993, idF BGBl I Nr. 680/1994 und BGBl. I Nr. 162/2001 und des Erlasses des Bundesministeriums für Finanzen vom 6.6 2002, Z 06 0950/I-IV/06/02 wurde der Emittentin im Bericht des Jahresabschlusses zum 31.12.2007 durch den Abschlussprüfer, ERNST & YOUNG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H., bestätigt. Darüber hinaus wurden in der Wertpapierbeschreibung keine weiteren Informationen genannt, die von gesetzlichen Abschlussprüfern geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen wurden und über die die Abschlussprüfer einen Prüfungsbericht erstellt haben.

**7.3. Name, Geschäftsadresse, Qualifikationen und - falls vorhanden - das wesentliche Interesse am Emittenten von Personen, die als Sachverständiger handeln und deren Erklärung oder Bericht in die Wertpapierbeschreibung aufgenommen wurde**

Trifft nicht zu.

#### **7.4. Bestätigung, dass Information, die von Seiten Dritter übernommen wurde, korrekt wiedergegeben wurde**

Informationen, die den Treugeber betreffen wurden von diesem zur Verfügung gestellt. Die Emittentin bestätigt, dass sämtliche derartige Informationen korrekt wiedergegeben wurden, und – soweit es der Emittentin bekannt ist und sie es aus vom Treugeber veröffentlichten Informationen ableiten konnte – keine Tatsachen unterschlagen wurden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden

#### **7.5. Angabe der Ratings, die einem Emittenten oder seinen Schuldtiteln auf Anfrage des Emittenten oder in Zusammenarbeit mit dem Emittenten beim Ratingverfahren zugewiesen wurden. Kurze Erläuterung der Bedeutung der Ratings, wenn sie erst unlängst von der Ratingagentur erstellt wurden**

Trifft nicht zu.

#### **7.6. Bekanntmachungen nach erfolgter Emission**

Alle Bekanntmachungen über die Wandelschuldverschreibungen werden auf der Homepage der Hypo-Wohnbaubank AG ([www.hypo-wohnbaubank.at](http://www.hypo-wohnbaubank.at)) veröffentlicht. Zur Rechtswirksamkeit genügt in allen Fällen die Bekanntmachung auf der Homepage. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Gläubiger bedarf es nicht.

Im Übrigen veranlasst die Emittentin alle gesetzlich vorgeschriebenen Veröffentlichungen (z.B. nach BörseG).

### ***B. Partizipationsscheine***

#### **1. BESCHREIBUNG DER PARTIZIPATIONSSCHEINE**

##### **1.1. Beschreibung des Typs und der Kategorie der Anteile**

Das Partizipationskapital ist eingezahltes nachrangiges Kapital, das der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft seitens der Partizipationsscheininhaber auf Unternehmensdauer unter Verzicht auf die ordentliche und außerordentliche Kündigung zur Verfügung gestellt wird. Das Partizipationskapital kann von der Hypo-Wohnbaubank AG nur unter analoger Anwendung der aktienrechtlichen Kapitalherabsetzungsvorschriften oder gemäß den Bestimmungen des § 102a BWG eingezogen werden. Der Rückkauf von Partizipationskapital durch die Emittentin ist gemäß § 23 Abs 16 BWG auf 10 vH des vom Kreditinstitut begebenen Partizipationskapitals begrenzt.

Der Vergütungsanspruch der Partizipanten ist gewinnabhängig, wobei als Gewinn das Ergebnis des Geschäftsjahres (Jahresgewinn) nach Rücklagenbewegung anzusehen ist (§ 23 Abs 4 Z 3 BWG). Sie nehmen außerdem wie Aktienkapital bis zur vollen Höhe am Verlust teil

##### **1.2. Rechtsvorschriften, denen zufolge die Anteile geschaffen wurden oder noch werden**

Die Ausgabe der Partizipationsscheine gegen Einziehung von Wandelschuldverschreibungen durch die Hypo-Wohnbaubank AG wird durch § 23 BWG abgedeckt. Die entsprechende satzungsmäßige Ermächtigung findet sich in § 3 Abs. (2) lit e der Satzung der Hypo-Wohnbaubank AG.

Für sämtliche Rechtsverhältnisse aus oder im Zusammenhang mit den Partizipationsscheinen gilt österreichisches Recht. Erfüllungsort ist Wien als Sitz der Emittentin. Für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit den Partizipationsscheinen gilt ausschließlich das in Wien sachlich zuständige Gericht als gemäß § 104 Jurisdiktionsnorm vereinbarter Gerichtsstand. Verbrauchergerichtsstände bleiben davon unberührt.

Zur steuerlichen Behandlung der Partizipationsscheine wird auf Punkt 4.14.4 in Abschnitt A dieser Wertpapierbeschreibung verwiesen.

##### **1.3. Angabe, ob es sich bei den Wertpapieren um Namenspapiere oder um Inhaberpapiere handelt und ob die Wertpapiere verbrieft oder stückelos sind. In letzterem Fall sind der Name und die Anschrift des die Buchungsunterlagen führenden Instituts zu nennen**

Die Partizipationsscheine lauten auf Inhaber und sind zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde gemäß § 24 lit b Depotgesetz vertreten. Ein Anspruch auf Ausfolgung der Partizipationsscheine besteht nicht. Die Sammelurkunde trägt die firmenmäßige Fertigung der Emittentin (Unterschrift zweier Vorstandsmitglieder oder eines Vorstandsmitgliedes und eines Prokuristen oder zweier Prokuristen). Erhöht oder vermindert sich das Gesamtvolumen der begebenen Partizipationsscheine, so wird die jeweilige Sammelurkunde entsprechend angepasst. Die Hinterlegung der Sammelurkunde erfolgt bei der Oesterreichischen Kontrollbank AG, Am Hof 4; Strauchgasse 3, 1011 Wien, als Wertpapiersammelbank.

#### **1.4. Angabe der Währung der Emission.**

Die Partizipationsscheine werden in Euro begeben.

#### **1.5. Beschreibung der Rechte — einschließlich ihrer etwaigen Beschränkungen — die an die zu Grunde liegenden Aktien gebunden sind, und des Verfahrens zur Ausübung dieser Rechte:**

- (1) Die auf die Partizipationsscheine entfallende Vergütung ist gewinnabhängig, wobei als Gewinn das Ergebnis des Geschäftsjahres (Jahresgewinn) nach Rücklagenbewegung anzusehen ist (§ 23 Abs 4 Z 3 BWG). 10 Stück nennwertlose Partizipationsscheine gewähren den Anspruch auf einen Gewinnanteil in anteilig gleicher Höhe wie eine Stückaktie der Hypo-Wohnbaubank AG. Die Gewinnanteile der Partizipationsscheininhaber sind gleichzeitig mit der Dividende fällig.
- (2) Im Fall der Abwicklung werden die Partizipationsscheininhaber vermögensrechtlich den Aktionären der Hypo-Wohnbaubank AG gemäß dem in Punkt 1.5.(1) dargestellten Verhältnis gleichgestellt. Das Partizipationskapital, als nachrangiges Kapital im Sinne des § 45 Abs. (4) BWG darf im Fall der Liquidation der ausgebenden Gesellschaft erst nach Befriedigung oder Sicherstellung aller anderen Gläubiger zurückgezahlt werden. .
- (3) Die Partizipationsscheininhaber haben das Recht, an den Hauptversammlungen der Hypo-Wohnbaubank AG teilzunehmen und Auskünfte im Sinn von § 112 AktG zu begehren.
- (4) Die Partizipationsscheine gewähren keine darüber hinausgehenden Rechte, insbesondere keine sonstigen Mitgliedschaftsrechte wie z.B. das Stimmrecht und die Antragstellung in der Hauptversammlung, die Bekämpfung von Hauptversammlungsbeschlüssen und das Recht auf Bezug von jungen Aktien.

Bei Ausübung des Wandlungsrechts erlischt mit Wirksamkeit der Wandlung die Treuhandenschaft des Treugebers. Die Ausgabe der Partizipationsscheine erfolgt durch die Emittentin auf eigene Rechnung Für die Erfüllung der Verpflichtungen aus denn von der Emittentin auszugebenden Partizipationsscheinen haftet diese allein.

Ausschüttungen oder Zahlungen im Falle einer Liquidation werden bei einer der im Folgenden genannten Zahl- und Einreichstelle gegen Einreichung des jeweiligen Erträgnisscheines ausgezahlt.

Hauptzahl- und Einreichstelle ist die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank AG, St. Pölten. Weitere Zahl- und Einreichstellen sind: HYPO - Bank Burgenland AG, Eisenstadt; Hypo Alpe-Adria-Bank AG, Klagenfurt; Oberösterreichische Landesbank AG, Linz; Salzburger Landes-Hypothekenbank AG, Salzburg; Landes-Hypothekenbank Steiermark AG, Graz; HYPO TIROL BANK AG, Innsbruck und die Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, Bregenz.

Die Gewinnanteile der Partizipationsscheininhaber, welche binnen drei Jahren nach Fälligkeit nicht behoben werden, verfallen zugunsten der gesetzlichen Rücklage der Hypo-Wohnbaubank AG.

- (5) Die Partizipationsscheine nehmen wie das Grundkapital bis zur vollen Höhe am Verlust teil.

Zu den Wandlungsbedingungen wird auf Punkt 4.6. des Abschnitts A der Wertpapierbeschreibung verwiesen.

Alle Bekanntmachungen, die die Partizipationsscheine betreffen, erfolgen rechtsgültig auf der Homepage der Emittentin. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Partizipationsscheininhaber bedarf es nicht. Zur rechtlichen Wirksamkeit genügt in allen Fällen die Bekanntmachung auf der Homepage der Emittentin.

**1.6. Im Falle von Neuemissionen Angabe der Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen, die die Grundlage für die erfolgte bzw. noch zu erfolgende Schaffung der Wertpapiere und/oder deren Emission bilden und Angabe des Emissionstermins**

Um eine allfällige Wandlung der Wandelschuldverschreibungen in Partizipationsscheine zu ermöglichen, hat die Hauptversammlung der Emittentin und deren Aufsichtsrat die Ausgabe der dafür erforderlichen Partizipationsscheine beschlossen.

**1.7. Angabe des Orts und des Zeitpunkts der erfolgten bzw. noch zu erfolgenden Zulassung der Papiere zum Handel**

Ein Antrag auf Zulassung zum Handel an der Börse oder im Rahmen eines Multilateralen Handelssystems ist nicht vorgesehen.

**1.8. Darstellung etwaiger Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere**

Es liegt keine Beschränkung in Bezug auf die freie Handelbarkeit der Partizipationsscheine vor. Zu den steuerlichen Folgen einer Veräußerung vor dem Ende der steuerlich relevanten Behaltfrist siehe Abschnitt A. 4.14 (Steuerliche Behandlung).

**1.9. Angabe etwaig bestehender obligatorischer Übernahmeangebote und/oder Ausschluss- und Andienungsregeln in Bezug auf die Wertpapiere**

Trifft nicht zu.

**1.10. Angabe öffentlicher Übernahmeangebote von Seiten Dritter in Bezug auf das Eigenkapital des Emittenten, die während des letzten oder im Verlauf des derzeitigen Geschäftsjahres erfolgten. Zu nennen sind dabei der Kurs oder die Wandelbedingungen für derlei Angebote sowie das Resultat**

Trifft nicht zu.

**1.11. Auswirkungen der Ausübung des Rechts des Basistitels auf den Emittenten und eines möglichen Verwässerungseffekts für die Aktionäre**

Wird durch eine Maßnahme das bestehende Verhältnis zwischen den Vermögensrechten der Inhaber der Partizipationsscheine und der Aktionäre geändert, so ist dies im Sinn eines Verwässerungsschutzes angemessen auszugleichen. Dies gilt auch bei der Ausgabe von Aktien und von in § 174 AktG genannten Schuldverschreibungen und Genussrechten; zu diesem Zweck kann auch das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs. 4 AktG) ausgeschlossen werden. Sollte die Emittentin weitere Partizipationsscheine emittieren, wird sie den Inhabern von Partizipationsscheinen ein ihrem bisherigen Partizipationsscheinbesitz entsprechendes Bezugsrecht einräumen, oder nach freier Wahl der Emittentin, die Partizipationsscheininhaber so stellen, dass der wirtschaftliche Gehalt der ihnen zukommenden Rechte erhalten bleibt. Begibt die Hypo-Wohnbaubank AG stimmberechtigte Aktien, dann steht das Bezugsrecht auf diese Aktien nur den Aktionären zu. In diesem Fall ist den Inhabern von Partizipationsscheinen ein ihrem bisherigen Partizipationsscheinbesitz entsprechendes Bezugsrecht einzuräumen oder sind sie - nach freier Wahl der Emittentin - so zu stellen, dass der wirtschaftliche Gehalt der ihnen zukommenden Rechte erhalten bleibt.

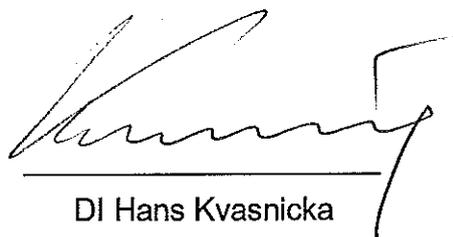
**2. Wenn der Emittent des Basistitels ein Unternehmen ist, das derselben Gruppe angehört, so sind die für diesen Emittenten beizubringenden Angaben jene, die im Schema des Registrierungsformulars für Aktien gefordert werden**

Trifft nicht zu.

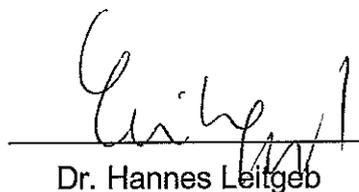
**ERKLÄRUNG GEMÄß VERORDNUNG (EG) NR. 809/2004 DER  
KOMMISSION VOM 29. APRIL 2004**

Die Emittentin mit ihrem Sitz in Wien, Österreich, ist für diesen Prospekt mit Ausnahme der Angaben in Kapitel „IV. Angaben zum Treugeber Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft“ verantwortlich und erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt mit Ausnahme der in Kapitel „IV. Angaben zum Treugeber Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft“ genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft  
als Emittent



DI Hans Kvasnicka  
(Vorstand)



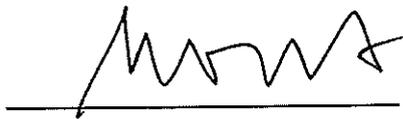
Dr. Hannes Leitgeb  
(Vorstand)

Wien, am 19.2.2009

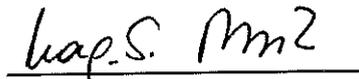
**ERKLÄRUNG GEMÄß VERORDNUNG (EG) NR. 809/2004 DER  
KOMMISSION VOM 29. APRIL 2004**

Der Treugeber mit seinem Sitz in Sankt Pölten, Österreich, ist für die in diesem Prospekt in Punkt IV. enthaltenen Angaben zum Treugeber Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft verantwortlich und erklärt, dass er die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt enthaltene Treugeberbeschreibung seines Wissens nach richtig ist und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

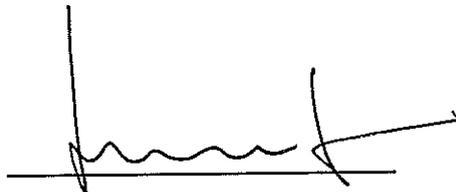
Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft  
als Treugeber



Mag. Michael Martinek  
(Vorstandsvorsitzender)



Mag. Silvia Parik  
(Vorstandsmitglied)



Günther Ritzberger  
(Vorstandsmitglied)

Sankt Pölten, am 19.2.2009

**ANHANG 1: Bedingungen für die 3,625% HYPO-WOHNBAU  
Wandelschuldverschreibung (02/2009-01/2021) "NIEDERÖSTERREICH",  
Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft  
der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft**

**ANHANG 2: JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2005 DER HYPO-  
WOHNBAUBANK AG**

**ANHANG 3: JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2006 DER HYPO-  
WOHNBAUBANK AG**

**ANHANG 4: JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2007 DER HYPO-  
WOHNBAUBANK AG**

**ANHANG 5: UNGEPRÜFTER ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2007 DER  
HYPO-WOHNBAUBANK AG**

**ANHANG 6: UNGEPRÜFTER ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2008 DER  
HYPO-WOHNBAUBANK AG**

**ANHANG 7: JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2007 DER  
NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESBANK-HYPOTHEKENBANK  
AKTIENGESELLSCHAFT**

**ANHANG 8: UNGEPRÜFTER ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2008 DER  
NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESBANK-HYPOTHEKENBANK  
AKTIENGESELLSCHAFT**

# **ANHANG 1: Bedingungen für die 3,625% HYPO-WOHNBAU Wandelschuldverschreibung (02/2009-01/2021) "NIEDERÖSTERREICH", Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft**

## **§ 1 Form und Nennbetrag**

Die Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft (im Folgenden auch Emittentin genannt) legt ab dem 01. Februar 2009 auf Inhaber lautende, nicht fundierte Wandelschuldverschreibungen mit Laufzeitende am 31. Jänner 2021 (ausschließlich) zur Zeichnung auf. Das Gesamtnominale beträgt bis zu EUR 20.000.000,-- (EUR zwanzig Millionen) und zwar bis zu 20.000 Wandelschuldverschreibungen mit je EUR 1.000,-- Nominale, wobei sich die Emittentin die Möglichkeit einer Aufstockung des Emissionsvolumens in einem Umfang von bis zu Nominale EUR 50.000.000,-- vorbehält.

Die Wandelschuldverschreibungen werden zur Gänze durch Sammelurkunden (§ 24 lit. b Depotgesetz) vertreten. Ein Anspruch auf Ausfolgung von Wandelschuldverschreibungen besteht daher nicht. Die Sammelurkunden tragen die Unterschriften von zwei Vorstandsmitgliedern der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft, Wien. Die Sammelurkunden werden bei der Österreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft als Wertpapiersammelbank hinterlegt.

Die Emittentin ist berechtigt, die Stückelung der Wandelschuldverschreibungen bei gleichzeitiger Wahrung der Rechte der Inhaber der Wandelschuldverschreibungen zu ändern.

## **§ 2 Kündigung**

Eine Kündigung seitens der Emittentin oder der Gläubiger ist ausgeschlossen.

## **§ 3 Wandlungsrecht**

(1) Je Nominale EUR 1.000,-- Wandelschuldverschreibung berechtigen den Inhaber zur Wandlung in 14 Stück nennwertlose Partizipationsscheine gemäß § 23 Abs. 4 und 5 BWG (die „Partizipationsscheine“) der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft. Dies entspricht einem nominellen Wandlungspreis von rd. EUR 71,43 je Partizipationsschein. Die Partizipationsscheine sind ab 01. Februar jenes Geschäftsjahres gewinnberechtigt, in dem der Umtausch der Wandelschuldverschreibungen erfolgt.

(2) Das Wandlungsrecht kann erstmals mit Stichtag 31. Jänner 2011, danach zu jedem weiteren Kupontermin am 01. Februar ausgeübt werden.

(3) Die Wandlungserklärung kann ausschließlich durch Ausfüllen eines diesbezüglichen von einer als Zahlstelle gemäß § 6 definierten Bank rechtzeitig vor einem Wandlungstermin kostenlos zur Verfügung gestellten Formulars gemäß den Bestimmungen des AktG erfolgen.

(4) Die Wandlungserklärung muss spätestens 15 Bankarbeitstage vor dem Wandlungstermin der in § 6 dieser Bedingungen genannten Hauptzahlstelle mittels eingeschriebenen Briefes zugegangen sein. Die Wandlungserklärung ist für die Gläubiger sofort bindend und wird gegenüber der Emittentin mit fristgerechtem Eingang bei der in § 6 dieser Bedingungen genannten Hauptzahlstelle wirksam. Gleichzeitig ist das Wertpapierdepot bekanntzugeben, dem die in Partizipationsscheine umzutauschenden Wandelschuldverschreibungen zu entnehmen sind.

(5) Die Wandlung erfolgt zum Stichtag unter der Voraussetzung, dass der Treugeber der Emittentin den Nominalbetrag der gewandelten Wandelschuldverschreibungen zur Verfügung stellt. Mit der Wandlung in Partizipationsscheine endet die Treuhandschaft der Emittentin. Diese begibt die Partizipationsscheine auf eigene Rechnung.

(6) Bei Kapitalmaßnahmen oder Ausgabe weiterer Wandelschuldverschreibungen durch die Emittentin stehen den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen keine Bezugsrechte zu.

#### **§ 4 Angaben über die zur Wandlung angebotenen Partizipationsscheine**

(1) Das Partizipationskapital ist eingezahltes Kapital, das der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft seitens der Partizipationsscheininhaber auf Unternehmensdauer unter Verzicht auf die ordentliche und außerordentliche Kündigung zur Verfügung gestellt wird. Das Partizipationskapital kann von der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft nur unter analoger Anwendung der aktienrechtlichen Kapitalherabsetzungsvorschriften zurückgezahlt werden.

(2) 10 Stück nennwertlose Partizipationsscheine gewähren den Anspruch auf einen Gewinnanteil in anteilig gleicher Höhe wie eine Stückaktie der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft. Die Gewinnanteile der Partizipationsscheininhaber sind gleichzeitig mit der Dividende fällig. Laufende Ausschüttungen sind nur dann möglich, wenn sie im Jahresgewinn Deckung finden; gemäß § 23 Abs 4 Z 3 BWG ist für die Bemessung des Gewinnanteils das Ergebnis des Geschäftsjahres (Jahresgewinn) nach Rücklagenbewegung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Die Dividenden werden bei einer unten genannten Zahl- und Einreichstelle gegen Einreichung des jeweiligen Erträgnisscheines ausgezahlt.

(3) Hauptzahl- und Einreichstelle ist die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekbank Aktiengesellschaft, St. Pölten. Weitere Zahl- und Einreichstellen sind: HYPO - Bank Burgenland AG, Eisenstadt; Hypo Alpe-Adria-Bank AG, Klagenfurt; Oberösterreichische Landesbank AG, Linz; Salzburger Landes-Hypothekbank AG, Salzburg; Landes-Hypothekbank Steiermark AG, Graz; HYPO TIROL BANK AG, Innsbruck und die Vorarlberger Landes- und Hypothekbank AG, Bregenz.

(4) Die Gewinnanteile der Partizipationsscheininhaber, welche binnen drei Jahren nach Fälligkeit nicht behoben werden, verfallen zugunsten der gesetzlichen Rücklage der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft.

(5) Die Partizipationsscheine nehmen wie das Grundkapital bis zur vollen Höhe am Verlust teil.

(6) Im Fall der Abwicklung werden die Partizipationsscheininhaber vermögensrechtlich den Aktionären der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft gemäß dem in § 4 Abs. 2 dargestellten Verhältnis gleichgestellt. Das Partizipationskapital darf im Fall der Liquidation der ausgebenden Gesellschaft erst nach Befriedigung oder Sicherstellung aller anderen Gläubiger zurückgezahlt werden.

(7) Die Partizipationsscheininhaber haben das Recht, an den Hauptversammlungen der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft teilzunehmen und Auskünfte im Sinn von § 112 AktG zu begehren.

(8) Die Partizipationsscheine gewähren keine darüber hinausgehenden Rechte, insbesondere keine sonstigen Mitgliedschaftsrechte wie z.B. das Stimmrecht und die Antragstellung in der Hauptversammlung, die Bekämpfung von Hauptversammlungsbeschlüssen und das Recht auf Bezug von jungen Aktien.

(9) Wird durch eine Maßnahme das bestehende Verhältnis zwischen den Vermögensrechten der Inhaber der Partizipationsscheine und der Aktionäre geändert, so ist dies im Sinn eines Verwässerungsschutzes angemessen auszugleichen. Dies gilt auch bei der Ausgabe von Aktien und von in § 174 AktG genannten Schuldverschreibungen und Genußrechten; zu diesem Zweck kann auch das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs. 4 AktG) ausgeschlossen werden.

(10) Sollte die Emittentin weitere Partizipationsscheine emittieren, wird sie den Inhabern von Partizipationsscheinen ein ihrem bisherigen Partizipationsscheinbesitz entsprechendes Bezugsrecht einräumen, oder nach freier Wahl der Emittentin, die Partizipationsscheininhaber so stellen, dass der wirtschaftliche Gehalt der ihnen zukommenden Rechte erhalten bleibt.

(11) Begibt die Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft stimmberechtigte Aktien, dann steht das Bezugsrecht auf diese Aktien nur den Aktionären zu. Abs. 10 gilt sinngemäß.

(12) Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Partizipationsscheininhaber bedarf es nicht. Zur rechtlichen Wirksamkeit genügt in allen Fällen die Bekanntmachung auf der Homepage der Emittentin.

### **§ 5 Steuerliche Behandlung**

(1) Für die Wandelschuldverschreibungen sieht das „Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus“ (in der derzeit geltenden Fassung) folgende steuerrechtliche Begünstigungen vor: Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Wandelschuldverschreibungen sind im Rahmen des einheitlichen Höchstbetrages (§ 18 Abs. 3 Z. 2 EStG 1988) als Sonderausgabe absetzbar, sofern die Wandelschuldverschreibungen für mindestens 10 Jahre bei einem inländischen Kreditinstitut hinterlegt werden und nicht zum Betriebesvermögen des Investors gehören. Nebenkosten oder Zinsen, die beim Erwerb der Wandelschuldverschreibungen anfallen, können nicht als Sonderausgaben abgezogen werden. Sind die Erträge aus den Wandelschuldverschreibungen Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 27 EStG 1988), so ist - für die Zeit der Hinterlegung dieser Wertpapiere bei einem inländischen Kreditinstitut - im Ausmaß von bis zu 4 % des Nennbetrages keine Kapitalertragsteuer (KESt) abzuziehen. Die Einkommensteuer gilt für die gesamten Kapitalerträge inklusive des KESt-freien Anteils als abgegolten (§ 97 EStG 1988).

(2) Allfällige gesetzliche Änderungen, insbesondere der Steuergesetze, sind vorbehalten und gehen nicht zu Lasten der Emittentin oder der Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft.

### **§ 6 Zahl- und Umtauschstelle**

(1) Hauptzahl- und Umtauschstelle ist die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, St. Pölten. Weitere Zahl- und Einreichstellen sind: HYPO - Bank Burgenland AG, Eisenstadt; Hypo Alpe-Adria-Bank AG, Klagenfurt; Oberösterreichische Landesbank AG, Linz, Salzburger Landes-Hypothekenbank AG, Salzburg; Landes-Hypothekenbank Steiermark AG, Graz; HYPO TIROL BANK AG, Innsbruck und die Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, Bregenz.

(2) Die Gutschrift der Zinsen und Tilgungserlöse erfolgt durch die depotführenden Banken.

(3) Eine Änderung der Zahl- und Umtauschstellen ist zulässig, sofern diese österreichische Banken sind, die dem BWG unterliegen.

### **§ 7 Haftung**

Aufgrund einer besonderen zivilrechtlichen Vereinbarung haftet für die Zahlungen des Zinsendienstes und des Kapitals dieser Wandelschuldverschreibungen die Niederösterreichische Landesbank – Hypothekenbank Aktiengesellschaft, St. Pölten, als Treugeberin mit ihrem Vermögen, nicht jedoch die Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft. Die Treuhandschaft der Emittentin endet bei Wandlung in Partizipationsscheine. Die Ausgabe der Partizipationsscheine erfolgt auf eigene Rechnung der Emittentin.

### **§ 8 Verjährung**

Der Anspruch auf die Zinsen verjährt nach drei Jahren, der Anspruch auf das Kapital dreißig Jahre nach Eintritt der Fälligkeit.

### **§ 9 Mittelverwendung**

Die Emittentin verpflichtet sich, folgende Auflagen des "Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus" (BGBl. 253/1993, idF BGBl. I Nr. 162/2001)

einzuhalten. Der Emissionserlös muss zur Errichtung, zur Erhaltung oder nützlichen Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150m<sup>2</sup> oder von überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden zur Verfügung stehen und wird innerhalb von 3 Jahren zur Bedeckung der Kosten verwendet. Im Falle einer Vermietung dieser Wohnungen darf die Miete jenen Betrag nicht überschreiten, der für die Zuerkennung von Mitteln aus der Wohnbauförderung maßgebend ist.

### **§ 10 Börseneinführung**

Die Zulassung zum Geregelteten Freiverkehr an der Wiener Börse ist vorgesehen.

### **§ 11 Bekanntmachungen**

(1) Alle Bekanntmachungen über die Wandelschuldverschreibungen werden auf der Homepage der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft veröffentlicht. Zur Rechtswirksamkeit genügt in allen Fällen die Bekanntmachung auf der erwähnten Homepage. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Gläubiger bedarf es nicht.

### **§ 12 Rechtsordnung, Gerichtsstand**

Für sämtliche Rechtsverhältnisse aus oder im Zusammenhang mit den Wandelschuldverschreibungen und Partizipationsscheinen gilt österreichisches Recht. Für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit den Wandelschuldverschreibungen und Partizipationsscheinen gilt ausschließlich das für Wien sachlich zuständige Gericht als gemäß § 104 Jurisdiktionsnorm vereinbarter Gerichtsstand. Verbrauchergerichtsstände (insbesondere nach § 14 (1) Konsumentenschutzgesetz) bleiben unberührt.

### **§ 13 Ausgabekurs**

Der Ausgabekurs der gegenständlichen Wandelschuldverschreibung "NIEDERÖSTERREICH", Niederösterreichische Landesbank – Hypothekenbank Aktiengesellschaft wird zunächst mit 100 % des Nominalen festgelegt. Während der Angebotsfrist wird der Ausgabepreis laufend entsprechend der Marktziuentwicklung angepasst werden, jedoch 125% des Nominalen nicht überschreiten.

### **§ 14 Laufzeit**

Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen beträgt 12 Jahre. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen beginnt am 01. Februar 2009 und endet vorbehaltlich der Wandlung durch den Gläubiger mit Ablauf des 31. Jänner 2021.

### **§ 15 Verzinsung**

Die Verzinsung der Wandelschuldverschreibungen beginnt am 01. Februar 2009. Die Verzinsung erfolgt in Jahresperioden („Zinsperioden“), wobei die erste Periode vom 01. Februar 2009 bis einschließlich 31. Jänner 2010 läuft. Der Nominalzinssatz vom 01. Februar 2009 bis einschließlich 31. Jänner 2021 beträgt 3,625% p.a.. Die Zinsen werden jährlich im nachhinein, jeweils am 01. Februar eines jeden Jahres („Kupontermin“), erstmals am 01. Februar 2010, ausbezahlt. Die Verzinsung der Wandelschuldverschreibungen endet mit dem der Fälligkeit bzw. dem allfälligen Wandlungstermin vorangehenden Tag. Die Berechnung der Zinsen erfolgt auf Basis act/act, unadjusted following.

### **§ 16 Tilgung**

Die Tilgung für die bis zum Ende der Laufzeit nicht gewandelten Wandelschuldverschreibungen erfolgt am 01. Februar 2021 mit 100 % des Nominales.

### **§ 17 Zahlungen**

(1) Zahlungen erfolgen in Euro.

(2) Sollte ein Rückzahlungstermin, Kupontermin oder sonstiger, sich im Zusammenhang mit den Wandelschuldverschreibungen ergebender Zahlungstermin auf einen Termin fallen, der kein Bankarbeitstag ist, so hat der Inhaber der Wandelschuldverschreibungen erst am darauf folgenden Bankarbeitstag Anspruch auf Zahlung von Kapital und Zinsen.

Bankarbeitstag ist jeder Tag (außer Samstag und Sonntag), an dem alle betroffenen Bereiche des Bankzahlungssystems TARGET2 sowie, vorbehaltlich einer vorherigen Einstellung, des Bankzahlungssystems TARGET betriebsbereit sind und die Banken am Finanzplatz Wien geöffnet haben.

### **§ 18 Sonstiges**

Sollte eine Bestimmung dieser Bedingungen, aus welchem Grund auch immer, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Bedingungen nicht berührt.

**Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft**

Wien, im Februar 2009

**JAHRESABSCHLUSS**  
**ZUM 31. DEZEMBER 2005**  
**DER**  
**HYPO-WOHNBAUBANK AG**



**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER 2005 BIS 31. DEZEMBER 2005**

	2005		2004
	€	€	T€
1. Zinsen und ähnliche Erträge		77.083.259,07	63.639
darunter:			
aus festverzinslichen Wertpapieren (VJ TEUR 210)	74.292,91		
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-77.002.617,63	-63.420
<b>I. NETTOZINSERTRAG</b>		<b>80.641,44</b>	<b>219</b>
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen			
= Erträge aus Aktien, anderen Anteilsrechten und nicht festverzinslichen Wertpapieren		162.896,87	51
4. Provisionserträge		209.941,34	162
5. Sonstige betriebliche Erträge		9.688,02	1
<b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>		<b>463.167,67</b>	<b>433</b>
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
= Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)		-251.040,27	-203
7. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 5. und 6. enthaltenen Vermögensgegenstände		-4.466,49	-5
<b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>		<b>-255.506,76</b>	<b>-208</b>
<b>IV. BETRIEBSERGEBNIS</b>		<b>207.660,91</b>	<b>225</b>
8. Ertrags-/Aufwandssaldo aus der Veräußerung und der Bewertung von Wertpapieren, die wie Finanzanlagen bewertet sind		17.723,06	-10
<b>V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>225.383,97</b>	<b>215</b>
9. Außerordentliche Erträge			
= Außerordentliches Ergebnis		0,00	26
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-57.357,96	-81
11. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 10. auszuweisen		-242,00	0
<b>VI. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>167.784,01</b>	<b>160</b>
12. Rücklagenbewegung		-10.800,00	-9
<b>VII. JAHRESGEWINN</b>		<b>156.984,01</b>	<b>151</b>
13. Gewinnvortrag		813,42	1
<b>VIII. BILANZGEWINN</b>		<b>157.797,43</b>	<b>152</b>

## **A n h a n g**

### **zur Bilanz der Hypo-Wohnbaubank AG zum 31. Dezember 2005**

#### **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 HGB, jeweils in der geltenden Fassung erstellt.

Der Jahresabschluss wurde 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, 30/365 Zinstagen bzw. nach der ISMA-Methode (=actual/actual).

Als Anlagevermögen werden jene Wertpapiere ausgewiesen, die der längerfristigen Veranlagung der Mittel dienen und bis zur Tilgung gehalten werden sollen. Sämtliche unter den Posten Schuldverschreibungen sowie Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere angeführten Wertpapiere sind dem Anlagevermögen zuzurechnen und wurden gemäß dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet.

Die Zinsenabgrenzungen für Forderungen an Kreditinstitute und verbriefte Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr den entsprechenden Bilanzpositionen zugeordnet. Die Zinsenabgrenzungen für Schuldverschreibungen sowie Aktien und nicht festverzinsliche Wertpapiere wurden im Berichtsjahr erstmals unter der entsprechenden Wertpapierposition ausgewiesen; im Vorjahr wurden diese den sonstigen Vermögensgegenständen 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 ALPE-ADRIA-BANK AG und der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank AG.

Weiters werden hier Veranlagungen und Darlehen 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 Zinsenabgrenzungen werden der entsprechenden Bilanzposition zugeordnet.

In der Position Forderungen an Kreditinstitute wird Treuhandvermögen gemäß § 48 (1) BWG in Höhe von € 2.259.843.746,05 ausgewiesen, das vom Kreditinstitut in eigenem Namen aber für fremde Rechnung gehalten wird.

### **Schuldverschreibungen**

Bei den Wertpapieren handelt es sich ausschließlich um festverzinsliche Pfandbriefe und Anleihen. Die Zinsenabgrenzungen werden im Berichtsjahr der Wertpapierposition (Vorjahr: sonstige Vermögensgegenstände) zugeordnet.

Die Schuldverschreibungen sind zur Gänze dem Anlagevermögen zugeordnet und gemäß § 204 Abs 2 HGB bzw. § 56 BWG bewertet. Wertpapiere mit einem Nominale von € 1.238.000,00 (Buchwert € 1.217.550,00) sind börsennotiert. Diese werden zur Gänze im Jahr 2006 endfällig.

Aus steuerlichen Gründen wird auf eine Zuschreibung verzichtet.

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

Diese Position umfasst 521.270 Stück Investmentfondanteile, die im Anlagevermögen ausgewiesen werden.

### **Beteiligungen**

Im Geschäftsjahr 2000 wurde ein Anteil an der sektoreigenen Einlagensicherung der Hypo-Haftungs-GmbH erworben. Die Stammeinlage und der Buchwert dieser Beteiligung betragen € 100,00.

Seit dem Jahr 2004 hält die Hypo - Wohnbaubank eine Beteiligung an der Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH Center of Valuation and Certification-CVC mit Sitz in Graz. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt insgesamt € 70.000,00, die von der Hypo - Wohnbaubank AG geleistete Stammeinlage € 1.400,00, und der Buchwert dieser Beteiligung € 5.400,00.

### **Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen**

Es handelt sich im Wesentlichen um von Dritten erworbene Software bzw um Computer, die über 3 bzw. 4 Jahre verteilt, abgeschrieben werden.

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

### **Verbriefte Verbindlichkeiten**

Diese Position umfaßt die begebenen Wandelschuldverschreibungen einschließlich der entsprechenden Zinsenabgrenzungen mit einem Betrag von € 2.259.843.746,05. 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.

### **Passive Rechnungsabgrenzung**

Unter dieser Position sind die von der Oberösterreichischen Landesbank AG vorausbezahlten Provisionen ausgewiesen.

### **Rückstellungen**

Hier sind die Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Veröffentlichungskosten, Kosten für die Innenrevision sowie für Körperschaftssteuer berücksichtigt.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital in Höhe von € 5.110.000,00, ist in 70.000 Stück voll eingezahlter Stückaktien zerlegt.

### **Hafrücklage gemäß § 23 Abs 6 BWG**

Die Hafrücklage wurde gemäß den Bestimmungen des § 23 Abs 6 BWG in Verbindung § 103 Z 12 BWG mit 1% des Zuwachses der Bemessungsgrundlage gemäß § 22 Abs 2 BWG seit dem Jänner 2001, berechnet und dotiert.

### **Gewinnrücklagen**

In den Gewinnrücklagen wird die gesetzliche Rücklage gemäß § 130 (3) AktG ausgewiesen.

### **Laufzeitengliederung**

Die nicht täglich fälligen Forderungen an Kreditinstitute und die Schuldverschreibungen sowie die verbrieften Verbindlichkeiten haben die in der Tabelle ausgewiesene Restlaufzeiten.

a) nicht täglich fällige Forderungen (TEUR)		
	2005	2004
bis 3 Monate	210	2.189
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	20.920	32.397
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	353.674	264.136
mehr als 5 Jahre	1.846.249	1.569.529
b) verbriefte Verbindlichkeiten (TEUR)		
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	19.702	31.694
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	353.674	262.918
mehr als 5 Jahre	1.846.249	1.569.529

Es wird kein Wertpapier-Handelsbuch geführt.

### C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### **Zinsen und ähnliche Erträge**

Unter dieser Position sind die Zinsen aus den Veranlagungen und Darlehen bei den beteiligten Landes- Hypothekenbanken sowie Kontokorrent- und Wertpapierzinsen ausgewiesen.

#### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsaufwendungen betreffen ausschließlich die begebenen Wandelschuldverschreibungen.

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

Unter dieser Position sind Erträge aus Investmentfonds ausgewiesen.

#### **Provisionserträge**

Die Provisionserträge resultieren im Wesentlichen aus der Platzierung der Wandelschuldverschreibungen.

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

Als wesentliche Posten sind Prüfungs- und Beratungskosten sowie die Sachkostenverrechnung mit der Pfandbriefstelle der österreichischen Landes-Hypothekenbanken zu nennen.

**Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 5 und 6 ausgewiesenen Vermögensgegenstände**

Unter diesem Posten sind die Normalabschreibung auf Software und Sachanlagen sowie geringwertigen Vermögensgegenstände ausgewiesen.

**Steuern vom Einkommen**

Die Steuern vom Einkommen betreffen im Wesentlichen die Körperschaftsteuer für 2005.

**D. Sonstige Angaben**

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

Im Berichtsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

An Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden weder Vorschüsse, Kredite oder Haftungen gewährt. Die Vorstandsmitglieder erhalten eine Geschäftsführerentschädigung von rund TEUR 5,23.

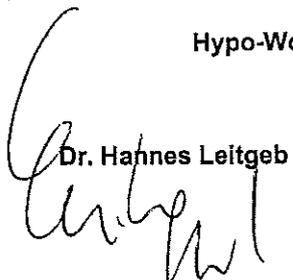
**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Dir. Mag. Dr. Reinhard Krausbar, Vorsitzender  
Dir. Mag. Gert Xander, Vorsitzender-Stellvertreter  
Generaldirektor Mag. Ing. Werner Schmitzer  
Generaldirektor Dr. Reinhard Salhofer  
Generaldirektor Dr. KR Wolfgang Ulrich  
Direktor Dr. Hannes Gruber  
Generalsekretär Dr. Christoph Hiesberger  
Generaldirektor Dkfm. Alfred Goger  
Direktor Dkfm. Dr. Jodok Simma

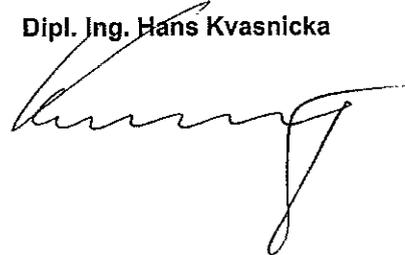
**Mitglieder des Vorstandes:**

Dipl. Ing. Hans Kvasnicka  
Dr. Hannes Leitgeb (ab 01.07.2005)  
Mag. Dietmar Rupar (bis 30.06.2005)

**Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft**

  
Dr. Hannes Leitgeb  
Wien, am 31. März 2006

**Dipl. Ing. Hans Kvasnicka**



## LAGEBERICHT der Hypo-Wohnbaubank AG für das Jahr 2005

### 1. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

Die erfolgreiche Entwicklung der Hypo-Wohnbaubank wurde auch 2005 fortgesetzt. Mit rd. € 437 Mio Emissionsvolumen konnte das stärkste Vorjahresergebnis von 448,3 Mio auf hohem Niveau gehalten werden.

### 1.2. Geschäftsergebnis, Ertragslage - Beträge in TEUR

	2005	2004	Veränderung in %
Betriebserträge	463	433	6,93%
Betriebsaufwendungen	-256	-208	23,08%
Betriebsergebnis	208	225	-7,56%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	225	215	4,65%
Jahresüberschuss	168	160	5,00%

Die **Betriebserträge** der Hypo-Wohnbaubank AG konnten im Jahr 2005 um circa 6,93% oder TEUR 30 gesteigert werden. Der Zuwachs resultiert im Wesentlichen aus den Provisionserträgen aufgrund der Steigerung der verwalteten Emissionen.

Die **Betriebsaufwendungen** verzeichneten eine Steigerung von 23,08% oder TEUR 48. Diese Aufwendungen umfassen die Sachaufwendungen als auch die planmäßigen Abschreibungen und Wertberichtigungen.

Das sich daraus ergebende **Betriebsergebnis** von TEUR 208 verminderte sich somit um TEUR 17 oder 7,56% zum Vorjahresergebnis von TEUR 215.

Nach den Wertberichtigungen und Erträgen aus Wertberichtigungen auf Wertpapieren errechnet sich ein **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**, das 4,65% über dem Vorjahr liegt.

## 1.2. Finanzlage und Vermögenslage

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Entwicklung einzelner Bilanzpositionen im Vergleich zum Vorjahr (Beträge in TEUR)

	2005	2004	Veränderung in %
<b>AKTIVA</b>			
Kassenbestand und Forderungen an Kreditinstitute	2.260.339	1.864.715	21,22%
Wertpapiere	5.171	4.901	5,51%
Beteiligungen	6	6	0,00%
Immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagen	1	5	-80,00%
Sonstige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten	0	147	-100,00%
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.265.517</b>	<b>1.869.774</b>	<b>21,17%</b>

	2005	2004	Veränderung in %
<b>PASSIVA</b>			
Verbriefte Verbindlichkeiten	2.259.844	1.864.141	21,23%
Rückstellungen	39	25	56,00%
Sonstige Passiva	41	32	28,13%
Gezeichnetes Kapital	5.110	5.110	0,00%
Rücklagen	325	314	3,50%
Bilanzgewinn	158	152	3,95%
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.265.517</b>	<b>1.869.774</b>	<b>21,17%</b>

Die anrechenbaren Eigenmittel gemäß BWG § 23 Abs. 14 stellen sich wie folgt dar (Beträge in TEUR)

	2005	2004
Stammkapital	5.110	5.110
Gesetzliche Rücklagen	106	98
Andere Gewinnrücklagen	0	0
Hafrücklage gem § 23Abs.6 BWG	219	216
abzügl. Buchwert immaterielle Wirtschaftsgüter	-1	-3
<b>Summe</b>	<b>5.434</b>	<b>5.421</b>

Für 2005 ergibt sich eine Eigenmittelquote von 606,27%

Die Eigenmittelquote für 2004 beträgt 742,23%.

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

	2005/TEUR	2004/TEUR
operating earnings	463	433
operating expenditures	255	208
<b>cost income ratio</b>	<b>55,08%</b>	<b>48,04%</b>

### 1.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

### 1.4. Forschung und Entwicklung

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

### 1.5. Zweigniederlassungen

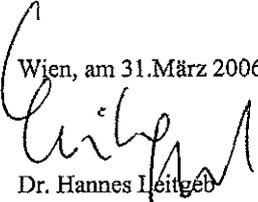
Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

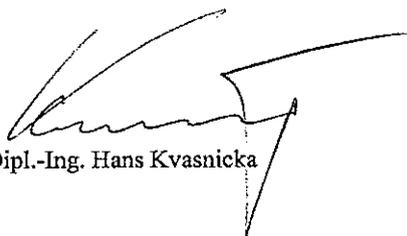
## 2. Risiko

Die Hypo-Wohnbaubank AG ist als treuhändiges Emissionsinstitut gemäß § 22 Abs. 3 Zi. 1 lit. i BWG konstruiert und hat in ihrer Bilanz daher weder Ausfallsrisiken, Fristentransformationsrisiken, Liquiditätsrisiken noch Risiken aus Derivatgeschäften. Die aufgenommenen Mittel werden von den Landes-Hypothekenbanken entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zur Refinanzierung des Wohnbaus verwendet.

## 3. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens (Prognosebericht)

Auch im Jahr 2006 ist von einer guten Nachfrage von Wohnbauanleihen auszugehen.

Wien, am 31. März 2006  
  
Dr. Hannes Leitgeb

  
Dipl.-Ing. Hans Kvasnicka

**7. BESTÄTIGUNGSVERMERK \*)**

"Wir haben den Jahresabschluss der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2005 bis 31. Dezember 2005 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB, BWG) liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben in der Buchführung und im Jahresabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil abgibt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss."

Wien, am 31. März 2006

 **ERNST & YOUNG**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH

  
DR. ROBERT WAUSCHEK  
Wirtschaftsprüfer

  
DR. ELISABETH GLASER  
Wirtschaftsprüferin

\*) Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten (ungekürzten deutschsprachigen) Fassung abweichenden Form (zB verkürzte Fassung oder Übersetzung) darf ohne unsere Genehmigung weder der Bestätigungsvermerk zitiert noch auf unsere Prüfung verwiesen werden.

 **ERNST & YOUNG**

## CASHFLOW STATEMENT 2005

Hypo-Wohnbaubank AG

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	T€	T€
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	225	216
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögens- gegenstände des Investitionsbereiches	58	28
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches	0	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-11	-9
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-	-
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen ausgenommen für Ertragsteuern	-5	7
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	<u>395.711</u>	<u>457.549</u>
<b>Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>349</b>	<b>260</b>
+/- Netto-Geldfluss aus außerordentlichen Posten	0	26
- Zahlungen für Ertragsteuern	-37	-81
<b>Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>312</b>	<b>205</b>
+ Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	2	0
+ Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	0	0
- Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	0	-3
- Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	-1	-1.310
<b>Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>2</b>	<b>-1.313</b>
+ Einzahlungen von Eigenkapital (Gewinnrücklagen)	11	9
- Gewinnausschüttung	-151	-91
- Rückzahlungen von Eigenkapital	0	0
- Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	0
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	0	0
<b>Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-140</b>	<b>-82</b>
<b>ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES</b>	<b>173</b>	<b>-1.190</b>
+/- Wechselkursbedingte und sonstige Wertänderungen des Finanzmittelbestandes	0	0
+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	<u>4.116</u>	<u>5.306</u>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b><u>4.289</u></b>	<b><u>4.116</u></b>

*Die Grundlagen des Cash-Flow Statements entstammen dem Rechnungswesen der Hypo-Wohnbaubank AG und wurden von Ernst & Young überprüft.*

An den  
Vorstand der  
Hypo-Wohnbaubank AG  
z. H. Herrn Dr. Hannes Leitgeb  
Herrn DI Hans Kvasnicka  
Brucknerstraße 8  
A-1040 Wien

Datum: 2006-10-19  
Unser Zeichen: GI (DW 1351)  
Sachbearbeiter: Dr. Elisabeth Glaser

**Cash Flow Statement 2005**

Sehr geehrter Herr Dr. Leitgeb,  
sehr geehrter Herr DI Kvasnicka!

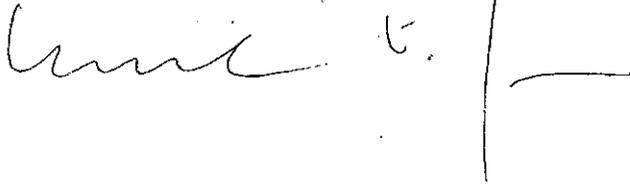
Mit Mail vom 16. Oktober 2006 haben Sie uns in unserer Funktion als Abschlussprüfer mit der Überprüfung des beiliegenden Cash Flow Statements 2005 beauftragt.

Aus unserer gegenständlichen Tätigkeit heraus ergeben sich keinerlei Haftungen und Verbindlichkeiten, die über jene Haftungen und Verbindlichkeiten hinausgehen, die aufgrund unserer Tätigkeit als Prüfer des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2005 der Hypo-Wohnbaubank AG entstanden sind. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 nicht von uns geprüft wurde. Hinsichtlich der Durchführung dieses Auftrages gelten die Auftragsbedingungen für Abschlussprüfungen

Wir bestätigen Ihnen hiemit, dass ihre Gesellschaft das Cash Flow Statement 2005 ordnungsgemäß aus den Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2004 und zum 31. Dezember 2005 entwickelt hat.

Mit freundlichen Grüßen

**ERNST & YOUNG**  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH



Anlage erw.

**JAHRESABSCHLUSS**  
**ZUM 31. DEZEMBER 2006**  
**DER**  
**HYPO-WOHNBAUBANK AG**



**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER 2006 BIS 31. DEZEMBER 2006**

	2006		2005
	€	€	T€
1. Zinsen und ähnliche Erträge		90.277.712,78	77.083
darunter:			
aus festverzinslichen Wertpapieren (VJ T€ 74)	33.537,89		
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-90.235.060,66	-77.003
<b>I. NETTOZINSERTRAG</b>		<b>42.652,12</b>	<b>80</b>
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen = Erträge aus Aktien, anderen Anteilsrechten und nicht festverzinslichen Wertpapieren		227.019,25	163
4. Provisionserträge		246.908,32	210
5. Sonstige betriebliche Erträge		1.610,00	10
<b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>		<b>518.189,69</b>	<b>463</b>
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen = Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)		-255.108,22	-251
7. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 5. und 6. enthaltenen Vermögensgegenstände		-755,40	-5
<b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>		<b>-255.863,62</b>	<b>-256</b>
<b>IV. BETRIEBSERGEBNIS</b>		<b>262.326,07</b>	<b>207</b>
8. Ertrags-/Aufwandssaldo aus der Veräußerung und der Bewertung von Wertpapieren, die wie Finanzanlagen bewertet sind		-200.500,38	18
<b>V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>61.825,69</b>	<b>225</b>
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-15.638,00	-57
10. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 9. auszuweisen		-64,00	0
<b>VI. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>46.123,69</b>	<b>168</b>
11. Rücklagenbewegung		-2.700,00	-11
<b>VII. JAHRESGEWINN</b>		<b>43.423,69</b>	<b>157</b>
12. Gewinnvortrag		1.797,43	1
<b>VIII. BILANZGEWINN</b>		<b>45.221,12</b>	<b>158</b>

## **A n h a n g**

### **zur Bilanz der Hypo-Wohnbaubank AG zum 31. Dezember 2006**

#### **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 HGB, jeweils in der geltenden Fassung erstellt.

Der Jahresabschluss wurde 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).

Als Anlagevermögen werden jene Wertpapiere 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 und wurden gemäß dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet.

Die Zinsenabgrenzungen für Forderungen an Kreditinstitute und verbrieftete Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr den entsprechenden Bilanzpositionen zugeordnet. Die Zinsenabgrenzungen für Aktien und nicht festverzinsliche Wertpapiere wurden im Berichtsjahr unter der entsprechenden Wertpapierposition ausgewiesen.

#### **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 ALPE-ADRIA-BANK AG und der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank 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 Zinsenabgrenzungen werden der entsprechenden Bilanzposition zugeordnet.

In der Position Forderungen an Kreditinstitute wird Treuhandvermögen gemäß § 48 (1) BWG in Höhe von € 2.538.052.929,10 ausgewiesen, das vom Kreditinstitut in eigenem Namen aber für fremde Rechnung gehalten wird.

#### **Schuldverschreibungen**

Die Schuldverschreibungen waren zur Gänze dem Anlagevermögen zugeordnet und gemäß § 204 Abs 2 HGB bzw. § 56 BWG bewertet. Sämtliche Wertpapiere mit einem Nominale von € 1.238.000,00 (Buchwert 31.12.2005: € 1.217.550,00) waren börsennotiert und wurden zur Gänze im Jahr 2006 endfällig.

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

Diese Position umfasst 686.868 Stück Investmentfondanteile, die im Anlagevermögen ausgewiesen werden.

#### **Beteiligungen**

Im Geschäftsjahr 2000 wurde ein Anteil an der sektoreigenen Einlagensicherung der Hypo-Haftungs-GmbH erworben. Die Stammeinlage und der Buchwert dieser Beteiligung betragen € 100,00.

Seit dem Jahr 2004 hält die Hypo - Wohnbaubank eine Beteiligung an der Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH Center of Valuation and Certification-CVC mit Sitz in Graz. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt insgesamt € 70.000,00, die von der Hypo - Wohnbaubank AG geleistete Stammeinlage € 1.400,00, und der Buchwert dieser Beteiligung € 5.400,00.

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen**

Es handelt sich im Wesentlichen um von Dritten erworbene Software bzw um Computer, die über 3 bzw. 4 Jahre verteilt, abgeschrieben werden.

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

### **Verbriefte Verbindlichkeiten**

Diese Position umfaßt die begebenen Wandelschuldverschreibungen einschließlich der entsprechenden Zinsenabgrenzungen mit einem Betrag von € 2.538.052.929,10. 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.

### **Passive Rechnungsabgrenzung**

Unter dieser Position sind die von der Oberösterreichischen Landesbank AG vorausbezahlten Provisionen ausgewiesen.

### **Rückstellungen**

Hier sind die Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie die Veröffentlichungskosten berücksichtigt.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital in Höhe von € 5.110.000,00, ist in 70.000 Stück voll eingezahlter Stückaktien zerlegt.

### **Hafrücklage gemäß § 23 Abs 6 BWG**

Die Hafrücklage wurde gemäß den Bestimmungen des § 23 Abs 6 BWG in Verbindung § 103 Z 12 BWG mit 1% des Zuwachses der Bemessungsgrundlage gemäß § 22 Abs 2 BWG seit dem Jänner 2001, berechnet und dotiert.

### **Gewinnrücklagen**

In den Gewinnrücklagen wird die gesetzliche Rücklage gemäß § 130 (3) AktG ausgewiesen.

## Laufzeitgliederung

Die nicht täglich fälligen Forderungen an Kreditinstitute sowie die verbrieften Verbindlichkeiten haben die in der Tabelle ausgewiesene Restlaufzeiten.

### a) nicht täglich fällige Forderungen (TEUR)

	2006	2005
bis 3 Monate	20.720	210
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	21.010	20.920
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	471.524	353.674
mehr als 5 Jahre	1.978.388	1.846.249

### b) verbriefte Verbindlichkeiten (TEUR)

Bis 3 Monate	20.439	
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	21.010	19.702
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	471.524	353.674
mehr als 5 Jahre	1.978.388	1.846.249

Es wird kein Wertpapier-Handelsbuch geführt.

## C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Zinsen und ähnliche Erträge

Unter dieser Position sind die Zinsen aus den Veranlagungen und Darlehen bei den beteiligten Landes- Hypothekenbanken sowie Kontokorrent- und Wertpapierzinsen ausgewiesen.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen ausschließlich die begebenen Wandelschuldverschreibungen.

### Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen

Unter dieser Position sind Erträge aus Investmentfonds ausgewiesen.

### Provisionserträge

Die Provisionserträge resultieren im Wesentlichen aus der Platzierung der Wandelschuldverschreibungen.

**Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)**

Als wesentliche Posten sind Prüfungs- und Beratungskosten, Wertpapier- und Depotgebühren, Veröffentlichungskosten sowie die Sachkostenverrechnung mit der Pfandbriefstelle der österreichischen Landes-Hypothekenbanken zu nennen.

**Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 5 und 6 ausgewiesenen Vermögensgegenstände**

Unter diesem Posten sind die Normalabschreibung auf Software und Sachanlagen sowie geringwertigen Vermögensgegenstände ausgewiesen.

**Steuern vom Einkommen**

Die Steuern vom Einkommen betreffen im Wesentlichen die Körperschaftsteuer für 2006.

**D. Sonstige Angaben**

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

Im Berichtsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

An Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden weder Vorschüsse, Kredite oder Haftungen gewährt. Ein Vorstandsmitglied erhält eine Geschäftsführerentschädigung von rund EUR 3.500,--.

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Vorstandsdirektor Mag. Dr. Reinhard Krausbar, Vorsitzender bis 08.06.2006

Generaldirektor Dr. Andreas Mitterlehner, Vorsitzender ab 08.06.2006

Vorstandsdirektor Mag. Gert Xander, Vorsitzender-Stellvertreter, bis 31.12.2006

Vorstandsdirektor Dr. Günter Matuschka, Vorsitzender-Stellvertreter, ab 09.03.2007

Generaldirektor Mag. Ing. Werner Schmitzer bis 31.12.2006

Generaldirektor Dr. Reinhard Salhofer

Generaldirektor Dr. KR Wolfgang Ulrich bis 30.06.2006

Generaldirektor Dr. Hannes Gruber

Generalsekretär Dr. Christoph Hiesberger

Generaldirektor Dkfm. Alfred Goger bis 17.11.2006

Vorstandsdirektor Dkfm. Dr. Jodok Simma

Vorstandsdirektor Gerhard Nyul ab 01.07.2006

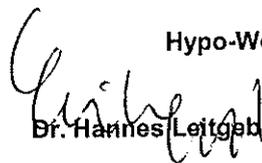
Vorstandsdirektor Mag. Markus Ferstl ab 09.03.2007

Generaldirektor Mag. Martin Gölles ab 09.03.2007

**Mitglieder des Vorstandes:**

Dipl. Ing. Hans Kvasnicka

Dr. Hannes Leitgeb

  
Dr. Hannes Leitgeb

Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft

  
Dipl. Ing. Hans Kvasnicka

Wien, am 02. April 2007

# **LAGEBERICHT**

## **der**

### **Hypo-Wohnbaubank AG für das Jahr 2006**

#### **1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Hypo-Wohnbaubank ist eine Spezialbank zur Finanzierung des Wohnbaus in Österreich. Die Bank wurde im Jahre 1994 von den 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 aufbrachten langfristigen Mittel – sowohl Anleihen als auch Aktien – für die Errichtung von erschwinglichen Wohnungen verwendet werden. Um dies für die Anleger attraktiv zu machen, hat man die Wohnbuanleihen mit einem doppelten Steuervorteil ausgestattet:

Die Zinsen von bis zu 4 % sind von der Kapitalertragsteuer befreit. Der Erstanschaffungspreis kann im Rahmen der Sonderausgabenregelung von der Einkommensteuer abgesetzt werden.

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 Wohnbuanleihen der Hypo-Wohnbaubank werden über die Vertriebswege der 8 Landes-Hypothekenbanken im breiten Publikum platziert.

Geschäftspolitisches Ziel der Hypo-Wohnbaubank ist es, die aufbrachten 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.

## 1.2. Geschäftsergebnis, Ertragslage - Beträge in TEUR

Die erfolgreiche Entwicklung der Hypo-Wohnbaubank wurde auch 2006 fortgesetzt. Mit rd. € 291,4 Mio Emissionsvolumen konnte das außergewöhnlich starke Vorjahresergebnis von € 437 Mio auf hohem Niveau gehalten werden.

	2006	2005	Veränderung in %
Betriebserträge	518	463	11,89%
Betriebsaufwendungen	-256	-256	0,00%
Betriebsergebnis	262	207	26,57%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	62	225	-72,44%
Jahresüberschuss	46	168	-72,62%

Die **Betriebserträge** der Hypo-Wohnbaubank AG konnten im Jahr 2006 um circa 11,89% oder TEUR 55 gesteigert werden. Der Zuwachs resultiert im Wesentlichen aus den Provisionserträgen aufgrund der Steigerung der verwalteten Emissionen.

Die **Betriebsaufwendungen** sind mit TEUR 256 gleich hoch wie im Vorjahr. Diese Aufwendungen umfassen die Sachaufwendungen als auch die planmäßigen Abschreibungen der immateriellen Vermögensgegenstände.

Das sich daraus ergebende **Betriebsergebnis** von TEUR 262 stieg somit um TEUR 55 oder 26,57% zum Vorjahresergebnis von TEUR 207.

Nach den Wertberichtigungen auf Wertpapiere errechnet sich ein **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**, das um 72,62 % unter dem Vorjahr liegt.

## 1.2. Finanzlage und Vermögenslage

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Entwicklung einzelner Bilanzpositionen im Vergleich zum Vorjahr (Beträge in TEUR)

	2006	2005	Veränderung in %
<b>AKTIVA</b>			
Kassenbestand und Forderungen an Kreditinstitute	2.538.599	2.260.339	12,31%
Wertpapiere	4.980	5.171	-3,69%
Beteiligungen	6	6	0,00%
Immaterielles Anlage- vermögen und Sachanlagen	0	1	-100,00%
Sonstige Aktiva und Rechnungs- abgrenzungsposten	21	0	0,00%
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.543.606</b>	<b>2.265.517</b>	<b>12,21%</b>

	2006	2005	Veränderung in %
<b>Passiva</b>			
Verbriefte Verbindlichkeiten	2.538.053	2.259.844	12,31%
Rückstellungen	15	39	-61,54%
Sonstige Passiva	55	42	30,95%
Gezeichnetes Kapital	5.110	5.110	0,00%
Rücklagen	328	324	1,23%
Bilanzgewinn	45	158	-71,52%
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.543.606</b>	<b>2.265.517</b>	<b>12,21%</b>

Die anrechenbaren Eigenmittel gemäß BWG § 23 Abs. 14 stellen sich wie folgt dar (Beträge in TEUR).

	2006	2005
Eingezahltes Kapital	5.110	5.110
Gesetzliche Rücklagen	109	106
Andere Gewinnrücklagen	0	0
Hafrücklage gem § 23Abs.6 BWG	219	219
abzügl. Buchwert immaterielle Wirtschaftsgüter	0	-1
<b>Summe</b>	<b>5.437</b>	<b>5.434</b>

Für 2006 ergibt sich eine Eigenmittelquote von 539,50%

Die Eigenmittelquote für 2005 beträgt 606,27%.

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

	2006/TEUR	2005/TEUR
operating earnings	518	463
operating expenditures	256	255
<b>cost income ratio</b>	<b>49,42%</b>	<b>55,29%</b>

**CASHFLOW STATEMENT 2006**  
gemäß Fachgutachten KFS BW2

	<u>2006</u> TEUR	<u>2005</u> TEUR
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	62	225
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	222	58
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches	-20	-71
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-278.244	-395.630
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen ausgenommen für Ertragsteuern	-5	-5
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	<u>278.223</u>	<u>395.711</u>
<b>Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>238</b>	<b>288</b>
+/- Netto-Geldfluss aus außerordentlichen Posten	0	0
- Zahlungen für Ertragsteuern	<u>-36</u>	<u>-37</u>
<b>Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>202</b>	<b>251</b>
+ Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	0	2
+ Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	1.238	2.473
- Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	0	0
- Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	<u>-1.253</u>	<u>-2.694</u>
<b>Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-15</b>	<b>-219</b>
+ Einzahlungen von Eigenkapital	0	0
- Rückzahlungen von Eigenkapital	0	0
- Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-156	-151
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	0
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-156</b>	<b>-151</b>
<b>ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES</b>	<b>31</b>	<b>-119</b>
+/- Wechselkursbedingte und sonstige Wertänderungen des Finanzmittelbestandes	0	0
+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	<u>377</u>	<u>496</u>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>408</b>	<b>377</b>

### 1.3. Erläuterungen zum Cash-flow

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt nach dem Fachgutachten KFS BW2 des Fachsenates für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder. Der Finanzmittelbestand umfasst ausschließlich täglich fällige und als Festgeld veranlagte Bankguthaben und entspricht den in der Bilanz angesetzten Werten.

#### **1.4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

#### **1.5. Forschung und Entwicklung**

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

#### **1.5. Zweigniederlassungen**

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

### **2. Risiko**

Die Hypo-Wohnbaubank AG ist als treuhändiges Emissionsinstitut gemäß § 22 Abs. 3 Zi. 1 lit. i BWG konstruiert und hat 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.

Die Hypo-Wohnbaubank AG hat keine Arbeitnehmer beschäftigt, das Front Office (Abwicklung von Neuemissionen, die gesamte Dokumentation, Kommunikation mit den 8 Landes-Hypothekenbanken, der OeNB sowie der Wiener Börse) wird von zwei Mitarbeitern der Pfandbriefstelle der Landes-Hypothekenbanken wahrgenommen. Unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips werden von den genannten Mitarbeitern weiters die Tätigkeiten des Back Office - Kuponabrechnungen, Zahlungsverkehr, Zinssatzanpassungen, Buchhaltung, Meldewesen, 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 der Landes-Hypothekenbanken.

Es ist geplant, die Buchhaltung im Laufe des Jahres an die Abteilung Rechnungswesen der Pfandbriefstelle der Landes-Hypothekenbanken auszugliedern.

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

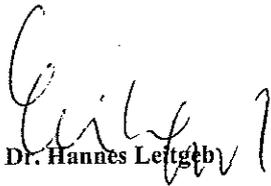
Die Hypo-Wohnbaubank AG tätigt keine Derivatgeschäfte.

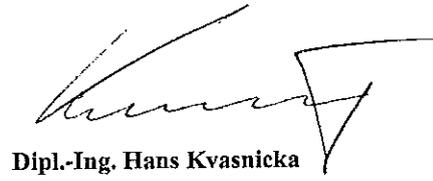
### **4. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens (Prognosebericht)**

Auch im Jahr 2007 ist von einer guten Nachfrage von Wohnbauanleihen auszugehen und mit einer kontinuierlichen Geschäftsentwicklung zu rechnen.

**Hypo-Wohnbaubank  
Aktiengesellschaft**

**Der Vorstand**

  
Dr. Hannes Leitgeb

  
Dipl.-Ing. Hans Kvasnicka

Wien, am 02. April 2007

## 7. BESTÄTIGUNGSVERMERK \*)

"Wir haben den Jahresabschluss der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2006 bis 31. Dezember 2006 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB, BWG) liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben in der Buchführung und im Jahresabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil abgibt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss."

Wien, am 2. April 2007

  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH  
  
MAG. GERHARD GRABNER  
Wirtschaftsprüfer  
  
DR. ELISABETH GLASER  
Wirtschaftsprüferin

\*) Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten (ungekürzten deutschsprachigen) Fassung abweichenden Form (zB verkürzte Fassung oder Übersetzung) darf ohne unsere Genehmigung weder der Bestätigungsvermerk zitiert noch auf unsere Prüfung verwiesen werden.

**JAHRESABSCHLUSS**  
**ZUM 31. DEZEMBER 2007**  
**DER**  
**HYPO-WOHNBAUBANK AG**



**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER 2007 BIS 31. DEZEMBER 2007**

	2007		2006
	€	€	T€
1. Zinsen und ähnliche Erträge		105.096.353,95	90.278
darunter:			
aus festverzinslichen Wertpapieren (VJ T€ 34)	0,00		
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-105.026.120,03	-90.235
<b>I. NETTOZINSERTRAG</b>		<b>70.233,92</b>	<b>43</b>
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen = Erträge aus Aktien, anderen Anteilsrechten und nicht festverzinslichen Wertpapieren		92.854,68	227
4. Provisionserträge		310.592,82	246
5. Sonstige betriebliche Erträge		0,00	2
<b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>		<b>473.681,42</b>	<b>518</b>
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen = Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)		-288.180,12	-255
7. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 4. und 5. enthaltenen Vermögensgegenstände		-2.796,44	-1
<b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>		<b>-290.976,56</b>	<b>-256</b>
<b>IV. BETRIEBSERGEBNIS</b>		<b>182.704,86</b>	<b>262</b>
8. Ertrags-/Aufwandssaldo aus der Veräußerung und der Bewertung von Wertpapieren, die wie Finanzanlagen bewertet sind		-58.869,10	-200
<b>V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>123.835,76</b>	<b>62</b>
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-29.405,81	-16
10. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 9. auszuweisen		-108,00	0
<b>VI. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>94.321,95</b>	<b>46</b>
11. Rücklagenbewegung		-6.445,00	-3
<b>VII. JAHRESGEWINN</b>		<b>87.876,95</b>	<b>43</b>
12. Gewinnvortrag		45.221,12	2
<b>VIII. BILANZGEWINN</b>		<b>133.098,07</b>	<b>45</b>

## A n h a n g

### zur Bilanz der Hypo-Wohnbaubank AG zum 31. Dezember 2007

#### 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 Jahresabschluss 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 begobenen Wandelschuldverschreibungen erfolgte unter Zugrundelegung von 30/360, actual/365 Zinstagen bzw. nach der ISMA-Methode (=actual/actual).

Als Anlagevermögen worden jene Wertpapiere 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 und wurden gemäß dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet.

Die Zinsenabgrenzungen für Forderungen an Kreditinstitute und verbrieftete Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr den entsprechenden Bilanzpositionen zugeordnet. Die Zinsenabgrenzungen für Aktien und nicht festverzinsliche Wertpapiere wurden im Berichtsjahr unter der entsprechenden Wertpapierposition ausgewiesen.

#### 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 ALPE-ADRIA-BANK AG und der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank 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 Zinsenabgrenzungen werden der entsprechenden Bilanzposition zugeordnet.

In der Position Forderungen an Kreditinstitute wird Treuhandvermögen gemäß § 48 (1) BWG in Höhe von € 3.045.097.568,68 ausgewiesen, das vom Kreditinstitut in eigenem Namen aber für fremde Rechnung gehalten wird.

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

Diese Position umfasst 353.910 Stück Investmentfondantelle, die im Anlagevermögen ausgewiesen werden.

#### **Beteiligungen**

Im Geschäftsjahr 2000 wurde ein Anteil an der sektoreigenen Einlagensicherung der Hypo-Haftungs-GmbH erworben. Die Stammeinlage und der Buchwert dieser Beteiligung betragen € 100,00.

Seit dem Jahr 2004 hält die Hypo - Wohnbaubank eine Beteiligung an der Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH Center of Valuation and Certification-CVC mit Sitz in Graz. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt insgesamt € 70.000,00, die von der Hypo - Wohnbaubank AG geleistete Stammeinlage € 1.400,00, und der Buchwert dieser Beteiligung € 5.400,00.

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen**

Es handelt sich im Wesentlichen um von Dritten erworbene Software bzw um Computer, die über 3 bzw. 4 Jahre verteilt, abgeschrieben werden.

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

### **Verbriefte Verbindlichkeiten**

Diese Position umfaßt die begebenen Wandelschuldverschreibungen einschließlich der entsprechenden Zinsenabgrenzungen mit einem Betrag von € 3.045.097.568,68. 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.

### **Passive Rechnungsabgrenzung**

Unter dieser Position sind die von der Oberösterreichischen Landesbank AG vorausbezahlten Provisionen ausgewiesen.

### **Rückstellungen**

Hier sind die Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie die Veröffentlichungskosten berücksichtigt.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital in Höhe von € 5.110.000,00, ist in 70.000 Stück voll eingezahlter Stückaktien zerlegt.

### **Hafrücklage gemäß § 23 Abs 6 BWG**

Die Hafrücklage wurde gemäß den Bestimmungen des § 23 Abs 6 BWG in Verbindung § 103 Z 12 BWG mit 1% des Zuwachses der Bemessungsgrundlage gemäß § 22 Abs 2 BWG seit dem Jänner 2001, berechnet und dotiert.

### **Gewinnrücklagen**

In den Gewinnrücklagen wird die gesetzliche Rücklage gemäß § 130 (3) AktG ausgewiesen.

**Laufzeitgliederung**

Die nicht täglich fälligen Forderungen an Kreditinstitute sowie die verbrieften Verbindlichkeiten haben die in der Tabelle ausgewiesene Restlaufzeiten.

a) nicht täglich fällige Forderungen (TEUR)	2007	2008
bis 3 Monate	27.349	20.720
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	31.177	21.010
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	493.755	471.524
mehr als 5 Jahre	2.447.465	1.978.388
b) verbrieft Verbindlichkeiten (TEUR)		
Bis 3 Monate	24.413	20.439
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	31.177	21.010
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	493.755	471.524
mehr als 5 Jahre	2.447.465	1.978.388

Es wird kein Wertpapier-Handelsbuch geführt.

**C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung****Zinsen und ähnliche Erträge**

Unter dieser Position sind die Zinsen aus den Veranlagungen und Darlehen bei den beteiligten Landes- Hypothekenbanken sowie Kontokorrent- und Wertpapierzinsen ausgewiesen.

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsaufwendungen betreffen ausschließlich die begebenen Wandelschuldverschreibungen.

**Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen**

Unter dieser Position sind Erträge aus Investmentfonds ausgewiesen.

**Provisionserträge**

Die Provisionserträge resultieren im Wesentlichen aus der Platzierung der Wandelschuldverschreibungen.

**Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)**

Als wesentliche Posten sind Prüfungs- und Beratungskosten, Wertpapier- und Depotgebühren, Veröffentlichungskosten sowie die Sachkostenverrechnung mit der Pfandbriefstelle der österreichischen Landes-Hypothekenbanken zu nennen.

**Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 5 und 6 ausgewiesenen Vermögensgegenstände**

Unter diesem Posten sind die Normalabschreibung auf Software und Sachanlagen sowie geringwertigen Vermögensgegenstände ausgewiesen.

**Steuern vom Einkommen**

Die Steuern vom Einkommen betreffen im Wesentlichen die Körperschaftsteuer für 2007.

**D. Sonstige Angaben**

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

Im Berichtsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

An Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden weder Vorschüsse, Kredite oder Haftungen gewährt. Ein Vorstandsmitglied erhält eine Geschäftsführerentschädigung von EUR 7.080,-.-.

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Generaldirektor Dr. Andreas Mitterlehner, Vorsitzender

Vorstandsdirektor Dr. Günter Matuschka, Vorsitzender-Stellvertreter, ab  
09.03.2007

Generaldirektor Dr. Reinhard Salhofer

Generaldirektor Dr. Hannes Gruber

Generalsekretär Dr. Christoph Hiesberger bis 30.11.2007

Vorstandsdirektor Dkfm. Dr. Jodok Simma

Vorstandsdirektor Gerhard Nyul

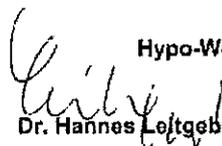
Vorstandsdirektor Mag. Markus Ferstl ab 09.03.2007 bis 31.12.2007

Generaldirektor Mag. Martin Gößes ab 09.03.2007

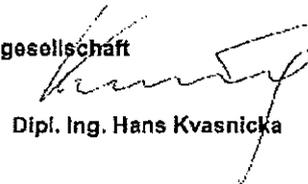
**Mitglieder des Vorstandes:**

Dipl. Ing. Hans Kvasnicka

Dr. Hannes Leitgeb

  
Dr. Hannes Leitgeb

Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft

  
Dipl. Ing. Hans Kvasnicka

Wien, am 24. April 2008

## **LAGEBERICHT** der **Hypo-Wohnbaubank AG für das Jahr 2007**

### **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 aufbrachten 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 doppelten Steuervorteil ausgestattet:

Die Zinsen von bis zu 4 % sind von der Kapitalertragsteuer befreit. Der Erstanschaffungspreis kann im Rahmen der Sonderausgabenregelung von der Einkommensteuer abgesetzt werden.

Die Anleihen müssen außerdem zweckgewidmet eingesetzt werden. Das damit aufbrachte 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 im breiten Publikum platziert.

Geschäftspolitisches Ziel der Hypo-Wohnbaubank ist es, die aufbrachten 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 - Beträge in TEUR

Die erfolgreiche Entwicklung der Hypo-Wohnbaubank wurde auch 2007 fortgesetzt. Mit rd. € 640 Mio Emissionsvolumen konnte im Vergleich zu den Vorjahren (2006 € 291,4 Mio und 2005 € 437 Mio) das Volumen erheblich gesteigert werden.

	2007	2006	Veränderung in %
Betriebserträge	474	518	-8,49 %
Betriebsaufwendungen	-291	-266	13,67%
Betriebsergebnis	183	252	-30,15%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	124	62	100%
Jahresüberschuß	94	46	104,33%

Die **Betriebserträge** der Hypo-Wohnbaubank AG sind im Jahr 2007 um circa 8,49% oder TEUR 44 gesunken. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Reduzierung von Anteilen am Hypo Rent und der damit verbundenen Ertragsverminderung.

Die **Betriebsaufwendungen** sind mit TEUR 291 etwas höher als im Vorjahr. Diese Aufwendungen umfassen die Sachaufwendungen als auch die planmäßigen Abschreibungen der immateriellen Vermögensgegenstände.

Das sich daraus ergebende **Betriebsergebnis** von TEUR 183 ist um TEUR 79 oder 30,15% niedriger als das Vorjahresergebnis von TEUR 252.

Nach den Wertberichtigungen auf Wertpapiere errechnet sich ein **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**, das um 100 % über dem Vorjahr liegt.

## 1.2. Finanzlage und Vermögenslage

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Entwicklung einzelner Bilanzpositionen im Vergleich zum Vorjahr (Beträge in TEUR)

	2007	2006	Veränderung in %
<b>AKTIVA</b>			
Kassenbestand und Forderungen an Kreditinstitute	3.046.205	2.638.599	20,07%
Wertpapiere	2.509	4.080	-40,62%
Beteiligungen	6	6	0,00%
Immaterielles Anlage- vermögen und Sachanlagen	8	0	---
Sonstige Aktiva und Rechnungs- abgrenzungsposten	0	21	-100%
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.050.728</b>	<b>2.543.608</b>	<b>19,94%</b>

	2007	2006	Veränderung in %
<b>Passiva</b>			
Verbriefte Verbindlichkeiten	3.045.098	2.538.051	19,98%
Rückstellungen	24	15	60 %
Sonstige Passiva	20	55	-47,27%
Gezeichnetes Kapital	5.110	5.110	0,00%
Rücklagen	334	328	1,83%
Gewinnvortrag	45	2	195,56%
Bilanzgewinn	88	43	195,56%
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.050.728</b>	<b>2.543.608</b>	<b>19,94%</b>









## 7. BESTÄTIGUNGSVERMERK \*)

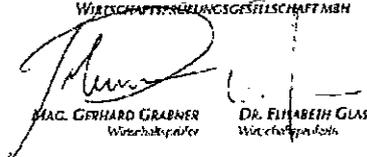
"Wir haben den Jahresabschluss der Hypo-Wohnbaubank Aktengesellschaft, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2007 bis 31. Dezember 2007 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften (UGB, BWG) liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben in der Buchführung und im Jahresabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31. Dezember 2007 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2007 bis 31. Dezember 2007 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss."

Wien, am 24. April 2008

**EY ERNST & YOUNG**  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH



MAG. GERHARD GRABNER  
Wirtschaftsprüfer

DR. ELISABETH GLASER  
Wirtschaftsprüferin

\*) Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten (ungekürzten deutschsprachigen) Fassung abweichenden Form (zB verkürzte Fassung oder Übersetzung) darf ohne unsere Genehmigung weder der Bestätigungsvermerk zitiert noch auf unsere Prüfung verwiesen werden.

HALBJAHRESBILANZ ZUM 30. JUNI 2007

ANHANG 5

AKTIVA			PASSIVA		
		Stand 30.06.2007			Stand 30.06.2007
	€	€		€	€
1. Forderungen an Kreditinstitute		2.708.418.900,62	1. Verbriefte Verbindlichkeiten		
a) täglich fällig	14.112,95		andere verbrieftete Verbindlichkeiten		2.707.215.846,93
b) sonstige Forderungen	2.708.404.787,67		2. Sonstige Verbindlichkeiten		3.719,79
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		0,00	3. Rechnungsabgrenzungsposten		69.255,77
von anderen Emittenten	0,00		4. Rückstellungen		4.400,00
darunter: eigene Schuldverschreibungen € 0,00			a) Steuerrückstellungen	0,00	
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		4.251.340,17	b) Sonstige Rückstellungen	4.400,00	
4. Beteiligungen		5.500,00	5. Gezeichnetes Kapital		5.110.000,00
darunter: an Kreditinstituten € 0,00			6. Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)		108.700,00
5. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		18.276,44	7. Haftrücklage gemäß § 23 Abs. 6 BWG		218.800,00
6. Sachanlagen		0,00	8. Bilanzgewinn		-15.905,26
darunter: Grundstücke und Bauten, die vom Kreditinstitut im					
Rahmen seiner eigenen Tätigkeit genutzt werden € 0,00					
7. Sonstige Vermögensgegenstände		20.800,00			
8. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00			
		2.712.714.817,23			2.712.714.817,23
			1. Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 Abs. 14		5.419.223,56
			2. Erforderliche Eigenmittel gemäß § 22 Abs. 1		80.670,08

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JÄNNER BIS 30. JUNI 2007

	2007 €
1. Zinsen und ähnliche Erträge	49.377.590,31
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-49.367.430,08</u>
<b>I. NETTOZINSERTRAG</b>	<b>10.160,23</b>
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen = Erträge aus Aktien, anderen Anteilsrechten und nicht festverzinslichen Wertpapieren	66.868,28
4. Provisionserträge	136.727,08
5. Sonstige betriebliche Erträge	<u>0,00</u>
<b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>	<b>213.755,59</b>
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen = sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)	-130.772,24
7. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 5. und 6. enthaltenen Vermögensgegenstände	<u>-375,00</u>
<b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>	<b>-131.147,24</b>
<b>IV. BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>82.608,35</b>
8. Ertrags-/Aufwandssaldo aus der Veräußerung und der Bewertung von Wertpapieren, die wie Finanzanlagen bewertet sind	<u>-113.005,23</u>
<b>V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>-30.396,88</b>
9. Außerordentliche Erträge = Außerordentliches Ergebnis	0,00
10. Steuern von Einkommen und Ertrag	-30.716,00
11. sonstige Steuern, soweit nicht in Pos. 10 auzuweisen	<u>-13,50</u>
<b>VI. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>-61.126,38</b>
12. Rücklagenbewegung	<u>0,00</u>
<b>VII. JAHRESGEWINN</b>	<b>-61.126,38</b>
13. Gewinnvortrag	<u>45.221,12</u>
<b>VIII. BILANZGEWINN</b>	<b><u><u>-15.905,26</u></u></b>

## **A n h a n g**

### **zur Halbjahresbilanz der Hypo-Wohnbaubank AG zum 30.Juni 2007**

#### **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 HGB, jeweils in der geltenden Fassung erstellt.

Der Halbjahresabschluss wurde 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).

Als Anlagevermögen werden jene Wertpapiere 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 und wurden gemäß dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet.

Die Zinsenabgrenzungen für Forderungen an Kreditinstitute und verbriefte Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr den entsprechenden Bilanzpositionen zugeordnet. Die Zinsenabgrenzungen für Aktien und nicht festverzinsliche Wertpapiere wurden im Berichtsjahr unter der entsprechenden Wertpapierposition ausgewiesen.

#### **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 ALPE-ADRIA-BANK AG und der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank 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 Zinsenabgrenzungen werden der entsprechenden Bilanzposition zugeordnet.

Von den nicht täglich fälligen Forderungen an Kreditinstitute hat ein Betrag von TEUR 59.208 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In der Position Forderungen an Kreditinstitute wird Treuhandvermögen gemäß § 48 (1) BWG in Höhe von € 2,707.215.846,95 ausgewiesen, das vom Kreditinstitut in eigenem Namen aber für fremde Rechnung gehalten wird.

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

Diese Position umfasst 589.645 Stück Investmentfondanteile, die im Anlagevermögen ausgewiesen werden. Es wird kein Wertpapierhandelsbuch geführt.

### **Beteiligungen**

Im Geschäftsjahr 2000 wurde ein Anteil an der sektoreigenen Einlagensicherung der Hypo-Haftungs-GmbH erworben. Die Stammeinlage und der Buchwert dieser Beteiligung betragen € 100,00.

Seit dem Jahr 2004 hält die Hypo - Wohnbaubank eine Beteiligung an der Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH Center of Valuation and Certification-CVC mit Sitz in Graz. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt insgesamt € 70.000,00, die von der Hypo - Wohnbaubank AG geleistete Stammeinlage € 1.400,00, und der Buchwert dieser Beteiligung € 5.400,00.

### **Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen**

Es handelt sich im Wesentlichen um von Dritten erworbene Software bzw um Computer, die über 3 bzw. 4 Jahre verteilt, abgeschrieben werden.

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

### **Verbriefte Verbindlichkeiten**

Diese Position umfaßt die begebenen Wandelschuldverschreibungen einschließlich der entsprechenden Zinsenabgrenzungen mit einem Betrag von

€ 2.707.215.846,95 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.

### **Passive Rechnungsabgrenzung**

Unter dieser Position sind die von der Oberösterreichischen Landesbank AG vorausbezahlten Provisionen ausgewiesen.

### **Rückstellungen**

Hier sind die Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie die Veröffentlichungskosten berücksichtigt.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital in Höhe von € 5.110.000,00, ist in 70.000 Stück voll eingezahlter Stückaktien zerlegt.

### **Haftrücklage gemäß § 23 Abs 6 BWG**

Die Haftrücklage wurde gemäß den Bestimmungen des § 23 Abs 6 BWG in Verbindung § 103 Z 12 BWG mit 1% des Zuwachses der Bemessungsgrundlage gemäß § 22 Abs 2 BWG seit dem Jänner 2001, berechnet und dotiert.

### **Gewinnrücklagen**

In den Gewinnrücklagen wird die gesetzliche Rücklage gemäß § 130 (3) AktG 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 sowie Kontokorrent- und Wertpapierzinsen ausgewiesen.

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsaufwendungen betreffen ausschließlich die begebenen Wandelschuldverschreibungen.

**Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen**

Unter dieser Position sind Erträge aus Investmentfonds ausgewiesen.

**Provisionserträge**

Die Provisionserträge resultieren im Wesentlichen aus der Platzierung der Wandelschuldverschreibungen.

**Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)**

Als wesentliche Posten sind Prüfungs- und Beratungskosten, Wertpapier- und Depotgebühren, Veröffentlichungskosten sowie die Sachkostenverrechnung mit der Pfandbriefstelle der österreichischen Landes-Hypothekenbanken zu nennen.

**Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 5 und 6 ausgewiesenen Vermögensgegenstände**

Unter diesem Posten sind die Normalabschreibung auf Software und Sachanlagen sowie geringwertigen Vermögensgegenstände ausgewiesen.

**Steuern vom Einkommen**

Die Steuern vom Einkommen betreffen im Wesentlichen die Körperschaftsteuer für 2007.

**D. Sonstige Angaben**

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

Im Berichtsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Vorstandsdirektor Mag. Dr. Reinhard Krausbar, Vorsitzender bis 08.06.2006

Generaldirektor Dr. Andreas Mitterlehner, Vorsitzender ab 08.06.2006

Vorstandsdirektor Mag. Gert Xander, Vorsitzender-Stellvertreter, bis 31.12.2006

Vorstandsdirektor Dr. Günter Matuschka, Vorsitzender-Stellvertreter, ab 09.03.2007

Generaldirektor Mag. Ing. Werner Schmitzer bis 31.12.2006

Generaldirektor Dr. Reinhard Salhofer

Generaldirektor Dr. KR Wolfgang Ulrich bis 30.06.2006

Generaldirektor Dr. Hannes Gruber

Generalsekretär Dr. Christoph Hiesberger

Generaldirektor Dkfm. Alfred Goger bis 17.11.2006

Vorstandsdirektor Dkfm. Dr. Jodok Simma

Vorstandsdirektor Gerhard Nyul ab 01.07.2006

Vorstandsdirektor Mag. Markus Ferstl ab 09.03.2007

Generaldirektor Mag. Martin Gölles ab 09.03.2007

**Mitglieder des Vorstandes:**

Dipl. Ing. Hans Kvasnicka

Dr. Hannes Leitgeb

**Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft**

**Dr. Hannes Leitgeb**

**Dipl. Ing. Hans Kvasnicka**

Wien, am 27. Juli 2007

**B I L A N Z ZUM 30. JUNI 2008**

**AKTIVA**

**PASSIVA**

	Stand 30.6.2008		Stand 30.6.2008
	€		€
<b>1. Forderungen an Kreditinstitute</b>	3.213.004.432,66	<b>1. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>	
a) täglich fällig	45.734,87	Andere verbrieftete Verbindlichkeiten	3.209.969.361,74
b) sonstige Forderungen	3.212.958.697,79	<b>2. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	70.102,80
<b>2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>	0,00	<b>3. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00
von anderen Emittenten	0,00	<b>4. Rückstellungen</b>	17.113,31
darunter: eigene Schuldverschreibungen € 0,00		a) Steuerrückstellungen	13.483,31
<b>3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>	2.509.222,40	b) Sonstige Rückstellungen	3.630,00
<b>4. Beteiligungen</b>	5.500,00	<b>5. Gezeichnetes Kapital</b>	5.110.000,00
darunter: an Kreditinstituten € 0,00		<b>6. Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)</b>	113.100,00
<b>5. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens</b>	11.700,00	<b>7. Haftrücklage gemäß § 23 Abs 6 BWG</b>	220.845,00
<b>6. Sachanlagen</b>	0,00	<b>8. Bilanzgewinn</b>	141.929,31
darunter: Grundstücke und Bauten, die vom Kreditinstitut im			
Rahmen seiner eigenen Tätigkeit genutzt werden € 0,00			
<b>7. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
sonstige Aktiva	111.597,10		
	<u>3.215.642.452,16</u>		<u>3.215.642.452,16</u>
		<b>1. Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 Abs 14</b>	5.432.245,00
		<b>2. Erforderliche Eigenmittel gemäß § 22 Abs 1</b>	86.725,00

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2008 bis 30.06.2008**

	2008	
	€	€
1. Zinsen und ähnliche Erträge		59.066.344,43
darunter:		
aus festverzinslichen Wertpapieren	0,00	
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-58.813.641,17
<b>I. NETTOZINSERTRAG</b>		<b>252.703,26</b>
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen = Erträge aus Aktien, anderen Anteilsrechten und nicht festverzinslichen Wertpapieren		0,00
4. Provisionserträge		0,00
5. Sonstige betriebliche Erträge		0,00
<b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>		<b>252.703,26</b>
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen = Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)		-109.541,52
7. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 5. und 6. enthaltenen Vermögensgegenstände		-2.665,00
<b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>		<b>-112.206,52</b>
<b>IV. BETRIEBSERGEBNIS</b>		<b>140.496,74</b>
8. Ertrags-/Aufwandssaldo aus der Veräußerung und der Bewertung von Wertpapieren, die wie Finanzanlagen bewertet sind		-3.539,00
<b>V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>136.957,74</b>
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-8.038,00
10. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 9. auszuweisen		-88,50
<b>VI. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>128.831,24</b>
11. Rücklagenbewegung		0,00
<b>VII. JAHRESGEWINN</b>		<b>128.831,24</b>
12. Gewinnvortrag		13.098,07
<b>VIII. BILANZGEWINN</b>		<b>141.929,31</b>

## **A n h a n g**

### **zur Bilanz der Hypo-Wohnbaubank AG zum 30. Juni 2008**

#### **A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß den Bestimmungen des 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).

Als Anlagevermögen werden jene Wertpapiere 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 und wurden gemäß dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet.

Die Zinsenabgrenzungen für Forderungen an Kreditinstitute und verbrieftete Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr den entsprechenden Bilanzpositionen zugeordnet. Die Zinsenabgrenzungen für Aktien und nicht festverzinsliche Wertpapiere wurden im Berichtsjahr unter der entsprechenden Wertpapierposition ausgewiesen.

#### **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 ALPE-ADRIA-BANK AG und der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank 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 Zinsenabgrenzungen werden der entsprechenden Bilanzposition zugeordnet.

In der Position Forderungen an Kreditinstitute wird Treuhandvermögen gemäß § 48 (1) BWG in Höhe von € 3.209.969.361,74 ausgewiesen, das vom Kreditinstitut in eigenem Namen aber für fremde Rechnung gehalten wird.

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

Diese Position umfasst 353.910 Stück Investmentfondanteile, die im Anlagevermögen ausgewiesen werden.

### **Beteiligungen**

Im Geschäftsjahr 2000 wurde ein Anteil an der sektoreigenen Einlagensicherung der Hypo-Haftungs-GmbH erworben. Die Stammeinlage und der Buchwert dieser Beteiligung betragen € 100,00.

Seit dem Jahr 2004 hält die Hypo - Wohnbaubank eine Beteiligung an der Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH Center of Valuation and Certification-CVC mit Sitz in Graz. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt insgesamt € 70.000,00, die von der Hypo - Wohnbaubank AG geleistete Stammeinlage € 1.400,00, und der Buchwert dieser Beteiligung € 5.400,00.

### **Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen**

Es handelt sich im Wesentlichen um von Dritten erworbene Software bzw um Computer, die über 3 bzw. 4 Jahre verteilt, abgeschrieben werden.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Diese Position umfasst Forderungen an andere Sektorgesellschaften.

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

### **Verbriefte Verbindlichkeiten**

Diese Position umfaßt die begebenen Wandelschuldverschreibungen einschließlich der entsprechenden Zinsenabgrenzungen mit einem Betrag von € 3.209.969.361,74. 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**

In dieser Position sind Verbindlichkeiten zu anderen Sektorgesellschaften ausgewiesen.

### **Rückstellungen**

Hier sind die Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie die Veröffentlichungskosten berücksichtigt.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital in Höhe von € 5.110.000,00, ist in 70.000 Stück voll eingezahlter Stückaktien zerlegt.

### **Gewinnrücklagen**

In den Gewinnrücklagen wird die gesetzliche Rücklage gemäß § 130 (3) AktG ausgewiesen.

### **Hafrücklage gemäß § 23 Abs 6 BWG**

Die Hafrücklage wurde gemäß den Bestimmungen des § 23 Abs 6 BWG in Verbindung § 103 Z 12 BWG mit 1% des Zuwachses der Bemessungsgrundlage gemäß § 22 Abs 2 BWG seit dem Jänner 2001, berechnet und dotiert.

### **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 sowie Kontokorrent- und Wertpapierzinsen ausgewiesen.

#### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsaufwendungen betreffen ausschließlich die begebenen Wandschuldverschreibungen.

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

Als wesentliche Posten sind Prüfungs- und Beratungskosten, Wertpapier- und Depotgebühren, Veröffentlichungskosten sowie die Sachkostenverrechnung mit der Pfandbriefstelle der österreichischen Landes-Hypothekenbanken zu nennen.

#### **Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 5 und 6 ausgewiesenen Vermögensgegenstände**

Unter diesem Posten sind die Normalabschreibung auf Software und Sachanlagen sowie geringwertigen Vermögensgegenstände ausgewiesen.

#### **Steuern vom Einkommen**

Die Steuern vom Einkommen betreffen die Körperschaftsteuervorauszahlungen für das 1. Halbjahr 2008.

### **D. Sonstige Angaben**

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

Im Berichtsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

An Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden weder Vorschüsse, Kredite oder Haftungen gewährt. Ein Vorstandsmitglied erhält eine Geschäftsführerentschädigung von EUR 2.040,--.

Der Halbjahresabschluss wurde nicht einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Generaldirektor Dr. Andreas Mitterlehner, Vorsitzender

Vorstandsdirektor Dr. Günter Matuschka, Vorsitzender-Stellvertreter, bis  
30.06.2008

Generaldirektor Dr. Reinhard Salhofer

Generaldirektor Dr. Hannes Gruber

Vorstandsdirektor Dkfm. Dr. Jodok Simma

Vorstandsdirektor Gerhard Nyul

Generaldirektor Mag. Martin Gölles

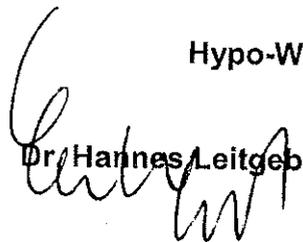
Vorstandsdirektor Mag. Kurt Makula

**Mitglieder des Vorstandes:**

Dipl. Ing. Hans Kvasnicka

Dr. Hannes Leitgeb

**Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft**

  
Dr. Hannes Leitgeb

  
Dipl. Ing. Hans Kvasnicka

Wien, am 28. Juli 2008





**NÖ HYPO-BANK**

**Niederösterreichische Landesbank-  
Hypothekbank AG**

# **LAGEBERICHT**

**Geschäftsjahr 2007**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b> .....	3
DIE WIRTSCHAFT 2007 INTERNATIONAL UND IN ÖSTERREICH .....	3
DIE KAPITALMÄRKTE .....	3
NIEDERÖSTERREICHS WIRTSCHAFT 2007 .....	4
<b>Marktentwicklung</b> .....	4
VERÄNDERUNG – TRADITION – INNOVATION .....	4
PRIVAT- UND KOMMERZKUNDEN IM GESCHÄFTSSTELLENBEREICH .....	5
WOHNBAU .....	6
MARKTANSPRACHE UND KOMMUNIKATION .....	6
<b>Bilanzentwicklung</b> .....	7
MITTELAUFBRINGUNG / MITTELVERWENDUNG .....	7
EINLAGEN .....	8
EMISSIONEN .....	8
NOSTROVERANLAGUNGEN .....	9
AUSLEIHUNGEN .....	9
INVESTITIONEN .....	10
EIGENMITTEL .....	10
ERTRAGSLAGE .....	11
PERSONALMANAGEMENT .....	13
PROZESSE .....	13
RISIKOMANAGEMENT .....	14
PERSPEKTIVEN .....	14
BILANZ ZUM 31.12.2007 (§ 43 BWG, Anlage 2) .....	16
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2007 .....	18
<b>Anhang</b> .....	19
I. SPALTUNGS- UND ÜBERNAHMSVERTRAG .....	19
II. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE .....	19
III. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .....	19
IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ .....	21
V. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	25
VI. PFLICHTANGABEN ÜBER ORGANE UND ARBEITNEHMER .....	26
BESTÄTIGUNGSVERMERK .....	28
Beilage 1: ANLAGENSPIEGEL 2007 .....	29
Beilage 2: BETEILIGUNGEN .....	30
BERICHT DES AUFSICHTSRATES .....	31

# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

## DIE WIRTSCHAFT 2007 INTERNATIONAL UND IN ÖSTERREICH

Im Jahr 2007 gab es in Österreich eine Zunahme des realen BIP um 3,3 %, die gesamtwirtschaftlichen Prognosen für die Jahre 2008 und 2009 sehen ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts um 2,5 % und 2,3 %. Die Inflationsrate im Jahr 2007 ist auf 2,1 % angestiegen und wird sich im Jahr 2008 weiter auf 2,4 % erhöhen, bevor sie im Jahr 2009 wieder auf 1,8 % zurückgehen wird.

Obwohl die durch die US-amerikanische Subprime-Krise ausgelösten Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten, der hohe Erdölpreis und die starke Abwertung des US-Dollar zu einer deutlichen Zunahme der konjunkturellen Risiken geführt haben, kühlt sich das Weltwirtschaftswachstum (ohne Euroraum) nur geringfügig von +5,9 % (2006) auf +5,6 % im Jahr 2007 ab. Das Ausmaß der Krise, das durch die US-amerikanische Subprime-Krise entstanden ist, und die dadurch resultierenden Effekte auf die österreichische Konjunktur, lassen im Moment noch keine eindeutigen Schlussfolgerungen zu.

Das Wirtschaftswachstum im Euroraum wird zunehmend vom privaten Konsum getragen, dieser wird durch starke Beschäftigungszuwächse und höhere Lohnabschlüsse gestützt. Die Arbeitslosenquote ist 2007 sogar niedriger als während des Wirtschaftsbooms zur Jahrtausendwende und soll im weiteren Prognosehorizont weiter sinken.

(Quelle: <http://www.oenb.at>)

## DIE KAPITALMÄRKTE

Im Laufe des Jahres wurde der Konjunkturmehrpunkt in Europa erreicht, während in den USA die Konjunktursorgen, ausgelöst durch die US-Subprimekrise, deutlich zunahm. Darüber hinaus prägten ein steiler Anstieg beim Rohöl- und Goldpreis sowie ein erneuter starker Euro das Marktgeschehen im Jahr 2007. Das Resultat an den Finanzmärkten: Uneinheitliche Markttrends bei Aktien und Anleihen aufgrund der Änderung der Risikoeinschätzung und des -verhaltens.

Die internationalen Aktienmärkte konnten zunächst von den positiven Konjunktur- und Unternehmensdaten profitieren, ehe der negative Einfluss durch die US-Subprimekrise spätestens ab Jahresmitte zunahm. Deshalb musste der MSCI World-Aktienindex (auf Euro-Basis) per Saldo sogar einen geringfügigen Verlust hinnehmen, wobei von den internationalen Leitbörsen der europäische Aktienmarkt mit einer Performance von rund 10 % am besten abschnitt. Herausragende Aktienerträge abseits der international renommierten Aktienmärkte konnte man ausschließlich in den Emerging Markets, wie z.B. China, Indien, Lateinamerika oder Osteuropa erzielen.

Die Rentenmärkte der Euro-Zone entwickelten sich lange Zeit analog zu den positiven Konjunkturdaten verbunden mit steigender Inflationstendenz negativ, ehe die US-Konjunktursorgen in der zweiten Jahreshälfte auch in Europa allmählich in den Vordergrund rückten. Dennoch fiel per Saldo die Anleihenperformance im Rahmen von

Euro-Staatsanleihen eher bescheiden aus, wobei Anleihen mit kurzer Laufzeit eine Performance von immerhin nahezu 4 % ausweisen. Der Outperformancetrend von Corporates und High-Yield-Anleihen erfuhr im Zuge der gestiegenen Unsicherheit bei Risikoveranlagungen spätestens in der zweiten Jahreshälfte ein jähes Ende.

Aus Euro-Investor-Sicht mussten darüber hinaus im Zuge des starken Euros bei zahlreichen Fremdwährungsanleihen deutliche Fremdwährungsverluste hingenommen werden. Die Aufwertung des Euros von bis zu 10 % gegenüber den anderen Leitwährungen war in erster Linie auf die robuste Konjunktorentwicklung und die folglich steigenden Leitzinsen von 3,50 % auf 4,00 % in der Euro-Zone zurückzuführen. Der Anstieg des Euro/US-Dollar-Kurses auf nahezu 150 sowie der starke Goldpreisanstieg von USD 638 auf USD 838 spiegeln die US-Konjunktursorgen sowie den stark rückläufigen US-Zinsvorteil deutlich wider. Aufgrund zahlreicher Unsicherheitsfaktoren dürfte der gegen Jahresende beobachtbare Anstieg der Volatilität an den internationalen Kapitalmärkten erhalten bleiben.

## **NIEDERÖSTERREICHS WIRTSCHAFT 2007**

Das Wachstum der niederösterreichischen Wirtschaft betrug 2007 3,6 % und liegt damit über dem Österreich-Schnitt von 3,3 %. Dadurch wird das Land Niederösterreich als Wachstumsmotor für die Ostregion gesehen.

Zu dieser Wachstumsdynamik haben auch der EU-Beitritt, die Öffnung Ost-Mitteleuropas und vor allem die EU-Erweiterung beigetragen. Durch die Erweiterung ist Niederösterreich ins Zentrum eines neuen dynamischen Wirtschaftsraums gerückt. Diese Region hat bereits heute ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum und die Länder in Mittel- und Osteuropa gelten schon jetzt als wichtiger Wirtschaftspartner für Niederösterreich.

(Quelle: <http://www.niederoesterreich-wirtschaft.at>; IHS Okt. 2007)

## **Marktentwicklung**

### **VERÄNDERUNG – TRADITION – INNOVATION**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007 fanden einschneidende Veränderungen im Konzern der NÖ HYPO-BANK statt. Mitte des Jahres 2007 hat das Land Niederösterreich wieder die starke Stellung als Alleineigentümer der NÖ HYPO-BANK eingenommen.

Mit Stichtag 1.1.2007 wurde die Spaltung von der Konzernmutter, der HYPO Investmentbank AG, vollzogen, womit eine klare Schwerpunktsetzung für die zukünftigen Aufgaben der beiden Banken vorgenommen wurde.

Die Vision zu diesem bemerkenswerten und außergewöhnlichen Schritt einer Bankenspaltung ist die klare Ausrichtung auf spezifische Kundensegmente, Produktangebote und geographische Teilmärkte.

Die NÖ Landesbank-Hypothekenbank AG positioniert sich als Regionalbank für Ost-Österreich mit den Kernregionen Niederösterreich und Wien als Finanzdienstleister für Privat- und Kommerzkunden sowie Wohnbauunternehmen.

Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit liegen im:

1. **Filialgeschäft** als Basis und Drehscheibe der Kundenbeziehungen mit dem Schwerpunkt auf Privatkunden und Freie-Berufe-Kunden,
2. **Kommerzgeschäft** mit Fokus auf regionale Mittelstandsunternehmen („KMUs“),
3. **Vermögensanlage/Private Banking** für Geldanlage und Vermögensbildung der gehobenen Kundschaft sowie
4. **Wohnbaufinanzierung** - sowohl für den großvolumigen Wohnbau als auch für die private Baufinanzierung.

Die HYPO Investmentbank konzentriert sich als kompetenter Partner auf die Bereiche Public Finance, Immobilienfinanzierung sowie Treasury und bündelt - im Konzernverbund mit NÖ HYPO-LEASING und NÖ HYPO-BAUPLAN - die starke Präsenz der Bank bei Kunden der Öffentlichen Hand.

## **PRIVAT- UND KOMMERZKUNDEN IM GESCHÄFTSSTELLENBEREICH**

### **Verwaltetes Kundenvermögen**

Mit einem Gesamtstand von EUR 1.565 Mio. erreichen die Gesamtkundeneinlagen (inkl. Kundendepots) einen historischen Höchstwert. Die Primäreinlagen tragen zu diesem erfreulichen Ergebnis mit einer Steigerung von mehr als EUR 65,6 Mio. oder 6,5 % gegenüber dem Vorjahr bei. Diese Steigerung liegt deutlich über dem Wachstum des Gesamtmarktes.

Trotz des schwierigen Marktumfeldes im Wertpapier-Bereich konnten auch hier durch gezielte Vertriebsinitiativen Zuwächse erreicht werden. Verstärkt nachgefragt wurden steuerbegünstigte Wohnbaubankanleihen und Garantieprodukte.

### **Ausleihungen**

Im Geschäftsjahr 2007 stiegen die Gesamtausleihungen um EUR 16,1 Mio. auf EUR 904,6 Mio. Mit einem Anteil von 54,6 % an den Gesamtausleihungen stellt der Bereich der Ausleihungen an Privatkunden den Schwerpunkt. Die Steigerung von EUR 27 Mio. oder 5,8 % konnte vor allem im Bereich Private Wohnraumfinanzierung erzielt werden. Zu den Kernkompetenzen der NÖ HYPO-BANK in ihrer Eigenschaft als Landesbank zählt insbesondere die geförderte Wohnbaufinanzierung des Landes Niederösterreich. Zuletzt dienten fast 70 % der Abstattungskredite an Privatkunden zur Finanzierung privaten Wohnraumes.

Mit EUR 277,4 Mio., das sind mehr als 30 % der Gesamtausleihungen, stellt der Bereich des Kommerzgeschäftes eine wesentliche Säule des Ausleihungsgeschäftes dar. Das qualitätsorientierte Wachstum betrug im Jahr 2007 2,4 %. Unsere Kunden schätzen das Spezial-Know-how hinsichtlich geförderter Investitionsfinanzierungen der Niederösterreichischen Landesbank.

## **WOHNBAU**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte das Ausleihungsvolumen der Abteilung Wohnbau trotz hoher Tilgungsanteile bei Altdarlehen um rund 11 % gesteigert werden. Bei traditionell starkem Engagement in Niederösterreich ist es gelungen, das Neubaugeschäft im Bereich Wien weiter anzuheben und zugleich das Geschäftsfeld der Finanzierung großvolumiger Sanierungen erheblich auszuweiten.

Begünstigt wurde dieses Wachstum durch die Beteiligung der NÖ HYPO-BANK an der sektoreigenen HYPO-Wohnbaubank Aktiengesellschaft, die im Jahr 2007 Wohnbauanleihen im Volumen von rund EUR 640 Mio. emittierte. Diese Beteiligung eröffnet die Möglichkeit zur Mitgestaltung des Marktes - den Kunden können auf diese Weise günstige Konditionen zur Neuschaffung und Sanierung von Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Durch Nutzung von Synergieeffekten und verstärkte Einbringung der Expertise der Fachabteilung Wohnbau im Privat- und Kommerzkundengeschäft soll hinkünftig das Engagement in diesen Bereichen ausgedehnt werden.

## **MARKTANSPRACHE UND KOMMUNIKATION**

Im Berichtsjahr war die Kommunikation neben verkaufsfördernden Akzenten zu den Kernthemen Bau- und Wohnfinanzierung, Wertpapiergeschäft und Neukundengewinnung, vor allem von drei wesentlichen strategischen Projekten geprägt. Allen voran stand das Jahr unter dem Zeichen der Umstrukturierung des Unternehmens und der Neugründung der NÖ HYPO-BANK. Aber auch die Neuerung des eBanking-Services und der damit verbundene Web-Relaunch im Mai des Jahres sowie die Umsetzung der MIFID-Richtlinien Ende des Jahres wurden durch entsprechende kommunikative Maßnahmen begleitet.

Die mit Juli durchgeführte Spaltung des Unternehmens konnte für die Kunden ohne wesentliche störende Auswirkung auf ihre Beziehung zur Bank umgesetzt werden. Durch Beibehalten des Namens, des Logos und der wichtigsten Bankstammdaten wurde bereits konzeptionell dem Bedürfnis des Retailmarktes nach Sicherheit und Kontinuität Rechnung getragen. Im Rahmen des erschienenen Konzern-Mediums „Der Netzwerker“ sowie durch punktuelle Presseinformationen wurden alle Retailkunden und Partner des Unternehmens über die Neuausrichtung und die Konzern-Neuorganisation informiert.

Im Zusammenhang mit dem Roll-out der aktualisierten Online-Banking-Plattform bewährte sich der bereits implementierte Kundenfeedback-Prozess. Anfragen, Reklamationen und Anregungen konnten in kürzester Zeit zur Zufriedenheit der Kunden erledigt werden, sodass die Umstellung harmonisch und letztlich zur vollsten Zufriedenheit der Online-Banking-Kunden erfolgte. Das funktionierende Reklamationsmanagement ist gleichzeitig wesentliche Grundlage für die Einhaltung der MIFID-Richtlinie, der gegen Ende des Jahres durch die erforderlichen Kundenverständigungen, Informationsbroschüren und Berater-Schulungen Rechnung getragen wurde.

## Bilanzentwicklung

Die Vergleichswerte für die einzelnen Bilanzpositionen zum 1.1.2007 ergeben sich aus einer konsolidierten Bilanz, bestehend aus der Übertragungsbilanz der NÖ HYPO-BANK (abgespaltener Teilbetrieb Retailbank) und der Jahresabschlussbilanz des Jahres 2006 der Navus Projekt-Entwicklungs AG.

Per 31.12.2007 beträgt die Bilanzsumme EUR 1.763,4 Mio. Gegenüber dem Vorjahresresultimo entspricht dies einer Steigerung um EUR 277,6 Mio. oder 18,7 %.

Die Bilanzverlängerung ergibt sich aktivseitig zu 24,6 % aus dem Zuwachs der Forderungen an Kunden und zu 42,3 % aus dem Anstieg der Bankguthaben.

Auf der Passivseite ist die Steigerung vor allem durch die Emission von Verbrieften Verbindlichkeiten (42,2 %) und durch Ausweitung der Primäreinlagen (26,7 %) bedingt.

### Entwicklung der Bilanzsumme

Stichtag	Bilanzsumme in Mio. EUR
01.01.2007	1.486
31.12.2007	1.763

## MITTELAUFBRINGUNG / MITTELVERWENDUNG

Zum Wachstum des Geschäftsvolumens trug passivseitig vor allem die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um EUR 41,3 Mio. (+2.490 %), der Spareinlagen (inklusive der Sparcards) um EUR 80,2 Mio. (+9,7 %) und die Steigerung der Verbrieften Verbindlichkeiten um EUR 117,2 Mio. (+39,8%) bei. Nachrangige Verbindlichkeiten wurden im Berichtsjahr mit einem Betrag von EUR 51,0 Mio. (+154,3 %) bilanziert.

	31.12.2007 (TEUR)	01.01.2007 (TEUR)	Veränderung (in TEUR)	Veränderung (in %)
Verbrieft Verbindlichkeiten	411.676	294.432	+117.244	+39,8
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute	42.978	1.659	+41.319	+2.490,6
Verbindlichkeiten gegen Kunden	1.131.116	1.056.923	+74.193	+7,0
Rückstellungen	9.470	8.045	+1.425	+17,7
Eigenkapital	100.658	100.062	+596	+0,6
Ergänzungskapital	0	0	0	0
Nachrangkapital	51.030	20.067	+30.963	+154,3
Sonstige Passiva / PRA	16.491	4.597	+11.894	+258,7
Bilanzsumme	1.763.419	1.485.785	+277.634	+18,7

Auf der Vermögensseite wurden insbesondere die Erhöhung der Forderungen an Kunden (EUR +68,4 Mio. oder 5,1 %) sowie der festverzinslichen Wertpapiere und der Aktien und anderer nicht festverzinslicher Wertpapiere um EUR 91,1 Mio. (+114,6 %) wirksam.

	31.12.2007 (TEUR)	01.01.2007 (TEUR)	Veränderung (in TEUR)	Veränderung (in %)
Kassa / Guthaben bei OENB	38.452	37.506	+946	+2,5
Forderungen an Kreditinstitute	131.001	13.556	+117.445	+866,4
Forderungen an Kunden	1.412.935	1.344.489	+68.446	+5,1
Festverzinsliche Wertpapiere, Aktien	170.575	79.493	+91.082	+114,6
Beteiligungen und verbundene Unternehmen	1.476	1.438	+38	+2,6
Sachanlagen u. immat. Vermögensgegenstände	6.176	6.517	-341	-5,2
Sonstige Aktiva / ARA	2.804	2.786	+18	+0,7
Bilanzsumme	1.763.419	1.485.785	+277.634	+18,7

## EINLAGEN

Der Einlagenstand der NÖ HYPO-BANK hat sich im Jahr 2007 von EUR 1.058,6 Mio. auf EUR 1.174,1 Mio. gesteigert. Die Einlagen von Kreditinstituten erhöhten sich von EUR 1,7 Mio. auf EUR 43,0 Mio. Die Primäreinlagen stiegen auf EUR 1.131,1 Mio. Als besonders erfreulich zu bewerten ist auch die im Berichtsjahr stetige Entwicklung beim Spareinlagenvolumen, das um 8,7% auf EUR 818,6 Mio. gesteigert werden konnte. Die Anleger haben ganz bewusst traditionelle, sichere Veranlagung bevorzugt.

### Primäreinlagen (in Mio. EUR)

01.01.2007	1.057
31.12.2007	1.131

### Primäreinlagen (in TEUR und %)

	31.12.2007	%	01.01.2007
Spareinlagen	818.566	72	753.313
Sichteinlagen	283.850	25	226.030
Termineinlagen	28.700	3	77.580
Gesamt	1.131.116	100	1.056.923

## EMISSIONEN

Der Stand an verbrieften Verbindlichkeiten hat sich per 31.12.2007 gegenüber dem Stand per 1.1.2007 um EUR 117,3 Mio. auf EUR 411,7 Mio. erhöht.

Als „Emissionsvehikel“ nutzt die NÖ HYPO-BANK die HYPO-Wohnbaubank AG. Diese emittiert treuhändig für österreichische Landes-Hypothekenbanken (damit auch für die NÖ HYPO-BANK) Wandelschuldverschreibungen, die mit Steuervorteilen ausgestattet sind. Der Anteil der NÖ HYPO-BANK an den Emissionen der HYPO-Wohnbaubank AG wird in der Bilanz der Bank wie eine eigene Emission erfasst.

Das Gesamtvolumen der im Jahr 2007 begebenen Wertpapieremissionen betrug EUR 165,3 Mio., hievon entfielen auf die Wandelschuldverschreibungen, die von der HYPO Wohnbaubank AG treuhändig emittiert wurden, EUR 32,2 Mio.

#### Gesamtumlauf Verbriefte Verbindlichkeiten (in Mio. EUR)

01.01.2007	294
31.12.2007	412

#### Verbrieft Verbindlichkeiten (in TEUR und %)

	31.12.2007	%	01.01.2007	%
Pfandbriefe	26.709	6,4	34.633	11,8
Sonstige Anleihen	2.274	0,6	0	0,0
Kassenobligationen	100.584	24,4	0	0,0
WB-Anleihen	282.109	68,6	259.799	88,2
Gesamt	411.676	100,0	294.432	100,0

#### Wertpapieremissionen (in Mio. EUR und %)

	TEUR	%
NÖ HYPO-BANK	133,1	80,5
hv. Nachrangkapital	30,0	18,0
Wohnbaubank	32,2	19,5
GESAMT	165,3	100,0

## NOSTROVERANLAGUNGEN

Die Veranlagungen in fremden Wertpapieren dienen neben der Liquiditätshaltung der Diversifizierung des Kreditportfolios und der Ertragsoptimierung.

Das Nostrovolumen betrug per Jahresende 2007 EUR 170,6 Mio. gegenüber EUR 92,7 Mio. am Beginn des Jahres, wobei der Bestand an Investmentfonds, Staatsanleihen sowie kapitalgarantierten Hedgefonds reduziert, der Bestand an Bankanleihen jedoch deutlich aufgestockt wurde.

## AUSLEIHUNGEN

In Folge von Zuwächsen im Bereich des Darlehens- und Kreditgeschäftes an Nichtbanken zeigt die Position „Forderungen an Kunden“ eine Erhöhung des Volumens um EUR 68,4 Mio. oder 5,1 % auf EUR 1.412,9 Mio. Die Forderungen an die Öffentliche Hand belaufen sich

somit per Jahresende auf EUR 9,6 Mio. (1.1.2007: EUR 26,3 Mio., - 63,4 %), an den Großwohnbau auf EUR 531,6 Mio. (1.1.2007: EUR 479,1 Mio., +11,0 %), an den Kommerz auf EUR 257,5 Mio. (1.1.2007: EUR 249,7 Mio., +3,1%) sowie an Freie Berufe und Private auf EUR 614,2 Mio. (1.1.2007: EUR 589,4 Mio., +4,2 %).

#### Struktur der Ausleihungen (in Mio. EUR und %)

	in Mio. EUR	in %
Öffentliche Hand	9,6	0,7
Großwohnbau	531,6	37,6
Kommerz	257,5	18,2
Freie Berufe/Private	614,2	43,5
Gesamt	1.412,9	100,0

#### Ausleihungen (in Mio. EUR)

	31.12.2007	01.01.2007
Öffentliche Hand	9,6	26,3
Großwohnbau	531,6	479,1
Kommerz	257,5	249,7
Freie Berufe/Private	614,2	589,4

## INVESTITIONEN

Die „Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände des AV“ des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2007 in Höhe von rd. EUR 0,9 Mio. gliedern sich in:

	TEUR
Unbewegliche Adaptierung	72
Einrichtung / Möbel	167
EDV-Ausstattung (Soft- und Hardware)	114
Haustechnik	152
Büromaschinen u. -geräte	31
KFZ	367
Sonstiges	6

## EIGENMITTEL

Die anrechenbaren Eigenmittel, welche sich aus dem gezeichneten Kapital, der Kapitalrücklage, der Haftrücklage und dem Nachrangkapital (Neuemission 2007: EUR 30,0 Mio.) zusammensetzen, betragen unter Berücksichtigung von Neubewertungsreserve und Abzugsposten insgesamt EUR 150,3 Mio. oder 12,1 % der risikogewichteten Aktiva.

#### Entwicklung der anrechenbaren Eigenmittel (in Mio. EUR)

01.01.2007	124,5
31.12.2007	150,3

## ERTRAGSLAGE

	2007 (TEUR)
Nettozinsertrag	38.574
Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen	1.605
Nettoprovisionsertrag	4.967
Erträge aus Finanzgeschäften	555
Sonstige betriebliche Erträge	1.476
Betriebserträge	47.177
Personalaufwand	-17.756
Sachaufwand	-11.505
Abschreibungen auf Sachanlagen	-1.250
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-173
Betriebsaufwendungen	-30.684
Betriebsergebnis	16.493
Risikovorsorge	-5.448
EGT	11.045

Im Geschäftsjahr 2007 betrug der Zinsertrag EUR 86,1 Mio. und der Zinsaufwand EUR 47,5 Mio. Der Nettozinsertrag beträgt daher für das Geschäftsjahr 2007 EUR 38,6 Mio. Die Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen betragen EUR 1,6 Mio.

### Nettozinsertrag (in TEUR)

2007	38.574
------	--------

### Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen (in TEUR)

	2007
Beteiligungen	296
Anteilsbriefe	1.309
Gesamt	1.605

Der Nettoprovisionsertrag beträgt EUR 5,0 Mio. In der Position „Erträge/Aufwendungen aus Finanzgeschäften“ finden sich vor allem die Ergebnisse aus der Bewertung von Münzen/Valuten (TEUR 72,0) und Devisen (TEUR 483,0). Die sonstigen betrieblichen Erträge von EUR 1,5 Mio. beinhalten unter anderem Auflösungen von Rückstellungen (EUR 0,4 Mio.), Mieterträge (EUR 0,1 Mio.) und weiterverrechnete Kosten von insgesamt EUR 1,0 Mio.

Insgesamt betragen die Betriebserträge EUR 47,2 Mio.

### Betriebserträge (in TEUR)

2007	47.177
------	--------

Der Personalaufwand beträgt EUR 17,7 Mio. Der Sachaufwand wird in einer Höhe von EUR 11,5 Mio. ausgewiesen.

#### Personalaufwand (in TEUR)

2007	17.756
------	--------

Die Abschreibungen vom Anlagevermögen weisen einen Stand von EUR 1,2 Mio. aus.

Unter Berücksichtigung der Betriebsaufwendungen in der Höhe von EUR 30,7 Mio., errechnet sich ein Betriebsergebnis in Höhe von EUR 16,5 Mio.

#### Betriebsergebnis (in TEUR)

2007	16.493
------	--------

Nach vorsichtiger Bewertung der Forderungen und Wertpapiere sowie ausreichender Vorsorge für erkennbare Kreditrisiken beträgt die Nettozuführung der Wertberichtigungen und Rückstellungen insgesamt EUR 7,2 Mio. Hierunter gelangen auch die positiven Bewertungsergebnisse des Wertpapier-Umlaufvermögens in Höhe von EUR 0,9 Mio. zum Ausweis.

Die Saldoposition Erträge/Aufwendungen aus Verkauf/Tilgung und Bewertung von Wertpapieren des Anlagevermögens und Beteiligungen beläuft sich auf EUR +1,8 Mio.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt daher im Jahr 2007 EUR 11,0 Mio.

#### EGT (in TEUR)

2007	11.045
------	--------

Nach Berücksichtigung der Steuern (EUR 1,1 Mio.) und der Dotierung der Haftrücklage (EUR 0,6 Mio.) ergibt sich ein Jahresgewinn von EUR 9,3 Mio. Dieser wird aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages zur Gänze an die HYPO Investmentbank AG, welche alleinige Aktionärin der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank AG ist, abgeführt.

Der Unternehmenserfolg spiegelt sich auch in den wesentlichen Ertragskennzahlen wider: So lag der ROE 1 (Return on Equity 1 = BTE /  $\bar{\phi}$ -Kernkapital) bei 16,4 %, der ROE 2 (= EGT /  $\bar{\phi}$ -Kernkapital) bei 11,0 % und der ROA (Return on Assets = EGT /  $\bar{\phi}$ -Bilanzsumme) erreichte 0,68 %. Das Verhältnis der Betriebsaufwendungen zu den Betriebserträgen (Cost/Income-Ratio) betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 65,1 %.

#### Return on Equity (in %)

			2007
ROE 1			16,4
ROE 2			11,0

## **PERSONALMANAGEMENT**

Das "Spaltungsjahr" 2007 war in der Personalarbeit zweigeteilt. Das erste Halbjahr stand voll im Zeichen der Vorbereitung der bevorstehenden Reorganisation der Bank. Wesentliche personalpolitische Rahmenbedingung dazu war die Betriebsvereinbarung "Mitarbeiterbindung", mit der allen Mitarbeitern ein klares und positives Zeichen für die Zukunft der Unternehmensgruppe vermittelt wurde. Im zweiten Quartal 2007 wurden sämtliche Mitarbeiter in Abstimmung mit Vorstand und Führungskräften nach fachlichen und persönlichen Kriterien den neuen Banken zugeordnet, sodass ab Mitte des Jahres zwei weitgehend autonome Banken personell aufgestellt waren.

Das zweite Halbjahr war überwiegend von der Beschaffung zusätzlicher Mitarbeiter und Führungskräfte für die neuen Herausforderungen der Retailbank gekennzeichnet. Die Abteilungen IT/Organisation, Interne Dienste, Marktfolge Passiv, Human Resources und der Compliance Officer der NÖ HYPO-BANK nehmen jeweils für beide Banken Konzernfunktion wahr.

Zur personellen Zukunftssicherung der Bank wurde ein Traineeprogramm entwickelt und zwei Jungakademiker dazu eingestellt. In der NÖ HYPO-BANK haben 80 Mitarbeiter ihre Arbeit in einer neuen Stelle aufgenommen. 18 Mitarbeiter haben intern Job gewechselt und 56 Mitarbeiter sind von außen zu uns gekommen. 46 Mitarbeiter bringen bereits Erfahrungen aus anderen Unternehmen mit und 10 haben ihren ersten Arbeitsplatz bei der NÖ HYPO aufgenommen. 55 Prozent aller Eingetretenen haben eine Funktion im Vertrieb, 35 Prozent eine Funktion im Back Office und 10 Prozent eine Führungsaufgabe übernommen. In den Ferienmonaten hatten 31 junge Schüler und Studenten in unserem Haus Gelegenheit, ihre theoretische Ausbildung mit Praxiserfahrungen anzureichern.

## **PROZESSE**

Die größte Herausforderung des vergangenen Geschäftsjahres für den IT- und Organisationsbereich bildete die Teilung der Bank mit der Neugründung der HYPO Investmentbank AG.

Dazu waren mit unserem Rechenzentrum die technische Einrichtung eines neuen Bankmandanten und die Überleitung der Kunden- und Kontoinformationen in die neuen Systeme zu bewältigen, die auch erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Zusätzlich erforderte dies auch notwendige Investitionen in die neue Infrastruktur und die anzupassenden Kommunikationssysteme.

Neben den technischen Maßnahmen bedeutete die Teilung auch vielfache Anpassungen der Aufbau- und Ablauforganisation in beiden Banken sowie für die IT- und Organisationsabteilung eine erweiterte Aufgabenwahrnehmung zur optimalen Servicierung des Konzerns.

Mit dem Rückkauf der ÖVAG-Anteile durch das Land NÖ waren zusätzliche organisatorische Akzente zu setzen, um die bisherige Zusammenarbeit mit dem ÖVAG-Konzern, vor allem im Backoffice, erfolgreich fortzuführen.

Außerhalb der mit der Konzernentwicklung verbundenen Unterstützung bildete, wie auch bereits in den Vorjahren, die Unterstützung der Fachbereiche bei Umsetzung der gesetzlichen Verpflichtungen aus Basel II einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt.

## **RISIKOMANAGEMENT**

Zielsetzung der NÖ HYPO-BANK im Bereich des Risikomanagements ist es, sämtliche Risiken des Bankbetriebes (Kredit-, Zins-, Markt-, Liquiditätsrisiken und operationelle Risiken) zu identifizieren, zu quantifizieren sowie aktiv zu steuern.

### **Risikoquantifizierung**

Die Quantifizierung und Überwachung des Gesamtbankrisikos auf Portfolioebene wurde in der Abteilung Konzernrisikomanagement der HYPO Investmentbank ausgegliedert.

### **Kreditrisiko**

In der Abteilung Kreditrisiko der NÖ HYPO-BANK erfolgt im Rahmen des Regelwerkes des Kreditvergabeprozesses, das im Organisationshandbuch verankert ist, die Prüfung von größeren Kreditengagements vor der Genehmigung. Ebenfalls ist in diesen Bereichen die Aufgabe der Sanierung/Betreibung angesiedelt.

### **Zinsrisiko**

Derzeit sind im Portfolio keine wesentlichen überjährigen Fixzinsrisiken gegeben. Wesentlicher Risikotreiber ist das Basisrisiko aus SMR-Krediten.

### **Marktrisiko**

Durch währungskonforme Refinanzierung sowie durch die Nutzung von FX-Derivaten werden Fremdwährungsrisiken in der NÖ HYPO-BANK de facto eliminiert.

### **Liquiditätsrisiko**

Das Liquiditätsrisiko der NÖ HYPO-BANK wird konzernhaft in der Abteilung Banksteuerung/Treasury der HYPO Investmentbank gemanagt.

### **Operationelles Risiko**

Das Management von operationellen Risiken wird in der NÖ HYPO-BANK durch umfassende interne Richtlinien gemanagt. Ebenfalls wurde eine Basel II konforme Ereignisdatenbank zur Erfassung operationeller Risikofälle implementiert. 2008 sollen im Rahmen einer Prozessoptimierung die Abläufe hinsichtlich operationeller Schwachstellen mit externer Begleitung durchleuchtet werden.

## **PERSPEKTIVEN**

Die NÖ HYPO-BANK schließt an eine erfolgreiche Vergangenheit an und baut eine erfolgreiche Zukunft auf, indem sie sich auf ihre Identität als regionale Landesbank, ihren Markt, ihre Herkunft und ihre Stärken - das sind Eigentümer, Regionalität und Kundennähe - konzentriert.

„HYPO“ steht auch für die Verbindung von Tradition und Innovation:  
Einerseits das Bekenntnis zu den Wurzeln als Hypothekbank (Pfandbrief und Wohnbaufinanzierung) und andererseits ein umfassendes, kompetentes Bank- und Finanzservice, das den Anforderungen der Zeit entspricht.

Diese Markt- und Kundennähe wird durch effiziente, optimale Qualität in der Servicierung unterstützt werden - mit feiner Balance zwischen Kundenzufriedenheit und Risiko.

In der neuen Organisationsstruktur werden Private Banking aufgebaut und das Kommerzkundengeschäft erweitert. Für diese Umsetzung werden Anpassungen in der Filialstruktur vorgenommen und die Vertriebskompetenz ausgebaut und gestärkt. Als weiterer wichtiger Schritt werden die Geschäftsprozesse (Abwicklung, EDV etc.) hinsichtlich Effizienz, Standardisierung wo möglich, Individualisierung wo nötig sowie Kostengünstigkeit überarbeitet (Anpassung der Prozesse an die neue Vertriebsstruktur, optimale Nutzung vorhandener Ressourcen, Effizienzsteigerung).

## BILANZ ZUM 31.12.2007 (§ 43 BWG, Anlage 2)

AKTIVA			01.01.2007
	EUR	EUR	
1. Kassenbestand, Guthaben bei Zentralnotenbanken und Postgiroämtern		38.452.551,60	37.506
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei der Zentralnotenbank zugelassen sind :		34.464.422,01	40.771
a) Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere .....	34.464.422,01		40.771
b) zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassene Wechsel .....	0,00		0
3. Forderung an Kreditinstitute :		131.000.867,89	13.556
a) täglich fällig .....	28.005.277,43		
b) sonstige Forderungen .....	102.995.590,46		
4. Forderungen an Kunden		1.412.935.469,69	1.344.489
5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		136.110.119,26	4.322
a) von öffentlichen Emittenten .....	0,00		0
b) von anderen Emittenten .....	136.110.119,26		0
darunter : eigene Schuldverschreibungen .....	579.759,93		0
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		0,00	34.400
7. Beteiligungen		1.475.976,22	1.436
darunter : an Kreditinstituten .....	1.448.662,63		0
8. Anteile an verbundenen Unternehmen		0,00	2
darunter : an Kreditinstituten .....	0,00		0
9. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		2.120,00	1
10. Sachanlagen		6.173.540,18	6.516
darunter : Grundstücke und Bauten, die vom KI im Rahmen seiner eigenen Tätigkeit genutzt werden .....	155.879,63		0
11. Eigene Aktien oder Anteile sowie Anteile an einer herrschenden oder an mit Mehrheit beteiligten Gesellschaft		0,00	0
darunter : Nennwert .....	0,00		0
12. Sonstige Vermögensgegenstände		1.622.023,22	1.522
13. Gezeichnetes Kapital, das eingefordert, aber noch nicht eingezahlt ist		0,00	0
14. Rechnungsabgrenzungsposten		1.181.885,70	1.264
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>1.763.418.975,77</b>	<b>1.485.785</b>

Posten unter der Bilanz :

	EUR	EUR	01.01.2007
1. Auslandsaktiva		50.324.146,09	75.671

<b>PASSIVA</b>				<b>01.01.2007</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		42.978.381,08	1.659
	a) täglich fällig .....	6.665.841,94		0
	b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist .....	36.312.539,14		0
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		1.131.115.675,44	1.056.923
	a) Spareinlagen .....	818.566.300,20		753.313
	darunter : aa) täglich fällig .....	41.645.459,92		
	bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist .....	776.920.840,28		0
	b) sonstige Verbindlichkeiten .....	312.549.375,24		303.610
	darunter : aa) täglich fällig .....	299.935.230,66		0
	bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist .....	12.614.144,58		0
3.	Verbriefte Verbindlichkeiten		411.676.412,97	294.432
	a) begebene Schuldverschreibungen .....	411.676.412,97		294.432
	b) andere verbiefte Verbindlichkeiten .....	0,00		0
4.	Sonstige Verbindlichkeiten		15.087.894,80	3.047
5.	Rechnungsabgrenzungsposten		1.422.311,19	1.550
6.	Rückstellungen		9.470.474,68	8.045
	a) Rückstellungen für Abfertigungen .....	3.332.986,60		3.493
	b) Rückstellungen für Pensionen .....	370.876,00		374
	c) Steuerrückstellungen .....	843.000,00		0
	d) sonstige .....	4.923.612,08		4.178
6.A	Fonds für allgemeine Bankrisiken		0,00	0
7.	Nachrangige Verbindlichkeiten		51.029.825,61	20.067
8.	Ergänzungskapital		0,00	0
9.	Gezeichnetes Kapital		17.000.000,00	17.000
	darunter : Grundkapital .....	17.000.000,00		17.000
	darunter : Partizipationskapital .....	0,00		
10.	Kapitalrücklagen		70.385.000,00	70.385
	a) gebundene .....	70.385.000,00		70.385
	b) nicht gebundene .....	0,00		0
11.	Gewinnrücklagen		0,00	0
	a) gesetzliche Rücklage .....	0,00		0
	b) satzungsmäßige Rücklagen .....	0,00		0
	c) andere Rücklagen .....	0,00		0
12.	Hafrücklage gemäß § 23 Abs. 6 BWG		13.273.000,00	12.685
13.	Bilanzgewinn / Bilanzverlust		0,00	-8
	darunter : Gewinnvortrag / Verlustvortrag .....	-8.553,19		-8
	darunter : Jahresgewinn / Jahresverlust .....	9.299.980,51		0
	darunter : Ergebnisabführung .....	-9.291.407,32		
14.	unversteuerte Rücklagen		0,00	0
	a) Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen .....	0,00		0
	b) sonstige unversteuerte Rücklagen .....	0,00		0
	darunter : aa) Investitionsrücklage gemäß § 9 EStG 1988 .....	0,00		0
	bb) Investitionsfreibetrag gemäß § 10 EStG 1988 .....	0,00		0
	cc) Mietzinsrücklage gemäß § 11 EStG 1988 .....	0,00		0
	dd) Übertragungsrücklage gemäß § 12 EStG 1988 .....	0,00		0
<b>Summe der Passiva</b>			<b>1.763.418.975,77</b>	<b>1.485.785</b>

<b>Posten unter der Bilanz :</b>		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>01.01.2007</b>
1.	Eventualverbindlichkeiten		40.899.791,04	33.692
	darunter : a) Akzepte und Indossamentverbindlichkeiten aus weitergegebenen Wechseln .....	327.027,75		327
	b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten .....	40.572.763,29		33.365
2.	Kreditrisiken		202.686.633,53	178.978
	darunter : Verbindlichkeiten aus Pensionsgeschäften .....	0,00		0
3.	Verbindlichkeiten aus Treuhandgeschäften		0,00	0
4.	Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 Abs. 14		150.283.631,74	124.522
	darunter : Eigenmittel gemäß § 23 Abs. 14 Z 7	0,00		
5.	Erforderliche Eigenmittel gem. § 22 Abs. 1 BWG		99.767.217,09	94.268
	darunter : Erforderl. Eigenmittel ge. § 22 Abs. 1 Z 1 und 4 :	98.955.523,30		
6.	Auslandspassiva		47.695.001,75	45.933
7.	Hybrides Kapital gemäß § 24 Abs. 2 Z 5 und 6		0,00	0

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2007

	EUR	EUR	VJ I.T. EUR
1. Zinsen und ähnliche Erträge darunter : aus festverzinslichen Wertpapieren ..... 3.641.279,53		86.106.054,38	0 0
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		47.531.842,06	0
<b>I. NETTOZINSERTRAG</b>		<b>38.574.212,32</b>	<b>0</b>
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen		1.605.070,44	0
a) Erträge aus Aktien, anderen Anteilsrechten und nicht festverzinslichen Wertpapieren .....	1.308.676,44		0
b) Erträge aus Beteiligungen .....	296.394,00		0
c) Erträge aus Anteilen an verbundenen Unternehmen .....	0,00		0
4. Provisionserträge		6.865.197,07	0
5. Provisionsaufwendungen		1.898.478,77	0
6. Erträge/Aufwendungen aus Finanzgeschäften		554.888,97	0
7. Sonstige betriebliche Erträge		1.476.062,34	0
<b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>		<b>47.176.952,37</b>	<b>0</b>
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		29.260.620,08	8
a) Personalaufwand .....	17.755.418,20		0
darunter :   aa) Löhne und Gehälter ..... 12.984.407,42			0
bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt ab- hängige Abgaben und Pflichtbeiträge .....	3.492.758,15		0
cc) sonstiger Sozialaufwand .....	413.562,41		0
dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung .....	349.981,84		0
ee) Dotierung der Pensionsrückstellung .....	36.184,00		0
ff) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen	478.524,38		0
b) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand) .....	11.505.201,88		8
9. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 9 und 10 enthaltenden Vermögensgegenstände		1.249.727,14	0
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		173.296,47	0
<b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>		<b>30.683.643,69</b>	<b>8</b>
<b>IV. BETRIEBSERGEBNIS</b>		<b>16.493.308,68</b>	<b>8</b>
11./12. Ertrags- (+) /Aufwands- (-)saldo aus Wertberichtigungen auf Forderungen und aus Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und Kreditrisiken		-7.241.569,53	0
13./14. Ertrags- (+) /Aufwands- (-)saldo aus Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet werden, sowie auf Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen		1.793.745,11	0
<b>V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>11.045.484,26</b>	<b>8</b>
15. Außerordentliche Erträge		0,00	0
16. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	0
17. Außerordentliches Ergebnis (Zwischensumme aus Posten 15 und 16)		0,00	0
18. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.140.420,05	
19. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 18 auszuweisen		17.103,70	1
<b>VI. JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG</b>		<b>9.887.960,51</b>	<b>-9</b>
20. Rücklagenbewegung darunter : Dotierung der Halfrücklage ..... 572.000		-588.000,00	0
<b>VII. JAHRESGEWINN / JAHRESVERLUST</b>		<b>9.299.960,51</b>	<b>-9</b>
21. Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)		-8.553,19	0
22. Ergebnisabführung		-9.291.407,32	
<b>VIII. BILANZGEWINN / BILANZVERLUST</b>		<b>0,00</b>	<b>9</b>

# Anhang

## I. SPALTUNGS- UND ÜBERNAHMSVERTRAG

Auf der Grundlage eines Spaltungs- und Übernahmevertrags vom 2.5.2007 hat die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft (nunmehr: HYPO Investmentbank AG) ihren Teilbetrieb Retailbank bestehend aus den Geschäftsfeldern Retail, Kommerzkunden und Großwohnbau zum Spaltungstichtag 31.12.2006 auf die Navus Projektentwicklungs AG (nunmehr: Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft) im Wege der Abspaltung zur Aufnahme abgespalten.

Die Bilanz der NAVUS Projektentwicklungs AG stellt sich per 31.12.2006 wie folgt dar:

### Bilanz per 31.12.2006

AKTIVA			PASSIVA		
A. Umlaufvermögen			A. Eigenkapital		
I.	Forderungen		I.	Grundkapital	70.000,00
	1. Sonstige Forderungen	514,00			
			II.	Bilanzverlust	-8.553,19
II.	Guthaben bei Kreditinstituten	65.532,81		(davon Gewinnvort.: EUR 0,00	61.446,81
	(davon bei verbund. Untern.: EUR 65.532,81)				
			B. Rückstellungen		
				1. sonstige Rückstellungen	4.600,00
		<b>66.046,81</b>			<b>66.046,81</b>

## II. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Bestimmungen des UGB idGF sowie nach den Vorschriften des Bankwesengesetzes 1993 idGF erstellt. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend der Gliederung der Anlage 2 zu § 43 BWG, Teil 1 und Teil 2, aufgestellt. Die Zahlen der Bilanz und GuV-Rechnung werden in TEUR angegeben.

## III. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm aufgestellt, welche die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bank fordern. Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt. Dem Vorsichtsprinzip wurde unter Berücksichtigung der Besonderheit des Bankgeschäftes insofern Rechnung getragen, als nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen und alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste bei der Bewertung berücksichtigt wurden. Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Die auf Fremdwährung lautenden Aktiva und Passiva werden grundsätzlich zum Devisenmittelkurs des Bilanzstichtages umgerechnet. Die Spitzen je Währung werden zu

Devisengeld- bzw. Devisenbriefkursen angesetzt. Bei den Silbermünzen wurden die gesetzlichen Zahlungsmittel mit dem Nennwert, die restlichen Münzbestände mit den aktuellen und bekannten Marktkursen bewertet.

Ein Großteil der festverzinslichen Wertpapiere im Eigenbestand, welche zum Börsenhandel zugelassen sind, wurden in schriftlicher Form dem Anlagevermögen gewidmet. Die Wertpapiere im Finanzanlagevermögen werden nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet. Von der Möglichkeit der zeitanteiligen Abschreibung gemäß § 56 (2) und Zuschreibung gemäß § 56 (3) BWG wird Gebrauch gemacht. Die Bewertung der Wertpapiere des Umlaufvermögens und des Handelsbestandes erfolgt nach dem strengen Niederstwertprinzip. Auf Zuschreibungen gemäß § 208 (1) UGB wurde gemäß § 208 (2) UGB verzichtet. Bei rückgekauften, nicht börsennotierten eigenen Schuldverschreibungen wird von der Saldierungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Die Ausleihungen werden mit dem Nennwert angesetzt.

Den erkennbaren Risiken des Kreditgeschäftes wurde durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus wurden für einzelne Risikopositionen im Ausleihungsbereich Pauschaleinzelwertberichtigungen vorgenommen. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt zum Anschaffungswert. Falls ihnen ein niedrigerer Wert beizumessen ist, wird dieser angesetzt. Die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden, immateriellen Vermögensgegenständen, sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen Abschreibungen. Die Abschreibungssätze liegen bei den unbeweglichen Anlagen zwischen 2 % bis 4 %, bei den beweglichen Anlagen zwischen 10 % bis 33 %.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Anschaffungsjahr analog zu den steuerlichen Bestimmungen des § 13 EStG 1988 voll abgeschrieben. Abgegrenzte Agio- und Disagioträge aus der Emission von Schuldverschreibungen im Umlauf werden konform zur Kapitallaufzeit aufgelöst. Die Emissionskosten sind im Jahr der Begebung erfolgswirksam.

Der Ansatz der Pensionsrückstellung entspricht den unternehmensrechtlichen Vorschriften. Die Berechnung erfolgte unter Verwendung der „AVÖ 1999-P, Generationstafel für Angestellte“ nach dem Teilwertverfahren unter Anwendung eines Zinssatzes von 3,5 %.

Die Abfertigungsverpflichtung zum Bilanzstichtag wurde entsprechend dem Fachgutachten der Kammer der Wirtschaftstreuhänder nach finanzmathematischen Grundsätzen berechnet. Der Berechnung wurden ein Zinssatz von 4 % und ein Pensionsalter für Männer von 65 Jahren und für Frauen von 60 Jahren zugrunde gelegt. Für Jubiläumsgelder wurde ebenfalls eine den Empfehlungen des Fachgutachtens der Wirtschaftstreuhänder entsprechende Vorsorge gebildet. Sie wurde nach finanzmathematischen Grundsätzen mit einem Zinssatz von 4 % berechnet und bereits voll in die unternehmensrechtliche Rückstellung eingestellt. Die anteiligen und fälligen Zinsen wurden generell in der jeweiligen Bilanzposition bilanziert.

## IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Vergleichswerte für die einzelnen Bilanzpositionen zum 1.1.2007 ergeben sich aus einer konsolidierten Bilanz, bestehend aus der Übertragungsbilanz der NÖ HYPO-BANK (abgespaltener Teilbetrieb Retailbank) und der Jahresabschlussbilanz des Jahres 2006 der Navus Projektentwicklungs AG.

### **Anlagevermögen**

Der Grundwert der vorhandenen Grundstücke beträgt zum Bilanzstichtag EUR 0,2 Mio. (1.1.2007: EUR 0,2 Mio.). Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Berichtsjahr sind im Anlagenspiegel angeführt (Beilage 1 zum Anhang).

### **Wertpapiere im Eigenbestand**

Zum Bilanzstichtag waren Wertpapiere mit einem Bilanzwert samt anteiliger Zinsen von EUR 170,6 Mio. (1.1.2007: EUR 92,7 Mio.) im Eigenbestand. Hievon sind festverzinsliche Wertpapiere mit Nominale EUR 166,7 Mio. (1.1.2007: EUR 52,3 Mio.) mit einem Bilanzwert inkl. anteiliger Zinsen von EUR 170,0 Mio. (1.1.2007: EUR 56,8 Mio.) dem Finanzanlagevermögen gewidmet. Die börsennotierten Emissionen werden unter der Pos. 2a „Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere“ und unter Pos. 5 „Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere“ bilanziert.

In den Aktivposten „Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere“, „Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere“, „Beteiligungen“ sowie „Anteile an verbundenen Unternehmen“ sind Wertpapiere von EUR 136,1 Mio. (1.1.2007: EUR 47,5 Mio.) enthalten, die zum Börsenhandel zugelassen sind; hievon sind EUR 136,1 Mio. (1.1.2007: EUR 4,3 Mio.) börsennotiert.

Von den „Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren“ werden EUR 32,0 Mio. (1.1.2007: EUR 6,7 Mio.) in dem auf den Bilanzstichtag folgenden Jahr fällig.

Der positive bzw. negative Unterschiedsbetrag zwischen den fortgeschriebenen Anschaffungskosten und den Rückzahlungsbeträgen von Schuldverschreibungen und anderer festverzinslicher Wertpapiere, die die Eigenschaft von Finanzanlagen haben, beträgt EUR 0,4 Mio. (1.1.2007: EUR 2,1 Mio.) bzw. EUR 0,0 Mio. (1.1.2007: EUR 0,0 Mio.).

Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem höheren Marktwert der zum Börsenhandel zugelassenen Wertpapiere, welche nicht zu Finanzanlagen gehören, beträgt am Bilanzstichtag EUR 0,0 Mio. (1.1.2007: EUR 0,0 Mio.).

Das Kreditinstitut führt kein Wertpapier-Handelsbuch.

### **Beteiligungen und Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen**

Angaben über Beteiligungsunternehmen im Sinne des § 238 Z. 2 und Z. 3 UGB finden sich in der Beilage des vorliegenden Anhanges. Auf Grund eines bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wurde im Jahr 2007 erstmals das Ergebnis der NÖ HYPO-BANK an die HYPO Investmentbank AG übertragen.

## Hypothekbankgeschäft gemäß Pfandbriefgesetz

	Deckungserfordernis für Verbriefte Verbindlichkeiten	Deckungswerte		Überdeckung
		Darlehen	Wertpapiere	
Hypothekarische Pfandbriefe	25.959.931,83	392.761.270,04	1.000.000,00	367.801.338,21
Öffentliche Pfandbriefe	0,0	0,0	0,0	0,0
SUMME	25.959.931,83	392.761.270,04	1.000.000,00	367.801.338,21

### Fristigkeitengliederung

Die nicht täglich fälligen Forderungen und Guthaben gegenüber Kreditinstituten gliedern sich nach Restlaufzeiten wie folgt (in TEUR):

	31.12.2007	01.01.2007
bis 3 Monate	1.786	105
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	100.198	256
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	797	789
mehr als 5 Jahre	214	10.995

Die nicht täglich fälligen Forderungen und Guthaben gegenüber Nichtbanken gliedern sich nach Restlaufzeiten wie folgt (in TEUR):

	31.12.2007	01.01.2007
bis 3 Monate	23.550	38.304
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	86.200	80.536
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	285.869	274.996
mehr als 5 Jahre	957.313	906.867

Die nicht täglich fälligen Verpflichtungen gegenüber Kreditinstituten gliedern sich nach Restlaufzeiten wie folgt (in TEUR):

	31.12.2007	01.01.2007
bis 3 Monate	36.312	0
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	0	0
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	0	0
mehr als 5 Jahre	0	0

Die nicht täglich fälligen Verpflichtungen gegenüber Nichtbanken gliedern sich nach Restlaufzeiten wie folgt (in TEUR):

	31.12.2007	01.01.2007
bis 3 Monate	59.025	87.977
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	287.839	186.801
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	288.003	367.870
mehr als 5 Jahre	154.668	168.397

## Rückstellungen

Die unternehmensrechtliche Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund der Bestimmungen des Rechnungslegungsgesetzes nach versicherungsmathematischen Grundsätzen vorgenommen. Diese beträgt nach dem Teilwertverfahren unter Anwendung eines Rechnungszinsfußes von 3,5 % EUR 0,4 Mio. (1.1.2007: EUR 0,4 Mio.). Der Bilanzansatz der Rückstellung für Abfertigungsverpflichtungen wurde nach der finanzmathematischen Methode mit einem Rechnungszinssatz von 4 % berechnet. Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Prozess- und Beratungskosten, Verfahrenskosten, Haftungsprovision, Jubiläumsgelder, Prämien, offene Urlaubs- und Gleitzeitanprüche, Ausfälle im Kundenbereich, sowie für offene Eingangsrechnungen.

## Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital besteht zur Gänze aus dem Grundkapital in Höhe von EUR 17.000.000,00 (1.1.2007: EUR 17.000.000,00) und ist zerlegt in 17.000.000 auf Namen lautende Stückaktien mit Stimmrecht.

Die Kapitalrücklagen betreffen:

- Aufgeld aus Kapitalerhöhung: EUR 70,4 Mio.

Der Nominalwert des begebenen Nachrangkapitals beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 50.000,00.

Hievon wurden im Geschäftsjahr 2007 nachrangige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 30.000,00 neu aufgenommen. Diese Verbindlichkeiten werden im Falle der Liquidation oder des Konkurses nachrangig nach allen anderen nicht nachrangigen Gläubigern befriedigt. Die Aufwendungen für die nachrangigen Verbindlichkeiten betragen im Jahr 2007 TEUR 1.633,20.

Bezeichnung	Höhe in TEUR	Zinssatz in %	Fälligkeit
AT0000A04UP3	30.000	6-Monats-EURIBOR + 9BP (dzt. 4,845 %)	15.09.2017
Schuldscheindarlehen 50	20.000	6-Monats-EURIBOR + 10 BP (dzt. 4,850 %)	15.09.2017

## Sonstige Angaben

In der Position „Forderungen an Kunden“ sind Treuhandforderungen in Höhe von TEUR 1.664,0 enthalten, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten Treuhandverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.664,0.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende noch nicht abgewickelte Termingeschäfte (in TEUR):

TEUR Restlaufzeit	Nominalbetrag			Summe	Marktwert	
	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		positiv	negativ
Zinsabhängige Termingeschäfte	0	0	0	0	0	0
Zinsswaps	0	9.700	223.400	233.100	1.419	-15.563
Zinsoptionen-Käufe	0	0	212	212	0	-6
Zinsoptionen- Verkäufe	0	0	212	212	6	0
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>9.700</b>	<b>223.824</b>	<b>233.524</b>	<b>1.425</b>	<b>-15.569</b>
Fremdwährungs- abhängige Termingeschäfte	0	0	0	0	0	0
Zins-/ Währungsswaps	332.266	0	0	332.266	925	0
<b>Gesamt</b>	<b>332.266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>332.266</b>	<b>925</b>	<b>0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>332.266</b>	<b>9.700</b>	<b>223.824</b>	<b>565.790</b>	<b>2.350</b>	<b>-15.569</b>

Von den Swaps sind 38 Kontrakte mit Nominale EUR 565,8 Mio. ausschließlich als Sicherungsgeschäfte abgeschlossen, vornehmlich für Eigenemissionen, Schuldscheindarlehen, Nostro-Wertpapiere und Abstattungskredite in FW. Diese Sicherungsgeschäfte bilden mit dem jeweiligen Grundgeschäft eine Bewertungseinheit, da sich die jeweiligen risikobehafteten Zahlungsströme in der Zukunft ausgleichen werden. Dementsprechend konnte auf die Bildung einer Drohverlustrückstellung verzichtet werden. Bei den Eventualverpflichtungen aus Bürgschaften und Garantien sind Akkreditive mit EUR 0,0 Mio. (1.1.2007: EUR 0,1 Mio.) und sonstige Garantien von EUR 40,9 Mio. (1.1.2007: EUR 33,6 Mio.) enthalten.

Die unter dem Bilanzstrich ausgewiesenen Kreditrisiken in Höhe von EUR 202,7 Mio. (1.1.2007: EUR 179,0 Mio.) bestehen ausschließlich aus noch nicht in Anspruch genommenen Krediten und offenen Promessen.

Außerdem besteht eine Verpflichtung aus der gemäß § 93 BWG vorgeschriebenen Mitgliedschaft bei der Einlagensicherungsgesellschaft „Hypo-Haftungs-Gesellschaft m.b.H.“. Im Falle der Inanspruchnahme dieser Einlagensicherung beträgt die Beitragsleistung für das Einzelinstitut gemäß § 93a Abs.1 BWG höchstens 0,93 % der Bemessungsgrundlage gemäß § 22 Abs. 2 BWG zum letzten Bilanzstichtag. Somit errechnet sich für unsere Bank eine Obergrenze von EUR 11,5 Mio. (1.1.2007: EUR 11 Mio.).

Verbriefte und unverbrieft Forderungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen (in TEUR):

Aktivposten	31.12.2007	01.01.2007
Forderungen an Kreditinstitute	1.280,7	1.394,7
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	329,4	148,4

Im Aktivposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind weiters Verrechnungsdebitoren mit EUR 1,6 Mio. (1.1.2007 EUR 1,5 Mio.) enthalten.

Verbriefte und unverbrieftete Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen (in TEUR):

Passivposten	31.12.2007	01.01.2007
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31,7	0,0

Im Passivposten „Verbindlichkeiten gegenüber Kunden“ sind Mündelgeld-Spareinlagen in Höhe von EUR 2,6 Mio. (1.1.2007: EUR 1,8 Mio.) enthalten. Im Passivposten „Sonstige Verbindlichkeiten“ sind Verrechnungskreditoren mit EUR 2,3 Mio. (1.1.2007: EUR 0,7 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Altersteilzeit mit EUR 0,9 Mio. (1.1.2007: EUR 1,0 Mio.) und Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgaben mit EUR 2,6 Mio. (1.1.2007: EUR 1,3 Mio.) enthalten.

Mündelgeld-Spareinlagen	davon landesbehaftet	zu deckende Mündelgelder	Deckungswert	Überdeckung
2.606.821,83	1.769.554,46	837.267,37	1.665.361,10	828.093,73

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet vorausbezahlte Darlehenszinsen, die Abgrenzung des Agios bei Wertpapieremissionen sowie den Unterschiedsbetrag aus der Bewertung der Wertpapiere des Anlagevermögens gem. § 56 Abs. 3 BWG soweit er auf die Restlaufzeit der Wertpapiere entfällt.

In der Bilanzsumme sind Aktiva von EUR 361,5 Mio. (1.1.2007: EUR 389,8 Mio.) und Passiva von EUR 39,1 Mio. (2006: EUR 4,5 Mio.) enthalten, die auf fremde Währung lauten. Im Jahr 2008 werden begebene Schuldverschreibungen mit einem Betrag von EUR 8,0 Mio. (1.1.2007: EUR 15,4 Mio.) zur Rückzahlung fällig.

Die Gesellschaft steht zu 100 % im Eigentum der HYPO Investmentbank AG; 3100 St. Pölten und ist in den Konzernabschluss der HYPO Investmentbank AG einbezogen.

## V. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Miet- und Leasingverpflichtungen werden im Geschäftsjahr 2008 EUR 1,7 Mio. (2007: EUR 1,5 Mio.) und für die Geschäftsjahre 2008 bis 2012 gesamt EUR 9,0 Mio. betragen. Im Sachaufwand bzw. in den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind TEUR 392,0 Haftungsprovision an das Land Niederösterreich für die Gewährträgerhaftung bzw. Aufwendungen für Abfertigungen von TEUR 426,4 enthalten.

Aus der Anwendung von § 198 Abs. 9 UGB (latente Steuern) ergibt sich keine Passivierung von latenten Steuern im laufenden Jahr; das errechnete Aktivum belief sich auf TEUR 84,0 und wurde nicht bilanziert.

## **VI. PFLICHTANGABEN ÜBER ORGANE UND ARBEITNEHMER**

Die durchschnittliche Zahl der ArbeitnehmerInnen (inkl. Karenzierter) während des Geschäftsjahres betrug 301 Angestellte und 10 Arbeiter. Zum Bilanzstichtag bestanden an Mitglieder des Vorstandes Ausleihungen in Höhe von TEUR 0,0. Die an die Mitglieder des Aufsichtsrates gewährten Kredite betragen TEUR 88,4. Diese waren banküblich besichert und es kamen die für die Organe der Bank festgelegten Konditionen zur Anwendung. Die Aufsichtsräte, die vom Betriebsrat delegiert wurden, haben Ausleihungen zu den für Bankmitarbeiter geltenden üblichen Konditionen und Bedingungen erhalten. An Rückzahlungen wurden im Jahr 2007 TEUR 11,0 geleistet.

An Vorsorge für Abfertigungen und Pensionen hat die Bank im Jahr 2007 für Mitglieder des Vorstandes TEUR 187,6 ; für leitende Angestellte TEUR 23,7 und für andere Arbeitnehmer TEUR 650,4 aufgewendet.

Für aktive Vorstandsmitglieder hat die Bank TEUR 508,50 aufgewendet. Die Aufsichtsräte erhielten für ihre Tätigkeit eine Vergütung von insgesamt TEUR 19,0.

**Während des Geschäftsjahres waren folgende Personen als Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates tätig:**

### **Mitglieder des Vorstandes**

Dipl.-Ing. Hans Kvasnicka (1.7.-31.7.2007), Vorsitzender des Vorstandes (ab 1.8.2007)

Mag. Michael Martinek (ab 1.8.2007)

Mag. Silvia Parik (ab 1.7.2007)

Mag. Peter Klingenstein (bis 30.6.2007)

Mag. Heimo Teubenbacher (bis 30.6.2007)

### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

Dkfm. Herbert Höck, Vorsitzender (ab 1.7.2007)

KommR Dkfm. Dr. Erich Zeillinger, Vorsitzender-Stellvertreter (ab 1.7.2007)

Mag. Richard Juill (bis 30.6.2007)

Mag. Dr. Günter Matuschka (bis 30.6.2007)

LAbg. Bgm. Stefan Hintner (ab 1.7.2007)

Kammerrat Gerhard Posset (ab 1.7.2007)

BR Bgm. Sissy Roth-Halvax (ab 1.7.2007)

GD KommR Ferdinand Rubel (ab 1.7.2007)

### **Vom Betriebsrat entsandt**

Hermann Haitzer (ab 1.7.2007)

Walter Hergolitsch (ab 1.7.2007)

Peter Zvirak (ab 1.7.2007)

### **Staatskommissäre**

AD Karl Flatz, Bundesministerium für Finanzen (ab 1.12.2007)

Mag. Veronika Meszarits, Bundesministerium für Finanzen (ab 1.12.2007)

## Aufsichtskommissäre

BR a.D. Walter Mayr, Landesgeschäftsführer des NÖAAB (ab 3.7.2007)

Oberregierungsrat Mag. Martin Bauer, Amt der NÖ Landesregierung (ab 3.7.2007)

St. Pölten, am 18. März 2008

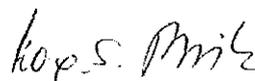
### DER VORSTAND



Dipl.-Ing. Hans Kvasnicka  
Vorsitzender des Vorstandes



Mag. Michael Martinek  
Mitglied des Vorstandes



Mag. Silvia Parik  
Mitglied des Vorstandes

Als Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir dem Jahresabschluss der  
**NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESBANK-HYPOTHEKENBANK AG,**  
**ST. PÖLTEN**

zum 31. Dezember 2007

den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, St. Pölten, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2007 bis 31. Dezember 2007 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und bankrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung und Bankprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben in der Buchführung und im Jahresabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2007 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2007 bis 31. Dezember 2007 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

*Wien, am 19. März 2008*

Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH

**Mag. Thomas Becker e.h.**

(Wirtschaftsprüfer)

**ppa. Dr. Brigitte Stuibler e.h.**

(Wirtschaftsprüfer)

ANLAGENSPIEGEL 2007 (in EUR)

2007 in EUR										
	Anschaffung/ Herstellungskosten 01.01.2007	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffung/ Herstellungskosten 31.12.2007	Kumulierte Zuschreib.	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert 31.12.2007	Buchwert 01.01.2007	Abschreibungen (Zuschreibungen) 2007
Pos. 2 <b>Schuldlos/effizienter Aktien</b>										
Festverzins. Wertpapiere im Anlagevermögen	38.700.000,00	0,00	-4.700.000,00	0,00	32.000.000,00	0,00	0,00	32.000.000,00	38.700.000,00	0,00
Pos. 3 <b>Fremdaktien im Kreditinstitut</b>										
Festverzins. Wertpapiere im Anlagevermögen	9.600.000,00	0,00	-9.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.600.000,00	0,00	0,00
Pos. 4 <b>Forderungen im Kreditinst.</b>										
Festverzins. Wertpapiere im Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pos. 5 <b>Schuldlos/effiz. u. effiz. festverz. Wertp.</b>										
Festverzins. Wertpapiere im Anlagevermögen	4.000.000,00	130.726.726,34	0,00	0,00	134.726.726,34	0,00	0,00	134.726.726,34	4.000.000,00	0,00
Pos. 6 <b>Aktien u. sonst. nicht festverz. Wertp.</b>										
Investmentdarlehen im Anlagevermögen	4.000.000,00	0,00	-4.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00
Pos. 7 <b>Ressourcen</b>										
an Kreditinstituten	1.411.162,63	37.500,00	0,00	0,00	1.448.662,63	0,00	0,00	1.448.662,63	1.411.162,63	0,00
an sonstigen Unternehmen	25.400,77	1.845,98	0,00	1.816,92	26.156,77	0,00	1.845,98	27.913,59	25.400,77	1.845,98
<b>Gesamtsumme - Position</b>	<b>1.436.563,40</b>	<b>39.345,98</b>	<b>0,00</b>	<b>1.816,92</b>	<b>1.477.325,10</b>	<b>0,00</b>	<b>1.845,98</b>	<b>1.475.970,22</b>	<b>1.436.563,40</b>	<b>1.845,98</b>
Pos. 8 <b>Verbindliche Unternehmen</b>										
an Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
an sonstigen Unternehmen	1.816,92	0,00	0,00	-1.816,92	0,00	0,00	0,00	1.816,92	0,00	0,00
<b>Gesamtsumme - Position</b>	<b>1.816,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.816,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.816,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Pos. 9 <b>Immater. Vermögensgegenst. d. Anlageverm.</b>	230.950,18	3.150,00	0,00	0,00	243.130,18	0,00	0,00	243.130,18	230.950,18	0,00
Pos. 10 <b>Sachanlagen - Grundstücke und Gebäude</b>										
für den eigenen Geschäftsbetrieb	1.550.909,45	0,00	0,00	0,00	1.550.909,45	0,00	1.394.726,62	155.979,03	209.322,52	52.442,89
sonstige	29.941,21	0,00	0,00	0,00	29.941,21	0,00	0,00	29.941,21	29.941,21	0,00
<b>Gesamtsumme - Position</b>	<b>1.580.850,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.580.850,66</b>	<b>0,00</b>	<b>1.394.726,62</b>	<b>185.920,24</b>	<b>239.263,73</b>	<b>52.442,89</b>
Pos. 10 <b>Sachanlagen - Betriebs- u. Geschäftsmittel</b>										
Inventar	15.006.632,16	444.040,76	0,00	0,00	16.450.672,92	0,00	10.764.223,15	5.696.397,77	6.277.725,17	1.066.268,16
Gewerbliche Wirtschaftsgüter	600.952,00	93.525,95	0,00	0,00	694.477,95	0,00	694.477,95	0,00	0,00	80.925,65
Kraftfahrzeuge	33.391,95	957.202,01	0,00	0,00	400.593,97	0,00	76.272,40	321.321,57	0,00	45.680,44
<b>Gesamtsumme - Position</b>	<b>16.640.976,11</b>	<b>995.008,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.545.894,57</b>	<b>0,00</b>	<b>11.535.973,50</b>	<b>5.997.719,34</b>	<b>6.277.725,17</b>	<b>1.196.874,25</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>76.199.009,21</b>	<b>131.674.022,64</b>	<b>-20.300.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>187.573.031,85</b>	<b>0,00</b>	<b>18.195.557,11</b>	<b>174.378.364,74</b>	<b>64.255.016,12</b>	<b>1.251.573,02</b>

**Beilage 2**

Die Bank war zum Jahresende an nachfolgenden Unternehmen mit mindestens 20 % beteiligt:

<b>Name und Sitz des Unternehmens</b>	<b>Anteil am Kapital</b>	<b>Eigenkapital in TEUR</b>	<b>Jahresergebnis in TEUR</b>	<b>Jahr</b>
NÖ Beteiligungsfinaizierungen GmbH, Wien	21,00 %	3.031,0	53,8	2007
Bonitas Versicherungsservice Gesellschaft m.b.H., St. Pölten	50,00 %	359,2	322,7	2006

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2007 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und wurde vom Vorstand über den Gang der Geschäfte und die Lage der Bank regelmäßig informiert.

Die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Geschäftsbericht, soweit er den Jahresabschluss erläutert, wurden durch die zum Wirtschaftsprüfer bestellte Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH. ohne Einwendungen überprüft. Dem vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2007 wurde daher als den gesetzlichen Vorschriften entsprechend der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht einverstanden und billigt den Jahresabschluss 2007.

St. Pölten, im März 2008

**DER AUFSICHTSRAT**



**GD Dkfm. Herbert Höck**  
Vorsitzender

## ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Der unterzeichnende Vorstand als gesetzlicher Vertreter der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft erklärt und bestätigt hiermit nach § 82 Abs. 4 Z 3 Börsegesetz,

a) dass der im Einklang mit den maßgeblichen Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt,

b) dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass er die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten, denen das Unternehmen ausgesetzt ist, beschreibt.

St. Pölten, am 18. März 2008

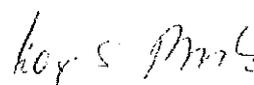
### DER VORSTAND



Dipl.-Ing. Hans Kvasnicka  
Vorsitzender des Vorstandes



Mag. Michael Martinek  
Mitglied des Vorstandes



Mag. Silvia Parik  
Mitglied des Vorstandes

**HYPO**  
NÖ. LANDESBANK

NÖ HYPO-BANK

## HALBJAHRESFINANZBERICHT

der

### **Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekbank Aktiengesellschaft**

iSd § 87 (1) Börsegesetz

per

**30.06.2008**

A. AKTIVA	in TEUR	
	30.06.2008	31.12.2007
1. Kassenbestand, Guthaben bei Zentralnotenbanken und Postgiroämtern	37.911	38.453
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbank zugelassen sind	0	34.464
3. Forderungen an Kreditinstitute	229.169	131.001
4. Forderungen an Kunden	1.448.886	1.412.935
5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	137.090	136.110
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	5.810	0
7. Beteiligungen	1.482	1.476
8. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	11	2
9. Sachanlagen	5.987	6.174
10. Sonstige Vermögensgegenstände	2.623	1.622
11. Rechnungsabgrenzungsposten	526	1.182
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.869.495</b>	<b>1.763.419</b>
<b>POSTEN unter der BILANZ</b>		
1. Auslandaktiva	33.228	50.324

B. PASSIVA	in TEUR	
	30.06.2008	31.12.2007
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.734	42.978
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	1.226.349	1.131.116
3. Verbriefte Verbindlichkeiten	420.528	411.676
4. Sonstige Verbindlichkeiten	20.704	15.068
5. Rechnungsabgrenzungsposten	1.436	1.422
6. Rückstellungen	9.580	9.471
7. Nachrangige Verbindlichkeiten	51.506	51.030
8. Gezeichnetes Kapital	17.000	17.000
9. Kapitalrücklagen	70.385	70.385
10. Haftrücklage	13.273	13.273
11. Bilanzgewinn/-verlust	0	0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.869.495</b>	<b>1.763.419</b>
<b>POSTEN unter der BILANZ</b>		
1. Eventualverbindlichkeiten	40.406	40.900
2. Kreditrisiken	176.562	202.687
3. Anrechenbare Eigenmittel gem. § 23 Abs.14	150.178	150.284
4. Erforderliche Eigenmittel gem. § 23 Abs. 1	86.395	99.767
5. Auslandspassiva	47.984	47.695

<b>C. GEWINN und VERLUSTRECHNUNG</b>		<b>in TEUR</b>
		<b>01.01. – 30.06.08</b>
1.	Zinsen und ähnliche Erträge	50.722
2.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-30.452
	<b>I. Nettozinsertrag</b>	<b>20.270</b>
3.	Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen	63
4.	Provisionsgeschäft	2.252
5.	Ergebnis aus Finanzgeschäften	-99
6.	Sonstige betriebliche Erträge	958
	<b>II. Betriebserträge</b>	<b>23.444</b>
7.	Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	16.278
8.	Wertberichtigungen auf Anlagegüter	600
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	89
	<b>III. Betriebsaufwendungen</b>	<b>16.967</b>
	<b>IV. Betriebsergebnis</b>	<b>6.477</b>
10./11.	Ertrags-/Aufwandssaldo aus Wertberichtigungen auf Forderungen und Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und Kreditrisiken	-3.903
12./13.	Ertrags-/Aufwandssaldo aus Wertberichtigungen auf Wertpapiere, sowie auf Beteiligungen	0
	<b>V. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.574</b>
14.	Steuern von Einkommen und Ertrag	675
15.	Sonstige Steuern	30
	<b>VI. Halbjahresüberschuss/-fehlbetrag (nach Steuern)</b>	<b>1.869</b>

## HALBJAHRESLAGEBERICHT

Die NÖ Landesbank-Hypothekbank AG gehört zum Vollkonsolidierungskreis der HYPO Investmentbank AG. Die Bilanzsumme des Halbjahresabschlusses der NÖ Landesbank-Hypothekbank AG konnte im Vergleich zum 31.12.2007 um 6 % von € 1.763 Mio. auf € 1.869 Mio. gesteigert werden.

Die Ausweitung des Geschäftsvolumens ist vorwiegend auf die Ausweitung im Bereich der Primäreinlagen zurückzuführen. Diese wurden um 8,4 % auf € 1.226 Mio. gesteigert. Diese starke Ausweitung bei den Termin- und Spareinlagen, vor allem im kurz- und mittelfristigen Bereich, spiegelt den derzeitigen Trend zu traditionellen Anlageformen wider.

Aktivseitig konnte das kundenseitige Kredit- und Darlehensvolumen in den ersten sechs Monaten um 2,5 % von € 1.413 Mio. auf € 1.449 Mio. weiter ausgeweitet werden.

Der Nettozinsertrag per 30.06.2008 betrug T€ 20.270 und liegt auf Grund des schwierigen Umfelds und der teilweise inversen Zinssituation leicht unter dem Plan. Bedingt durch das unruhige Börsenumfeld sind auch unsere Provisionserträge, speziell im Wertpapiergeschäft, leicht unter den geplanten Werten.

## AUSBLICK

Für das weitere Jahr 2008 erwarten wir eine positive wirtschaftliche Weiterentwicklung der NÖ Landesbank-Hypothekenbank AG, wobei ein solides Ergebnis erwartet wird.

Unser Fokus im zweiten Halbjahr 2008 liegt unverändert im risikobewussten Wachstum, in der Vertiefung der bestehenden Geschäftsbeziehungen sowie in einer weiteren Forcierung des Dienstleistungsgeschäftes und unserer Wohnbaukompetenz.

## ERKLÄRUNG DES VORSTANDES

Bei der Aufstellung des verkürzten Halbjahresabschlusses wurden dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wie bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2007 angewendet.

Der Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2008 unterliegt keiner Prüfung durch den Abschlussprüfer.

Die NÖ Landesbank-Hypothekenbank AG entstand durch Abspaltung von der HYPO Investmentbank AG. Da die technische Trennung der beiden Institute im Juli 2007 erfolgte, ist keine Darstellung der Gewinn- und Verlustdaten per 30.06.2007 möglich.

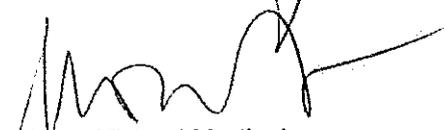
Der Vorstand der NÖ Landesbank-Hypothekenbank AG versichert, dass der vorliegende verkürzte Rechnungsabschluss im Einklang mit den Rechnungslegungsvorschriften steht und der Abschluss nach bestem Wissen ein getreues Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage vermittelt.

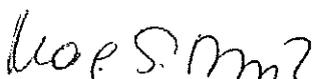
Bezüglich Forschung und Entwicklung gibt es branchenbedingt keine Anmerkungen.

St. Pölten, am 29. August 2008

Der Vorstand

  
Dipl.-Ing. Hans Kvasnicka  
Vorsitzender des Vorstandes

  
Mag. Michael Martinek  
Mitglied des Vorstandes

  
Mag. Silvia Parik  
Mitglied des Vorstandes

Job Nr 2008 0069  
Prospekt gebilligt

18. Feb. 2009



FINANZMARKTAUFSICHT  
Abt. II/71 Markt- und Börsenaufsicht  
1020 Wien, Praterstrasse 23