

Hypothekenanleihen: die neue Form, sicher und rentabel Geld anzulegen

Bislang sind Hypothekenanleihen eine relativ neue und noch wenig bekannte Form der Geldanlage. Für Anleger, die sowohl auf Sicherheit als auch auf eine attraktive Rendite Wert legen, sind einige Produkte jedoch höchstinteressant.

Die Hypothekenanleihe ist ein festverzinsliches Wertpapier, das hypothekarisch besichert ist. Das bedeutet, dass die investierten Gelder der Anleger mittels Grundpfandrechten auf Immobilien gesichert werden. Anleger können also ihren Rechtsanspruch durch einen Verkauf der Immobilie geltend machen, sollte der Emittent der Hypothekenanleihe seinen Verpflichtungen ihnen gegenüber nicht nachkommen können. Zudem wird diese Form der Geldanlage auch als Unternehmensanleihen betrachtet, die man in der Regel rechtlich als Inhaberschuldverschreibung konzipiert. Es sind aber auch andere Formen möglich wie z.B. Namens-, Order- oder Rektapapiere.

Bei Hypothekenanleihen gibt es unterschiedliche Formen und Sicherheitskonstruktionen, um das Geld der Anleger zu schützen. Der generelle Unterschied besteht darin, ob die Grundpfandrechte **erstrangig** oder **nachrangig** sind. Bei **erstrangigen** Grundpfandrechten können die Anleger – im Gegensatz zu den nachrangigen – ihr Vermögen vor allen anderen Gläubigern aus dem Immobilienverkauf zurückfordern.

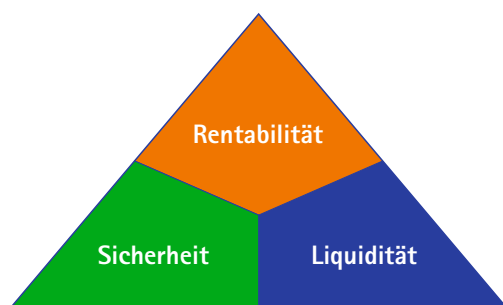
Weitere wichtige Qualitätsmerkmale der Hypothekenanleihe sind entscheidend.

Unterziehen sich der Emittent und dessen Produkte z.B. einem regelmäßigen **Rating**? Gibt es einen unabhängigen **Mittelverwendungskontrolleur**, der die Verwendung der nicht in Immobilien investierten Anlegergelder überwacht? Gibt es eine gerichtliche Entscheidung über die so genannte „**Mündelsicherheit**“ für das Finanzprodukt, die die Sicherheit der Anlageform bestätigt, damit ein Betreuer einen Teil des Vermögens der zu betreuenden Person darin investieren darf?

Ein Praxisbeispiel der Westfälischen Grundbesitz und Finanzverwaltung AG (kurz: WGF AG):

Die WGF AG brachte 2004 die erste WGF 6,35%-Hypothekenanleihe mit der WKN A0AQSM auf den Markt. Nach 5-jähriger Laufzeit wurden die Anlagegelder zum 1. Juli 2009 planmäßig und vollständig ausgeschüttet. Die zweite Anleihe mit der WKN AOJRUK wurde 2006 emittiert und läuft 2011 aus. Als erste der noch folgenden WGF 6,35%-Hypothekenanleihen wurde per Gerichtsbeschluss die Mündelsicherheit gemäß §§ 1807, 1811 BGB festgestellt. Weitere 2 Jahre später wurde die dritte Anleihe mit der WKN AOLDUL eröffnet, die 5-jährige Laufzeit endet 2013. Als bislang letzte WGF 6,35%-Hypothekenanleihe wurde im Januar 2009 die WGFH04 emittiert. Die vierte WGF 6,35%-Hypothekenanleihe ist – ebenso wie die letzten drei – börsentäglich in Frankfurt und Düsseldorf handelbar.

Das magische Investitionsdreieck:



Bei der Geldanlage in Finanzprodukte ist es wichtig, auf eine ausgewogene Mischung der Faktoren **Sicherheit, Rentabilität und Liquidität** zu achten:

Bei einer hohen Rendite kommen evtl. die Sicherheit und Liquidität zu kurz. Setzt man vor allem auf Sicherheit, leidet u. U. die Rentabilität.

Eine ideale Lösung bieten erstrangig besicherte Hypothekenanleihen. Sie gewährleisten ein hohes Maß an Sicherheit bei einer dennoch attraktiven Verzinsung und akzeptablen Liquidität.