

Fragen und Antworten zu den WGF 6,35% Hypothekenanleihen

1	Was ist eine Hypothekenanleihe?	3
1.1	Worauf achtet ein Anleger bei der Auswahl der Anlage?	3
1.2	Ist die Hypothekenanleihe eine Inhaberschuldverschreibung?	3
1.3	Für wen eignen sich die WGF Hypothekenanleihen?	4
1.4	Wie wird das Anleihekaptal verwendet?	4
2	Welche Sicherheiten gibt es für das angelegte Kapital?	4
2.1	Wie sicher sind die WGF Hypothekenanleihen?	4
2.2	Wie empfinden Anleger dieses Sicherungskonstrukt?	4
2.3	Absicherung im Vergleich zu Einlagensicherungsfonds und EDW	4
3	Der Mittelverwendungskontrolleur	5
3.1	Wer kontrolliert den Erwerb von Immobilien?	5
3.2	Wird gewährleistet, dass die Anleihegelder nicht zweckentfremdet eingesetzt werden?	5
3.3	Was ist das Wertaufholungsgebot?	5
3.4	Was passiert, wenn die Zins- oder Rückzahlungsansprüche nicht bedient werden?	5
4	Der Treuhänder	6
4.1	Wer verwaltet meine Sicherheit?	6
4.2	Was passiert, wenn die Zins- oder Rückzahlungsansprüche nicht bedient werden?	6
5	Die laufende Überwachung	6
5.1	Wer überwacht die Hypothekenanleihen und die Unternehmung?	6
5.2	Wie ist die Vorgehensweise bei Ratings?	6
5.3	Was bedeutet TÜV-geprüft?	7
5.4	Was bedeutet Mündelgeldtauglichkeit?	7
6	Tägliche Verfügbarkeit	7
6.1	Komme ich im Notfall an mein Geld?	7
6.2	Welche Kursrisiken bestehen bei den Anleihen?	8
7	Ertragreiche Anlage	8
7.1	Gibt es eine Kalkulationsgrundlage für den ermittelten Zinssatz?	8
7.2	Kann sich die WGF AG nicht günstiger finanzieren durch Hypothekendarlehen?	8
8	Die Immobilien	8
8.1	Welche Immobilien stehen als Underlying zur Verfügung?	8
8.2	Wieso werden die Sicherheiten ausgetauscht?	9

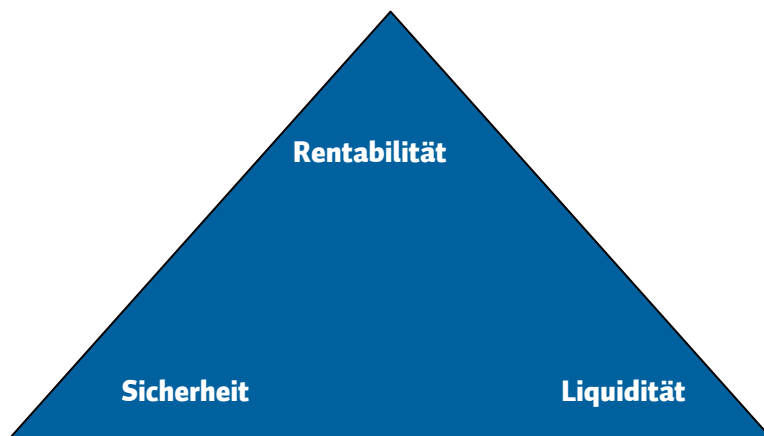
8.3	Was ist der Unterschied zwischen Marktwert, Verkehrswert und Beleihungswert?.....	9
8.4	Ist der Beleihungsauslauf vertretbar?.....	9
9	Grundsätzliches zu den WGF 6,35% Hypothekenanleihen	10
9.1	Vergleich der Hypothekenanleihe zu Fonds und Pfandbriefen?	10
9.2	Welches Immobilieninvestment erscheint sinnvoller, die Immobilie direkt oder ein indirekter Erwerb über Immobilienwertpapier?	10
9.3	Wie soll die Hypothekenanleihe getilgt werden?	11
10	Wie kann ich die Hypothekenanleihe erwerben bzw. veräußern?	11
10.1	Erwerb der Hypothekenanleihe	11
10.2	Wie werden die Zinsen gezahlt?.....	11
10.3	Was sind Stückzinsen?	12
10.4	Erhält man bei einem unterjährigen Verkauf auch die Zinsen?	12
10.5	Wie werden die Hypothekenanleihen besteuert?	12
10.6	Ab wann kann man die Hypothekenanleihen wieder verkaufen?.....	12
10.7	Kann ich die WGF Hypothekenanleihen auch als Entnahmeplan für meine Altersvorsorge verwenden?	12

1 Was ist eine Hypothekenanleihe?

1.1 Worauf achtet ein Anleger bei der Auswahl der Anlage?

Das magische Dreieck beinhaltet die Punkte, die ein rational denkender Anleger bei der Auswahl seiner Geldanlage wünscht:

- wenig Risiko → Sicherheit
- tägliche Verfügbarkeit
- eine hohe Rendite



Das magische Dreieck zeigt auf, dass nie alle Punkte gleichzeitig erfüllt sein können. Wir haben ein Instrument auf den Markt gebracht, das unserer Meinung nach alle drei Eckpunkte des magischen Dreiecks bestmöglich erfüllt, da die WGF 6,35% Hypothekenanleihen Sicherheit, Liquidierbarkeit und eine hohe Verzinsung bieten.

1.2 Ist die Hypothekenanleihe eine Inhaberschuldverschreibung?

Die Hypothekenanleihe ist eine Unternehmensanleihe (Inhaberschuldverschreibung), die hypothekarisch besichert ist.

- Eine Schuldverschreibung ist ein festverzinslicher Vermögenstitel, der eine Zahlung eines zeitabhängigen Entgeltes (Zinszahlung) sowie die Rückzahlung des überlassenen Kapitalbetrages beinhaltet.
- Eine Inhaberschuldverschreibung ist eine Schuldverschreibung, die auf den Inhaber lautet, d.h. der Inhaber der Schuldverschreibung erhält die Rechte aus dieser.
- Hypothekarisch besichert bedeutet, dass zur Absicherung der Rückzahlungsansprüche der Inhaber die Immobilien mit Grundschulden bzw. Hypotheken zu Gunsten der Anleihegläubiger belastet werden.

Die WGF 6,35% Hypothekenanleihe ist erstrangig hypothekarisch besichert. Dies bedeutet, dass die Anleihegläubiger am ersten Rang eingetragen werden und somit bei einer Verwertung der Immobilie zuerst bedient werden.

1.3 Für wen eignen sich die WGF Hypothekenanleihen?

Grundsätzlich für alle defensiv orientierten Anleger, die eine feste Verzinsung oberhalb der langfristigen Inflationsrate (ca. 2 % p.a.) anstreben! Natürlich erst recht für jene kritischen Investoren, die sich mit Zinsversprechen - allein basierend auf der Größe oder dem Bekanntheitsgrad ihrer Anbieter - nicht zufrieden geben und stattdessen eine substantielle Unterlegung ihrer Anlage mit Realwerten wie Immobilien bevorzugen.

Sowie für alle Anleger, denen eine direkte Anlage in Immobilien zu starr ist und eine indirekte Anlage in Immobilien als lukrativ ansehen.

1.4 Wie wird das Anleihekaptal verwendet?

Gemäß den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigten Wertpapierprospekten müssen die für WGF Hypothekenanleihen eingeworbenen Gelder für den Erwerb von Immobilien verwendet werden. Mehr Informationen zu den Immobilien finden Sie im Kapitel 8 „**Die Immobilien**“.

2 Welche Sicherheiten gibt es für das angelegte Kapital?

2.1 Wie sicher sind die WGF Hypothekenanleihen?

Die Sicherheit der WGF Hypothekenanleihe steht und fällt mit Qualität der erworbenen Wohnimmobilien. Deshalb wurden klare Investitionskriterien definiert. Danach darf die WGF AG nur in werthaltige Immobilien vorrangig in Westdeutschland investieren, die ein Wertsteigerungspotenzial aufweisen. Die Einhaltung der Investitionskriterien überwacht der Mittelverwendungskontrolleur (siehe Kapitel 3).

2.2 Wie empfinden Anleger dieses Sicherungskonstrukt?

Viele Anleger sind an einer Absicherung durch erstrangig eingetragene Grundpfandrechte interessiert. Vor allem Kunden, die selbst als „Häuslebauer“ den Banken Grundpfandrechte zur Absicherung ihres Kredites zur Verfügung stellen mussten, erkennen die Vorteile dieser Absicherung. Unsere Kunden sind – ähnlich wie bei einer Bank - über erstrangige Grundpfandrechte und Guthaben auf Konten abgesichert.

2.3 Absicherung im Vergleich zu Einlagensicherungsfonds und EDW

Einlagen bei Banken und Finanzdienstleistungsinstituten sind abgesichert durch den Einlagensicherungsfonds bzw. durch die Entschädigungseinrichtung der Wertpapierhandelsunternehmen. Bei den Banken sind aber lediglich die Einlagen auf Spar-, Termingeld- und Girokonten sowie Sparbriefe durch den Einlagensicherungsfonds „versichert“. Inhaberschuldverschreibungen der Banken sind nicht durch den Einlagensicherungsfonds abgesichert.

Die Entschädigungseinrichtung der Wertpapierhandelsunternehmen sichert den Anleger bis zu 90% der Anlage ab (maximal bis zu einer Höhe von EUR 20.000,00), wenn das Wertpapierhandelsunternehmen seinen Verpflichtungen aus einem Wertpapiergeschäft nicht nachkommen kann.

Die WGF AG hingegen sichert die Anleihegläubiger durch erstrangig eingetragene Grundpfandrechte in Höhe von 90% des Verkehrswertes ab. Da die WGF AG die Immobilien unter dem Verkehrswert einkauft, ist damit der Anleger meist insgesamt zu 100% seines Anleihekaptals abgesichert.

3 Der Mittelverwendungskontrolleur

3.1 Wer kontrolliert den Erwerb von Immobilien?

Die WGF AG hat im Rahmen ihrer installierten Qualitätsprozesse mehrere Voraussetzungen zu erfüllen, bevor eine Wohnimmobilie erworben werden kann. Im ersten Schritt werden die Lage der Immobilie und das Preis-Leistungs-Verhältnis beurteilt. Zusätzlich wird eine umfangreiche Objektstudie angefertigt. Diese umfasst neben den Einkaufskriterien alle harten und weichen Faktoren des Immobilienerwerbs, der Immobilienverwaltung sowie die späteren Möglichkeiten des Immobilienverkaufs. Werden im Ergebnis dieser Objektstudie festgelegte Kennziffern eingehalten, dann entscheidet ein Expertengremium über den Erwerb der Immobilien. Der Beschluss muss dabei einstimmig sein.

Nach Entscheidung zum Erwerb einer Wohnimmobilie muss die WGF AG dem Mittelverwendungskontrolleur belegen, dass die Investitionskriterien eingehalten wurden. Dieser prüft selbständig, ob dies der Fall ist.

Erst nachdem der Mittelverwendungskontrolleur zugestimmt hat, darf die WGF AG Wohnimmobilien erwerben. Zug um Zug mit dem Erwerb werden zu Gunsten der Anleger erstrangige Grundpfandrechte von einem Treuhänder überwacht eingetragen.

3.2 Wird gewährleistet, dass die Anleihegelder nicht zweckentfremdet eingesetzt werden?

Die Anleihebeträge dürfen vom Mittelverwendungskontrolleur nur dann freigegeben werden, wenn die vertraglich festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Die WGF AG darf Immobilien nur für höchstens 90% des festgestellten Verkehrswertes erwerben. Die für den Kaufpreis verwendeten Anleihebeträge (Erwerbspreis inkl. Nebenkosten) werden zu mindestens 90% des festgestellten Verkehrswertes besichert.

3.3 Was ist das Wertaufholungsgebot?

Bei einem Verkauf von Immobilien gehen die Verkaufserlöse auf dem Sonderkonto, welches an den Mittelverwendungskontrolleur zur Sicherheit abgetreten wurde, ein. Dieser gibt nur dann Gelder frei, wenn das in den Anleihebedingungen festgehaltene Wertaufholungsgebot eingehalten wurde.

3.4 Was passiert, wenn die Zins- oder Rückzahlungsansprüche nicht bedient werden?

Das Sonderkonto ist zur Sicherheit an den Mittelverwendungskontrolleur abgetreten. Gerät die WGF AG in eine Schieflage hat der Mittelverwendungskontrolleur die Pflicht die auf dem Sonderkonto liegenden Barmittel der Anleger aus dem Vermögen der WGF AG auszusondern.

4 Der Treuhänder

4.1 Wer verwaltet meine Sicherheit?

Die Sicherheiten, die bestellten erstrangig eingetragenen Grundpfandrechte, werden von einem unabhängigen Treuhänder verwaltet. Er achtet darauf, dass die Grundpfandrechte ordnungsgemäß eingetragen werden. Eine Freigabe dieser Sicherheiten darf der Treuhänder nur dann zulassen, wenn im Gegenzug die Einzahlung der Barmittel auf dem Sonderkonto des Mittelverwendungskontrolleurs sichergestellt ist.

4.2 Was passiert, wenn die Zins- oder Rückzahlungsansprüche nicht bedient werden?

Falls dem Anleger Zinsen nicht bezahlt würden oder am Ende der Laufzeit die Rückzahlung des Kapitals nicht erfolgen würde, dann würde die eingerichtete Sicherungskonstruktion zu Gunsten der Anleger greifen. Eine Nichtzahlung von Zinsen oder Rückzahlung bedeutet, dass die WGF AG insolvent wäre. Im Insolvenzfall hat der Treuhänder das Recht, die Immobilien aus dem Vermögen der WGF AG auszusondern. Mit der Aussonderung der Immobilien aus der Vermögensmasse der WGF AG stehen im Rahmen einer Zwangsverwaltung bzw. Zwangsverwertung auch die Mieterträge aus den Immobilien zur Verfügung. Der Treuhänder vertritt die Interessen der Anleger. Sofern die Mieterträge die Zinszahlungen der WGF AG decken bzw. überdecken, können damit die Zinszahlungsansprüche der Anleger bedient werden. Werden aus der Veräußerung der Immobilien höhere Erlöse erzielt als die Rückzahlungsansprüche der Anleger aus der Anleihe ausmachen, so ist ebenfalls der Anleger voll abgesichert.

5 Die laufende Überwachung

5.1 Wer überwacht die Hypothekenanleihen und die Unternehmung?

Eine Ratingagentur übernimmt die laufende Überwachung der Wertentwicklung der Hypothekenanleihen. Im Falle der WGF 6,35% Hypothekenanleihe (AOAQSM) hat die Creditreform Rating AG ein Anfangsrating von BB festgestellt. Nachdem die Immobilien erworben wurden und damit die Absicherung der Anleger konkret war, wurde das Ratingergebnis am 22.08.2006 auf BBB- (Investmentgrade) verbessert. Im August 2007 verbesserte sich das Rating dann abermals auf die Ratingnote BBB. Die WGF 6,35% Hypothekenanleihe (AoJRUJ) hat bei ihrem Anfangsrating ebenfalls die Note BB erhalten und verbesserte sich im November 2007, nach Erwerb der ersten Immobilien, auf die Note BBB- (Investmentgrade).

Zusätzlich zu dem Ratingverfahren für die WGF Hypothekenanleihen hat sich auch die WGF AG einem Unternehmensrating durch die Creditreform Rating AG unterzogen. Dieses bewertete die Unternehmung im Dezember 2007 mit der Ratingnote BBB- und stufte die Unternehmung somit auch in den Investmentgrade ein.

Sowohl die Anleihen der WGF AG, als auch die Unternehmung unterliegen dem laufenden Monitoring, also der laufenden Überwachung, durch die Creditreform Rating AG.

5.2 Wie ist die Vorgehensweise bei Ratings?

Das Rating der Hypothekenanleihe erfolgt nach international anerkannten Standards. Neben der Beurteilung des Managements, der Aufbau- sowie der Ablauforganisation wird bei der Hypothekenanleihe ein besonderer Schwerpunkt auf die Überprüfung der Sicherungskonstruktion und der Immobilienbewertung gelegt. Das Rating erfolgt in regelmäßigen Abständen. Das

Ratingergebnis wird von der WGF AG auf der Internetseite veröffentlicht. Die WGF AG hat sich im Rahmen der Einhaltung der Anlegerschutz-Richtlinie der Börse Düsseldorf dazu verpflichtet, alle wichtigen Informationen zu veröffentlichen, die die Hypothekenanleihe betreffen - unabhängig davon, ob es positive oder negative Nachrichten aus Sicht der WGF AG sind.

5.3 Was bedeutet TÜV-geprüft?

Die WGF 6,35% Hypothekenanleihe (AoJRUK) wurde im März 2007 durch den TÜV Rheinland in Zusammenarbeit mit der dm Wirtschaftskanzlei GmbH, Bielefeld, geprüft. Hierbei wurden Prüffelder wie die Qualifikation des Emittenten und des Managements, die Anlegerverständlichkeit, die Mittelverwendungskontrolle usw. geprüft. Im Ergebnis des Prüf- und Zertifizierungsverfahrens von ServCert TÜV wurde die Plausibilität der „WGF 6,35% Hypothekenanleihe“ im März 2007 mit dem Prädikat „Gut“ bewertet. Im Oktober 2007 unterlagen die WGF 6,35% Hypothekenanleihe (AoJRUK) wieder dem Zertifizierungsverfahren des TÜV Rheinland und verbesserte sich auf das Prädikat „sehr gut“.

5.4 Was bedeutet Mündelgeldtauglichkeit?

Mündel sind Minderjährige, die unter Vormundschaft stehen. Bei nicht voll geschäftsfähigen Erwachsenen, die wegen einer Krankheit oder ihres Alters unter gesetzlicher Betreuung stehen spricht man von Betreuten. Der Vormund bzw. Betreuer muss das Kapitalvermögen der Mündel bzw. Betreuten nach §§ 1806ff. BGB in besonders sicherer Form, nämlich „mündelsicher“ anlegen.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) werden im § 1807 Wertpapiere festgehalten, die mit Erscheinen als mündelgeldsicher gelten, hierzu gehören:

- verbrieft Forderungen gegen den Bund oder ein Land (beispielsweise Bundesanleihen)
- Pfandbriefe
- etc.

Die WGF Hypothekenanleihen werden nicht mit Erscheinen in die Kategorien der Mündelsicherheit eingeordnet. Es ist jedoch trotzdem möglich für einen Mündel oder Betreuten die Hypothekenanleihe zu erwerben. Hierzu muss von dem zuständigen Vormundschaftsgericht eine Anlegung gemäß § 1811 BGB gestattet werden. Wertpapiere die eine Gestattung gemäß § 1811 BGB besitzen kann man als mündelgeldtauglich bezeichnen.

Entscheidungen des Vormundschaftsgerichtes sind jedoch immer einzelfallbezogen und müssen daher für jeden Mündel oder Betreuten separat gestellt werden.

6 Tägliche Verfügbarkeit

6.1 Komme ich im Notfall an mein Geld?

Es kann vorkommen, dass ein Anleger auch vor Ablauf der Laufzeit seine Anleihstücke wieder veräußern möchte. Aus diesem Grunde hat die WGF AG die WGF 6,35% Hypothekenanleihen zum Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf eingeführt. So besteht für jeden Anleger die Möglichkeit seine Anleihstücke auch vor Laufzeitende wieder veräußern zu können.

6.2 Welche Kursrisiken bestehen bei den Anleihen?

Die Anleihen werden zu einem Kurs von 100% (Nominalwert) ausgegeben. Im Freiverkehr der Börse Düsseldorf können Kursschwankungen auftreten, die durch die Veränderung von Angebot und Nachfrage bestimmt sind.

7 Ertragreiche Anlage

7.1 Gibt es eine Kalkulationsgrundlage für den ermittelten Zinssatz?

Selbstverständlich wurde der Zinssatz (Risikoprämie) vorher gewissenhaft kalkuliert. Der Zinssatz in Höhe von 6,35% wurde auf der Basis der nachfolgenden Faktoren ermittelt:

- Unbekanntheit der WGF AG
- Erklärungsbedürftigkeit der Hypothekenanleihe
- „Blindpool-Charakter“ in der Anfangsphase
- Zinsabstand zu anderen vergleichbaren strukturierten Finanzinstrumenten

Auf der Grundlage der eigenen Planungsrechnungen, die von einem vereidigten Buchprüfer plausibilisiert worden sind, ist der ermittelte Zinssatz von 6,35% p.a. für die WGF AG betriebswirtschaftlich vertretbar.

7.2 Kann sich die WGF AG nicht günstiger finanzieren durch Hypothekendarlehen?

Die Kreditkonditionen für Hypothekendarlehen sind bei den Banken ca. 2%-Punkte günstiger. Das liegt insbesondere daran, dass es sich hierbei um Kreditkonditionen für den privaten „Häuslebauer“ handelt. Die WGF AG ist ein Immobilienhandelsunternehmen, das den Regeln der privaten Baufinanzierung nicht unterliegt. Wenn die WGF AG bei Banken einen Kredit erhält, so handelt es sich hierbei um eine Unternehmensfinanzierung. Allerdings lässt sich eine Bank diesen Unternehmenskredit mit Sicherheiten wie z.B. erstrangig eingetragenen Grundpfandrechten absichern. Die Einführung von BASEL II und die damit einher gegangene Einschränkung bei der Vergabe der Banken von individuellen Krediten haben dazu geführt, dass eine Kreditvergabe, wie sie noch vor Jahren möglich war, schwierig geworden ist. Im europäischen Ausland, insbesondere in Großbritannien und Irland, unterstützen die Banken deshalb die Unternehmen bei der Emission von Kapitalanlagen.

Die WGF AG hat diesen Entwicklungstrend im europäischen Ausland aufgenommen und emittiert mit Unterstützung von Banken die WGF Hypothekenanleihe. Da die WGF AG als Emittent wenig bekannt ist und auch die Hypothekenanleihe ein erklärungsbedürftiges Produkt darstellt, muss ein höherer Zins bezahlt werden. Dieser höhere Zins ist für ein junges Unternehmen marktüblich.

8 Die Immobilien

8.1 Welche Immobilien stehen als Underlying zur Verfügung?

Bei Emissionsbeginn stehen die Immobilien im Einzelfall noch nicht fest. Der WGF AG liegen kontinuierlich zahlreiche Immobilienangebote vor, die die Investitionskriterien erfüllen und somit eingekauft werden könnten.

Bei Emissionsbeginn besteht daher zunächst ein so genannter „Blindpool“. Erst nach Platzierung der Anleihe im Markt werden die Immobilien erworben und auf diesen zu Gunsten der Anleger erstrangige Grundpfandrechte eingetragen.

8.2 Wieso werden die Sicherheiten ausgetauscht?

Die WGF AG betreibt den Immobilienhandel. Das bedeutet, dass Immobilien permanent gekauft und verkauft werden. Dabei richtet sich das Geschäftsmodell der WGF AG darauf aus Immobilien deutlich unter den ermittelten Verkehrswerten einzukaufen. Durch eine sehr sorgfältige Analyse ermittelt die WGF AG stille Reserven, die teilweise von anderen Marktteilnehmern nicht erkannt werden. Bei einem Verkauf der Immobilien können die Gewinne aus den stillen Reserven vereinnahmt werden. Damit stehen der WGF AG mehr Mittel für künftige Immobilieninvestitionen zur Verfügung. Diese Mittel unterliegen weiterhin der Kontrolle des Mittelverwendungskontrolleurs. Mit einer neuerlichen Investition in Immobilien müssen dem Anleger wiederum erstrangig eingetragene Grundpfandrechte als Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Diese Sicherheiten werden von einem Treuhänder für die Anleihegläubiger verwahrt. Der Vorteil für den Anleger ergibt sich daraus, dass mit jedem erfolgreichen Immobilienhandel die Absicherung zu Gunsten der Anleger verbessert.

8.3 Was ist der Unterschied zwischen Marktwert, Verkehrswert und Beleihungswert?

Der **Beleihungswert** eines Grundstücks (inklusive evtl. darauf errichteter Bauwerke) ist, in Deutschland, der Wert, von dem aufgrund der aus dem langfristigen Marktgeschehen abgeleiteten Erkenntnisse zum Bewertungszeitpunkt auf der Basis der dauerhaften, zukunfts-sicheren Merkmale mit hoher Sicherheit erwartet werden kann, dass er über einen langen, in die Zukunft gerichteten Zeitraum im normalen Geschäftsverkehr realisiert wird.

Der **Marktwert** bezeichnet den aktuellen Wert einer Immobilie. Mit Erneuerung des Baugesetzbuches 2004 insbesondere zu § 194 BauGB wurde klargestellt, dass der Begriff **Verkehrswert** synonym zu gebrauchen ist. Dabei wird als Wert der Durchschnitt der zum Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten oder sicher erzielbaren Preise angenommen. Abweisende Preise, die durch nicht allgemein geltende Besonderheiten wie persönliche Umstände entstehen, werden bei der Durchschnittsbildung nicht berücksichtigt.

8.4 Ist der Beleihungsauslauf vertretbar?

Sicherlich ist ein Beleihungsauslauf in Höhe von 90% vom ermittelten Verkehrswert im Vergleich zur Besicherung von Pfandbriefen hoch. Im europäischen Vergleich ist dieser Beleihungsauslauf marktkonform. Dies zeigen auch die Diskussionen rund um das Thema „Covered Bonds“ zwischen dem ZKA (Zentraler Kreditausschuss) und der Europäischen Kommission. Während im europäischen Ausland (z.B. in Dänemark, Griechenland, Frankreich, Spanien, Portugal und Schweden) durchaus Konstruktionen vorliegen, bei denen die relative Beleihungsgrenze von 60% des Marktwertes überschritten werden darf, bleibt Deutschland dem strengen Deckungsprinzip treu.

Insbesondere die Tatsache, dass durch die Emittentin selbst das Immobilienhandels- und Immobilienverwaltungsgeschäft durchgeführt wird (Banken und Spezialinstitute stehen lediglich als Finanzierer zur Verfügung), rechtfertigt den höheren Beleihungsauslauf. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass durch das Geschäftsmodell der Emittentin und der vorliegenden Sicherungskonstruktion während der Laufzeit der Hypothekenanleihe der Beleihungsauslauf durch wertsteigernde Maßnahmen bzw. durch das Heben von stillen Reserven reduziert.

9 Grundsätzliches zu den WGF 6,35% Hypothekenanleihen

9.1 Vergleich der Hypothekenanleihe zu Fonds und Pfandbriefen?

Kriterium		Hypothekenanleihe	Hypotheken-Pfandbrief	Offener Immobilien-Fonds
Sicherheit	Gesetzliche Regelungen	Keine	Pfandbrief-Gesetz	Investment-Gesetz
	Pfandrechtliche Besicherung	Ja	Ja	Nein
	Rechtlicher Status der Investition	Fremdkapitalgeber	Fremdkapitalgeber	Eigenkapitalgeber
Rendite*		6,35% p.a.	ca. 4,5% p.a.	ca. 5,0% p.a.
Liquidität		Börsentäglicher Handel	Börsentäglicher Handel	Börsentäglicher Handel
* Die Rendite ist von der jeweiligen Laufzeit und dem aktuellen Börsenkurs abhängig.				

Anhand der Grafik lässt sich ablesen, dass die Hypothekenanleihe ein Gläubigerpapier ist. Das bedeutet, dass der Anleger den unwiderruflichen Anspruch auf Zinszahlung und auf Rückzahlung des Kapitals hat.

Bei geschlossenen Immobilienfonds ist der Anleger durch die Einlage Eigenkapitalgeber einer Kommanditgesellschaft oder GbR. Bei offenen Immobilienfonds sind die Einlagen der Anleger so genanntes Sondervermögen, das getrennt vom Vermögen der Fondsgesellschaft verwaltet wird. In beiden Fondskonstruktionen hat der Anleger keinen Anspruch auf regelmäßige Erträge in gleich bleibender Höhe bzw. auf Rückzahlung des Kapitals.

Bei der Hypothekenanleihe ist der Anleger direkt über die Eintragung erstrangigen Grundpfandrechte besichert. Im Gegensatz hierzu ist er bei Pfandbriefen indirekt auf der Basis des Pfandbriefgesetzes über eine Hypothekenbank durch Immobilien abgesichert. Hierbei sind strenge Regeln bei der Bewertung der Immobilien, die im Ernstfall als Sicherheit herangezogen werden, zu beachten. Die bei den Pfandbriefen vorgenommene, gesetzlich festgelegte Absicherung führt dazu, dass der Anleger ein Höchstmaß an Sicherheit hat. Dafür erhält der Anleger jedoch einen geringeren Zinsertrag.

9.2 Welches Immobilieninvestment erscheint sinnvoller, die Immobilie direkt oder ein indirekter Erwerb über Immobilienwertpapier?

Eine direkte Investition in Immobilien bindet das Kapital langfristig. Für Anleger, die eine langfristige Kapitalbindung ohne schnelle Exit-Möglichkeit bevorzugen und sich zudem mit der Verwaltung von Immobilien auskennen, kann sich eine direkte Investition in Immobilien lohnen.

Für den Großteil der Anleger ist diese Art der Kapitalanlage jedoch zu schwierig und zu langwierig. Hier empfiehlt sich eine indirekte Anlage in Immobilien über Immobilienwertpapiere. Es existieren eine Vielzahl von unterschiedlichen Immobilienwertpapieren wie beispielsweise offene und geschlossene Immobilienfonds, Pfandbriefe, Hypothekenanleihen oder auch REITS. Diese Immobilienwertpapiere haben große Unterschiede in ihrer Ausgestaltung von Renditen, Sicherheiten

und Verfügbarkeiten. Wir sind der Auffassung, dass die WGF 6,35% Hypothekenanleihen im Vergleich zu anderen Immobilienwertpapieren eine angemessene Sicherheit zu einem attraktiven Zinssatz und jederzeitiger Verfügbarkeit bieten.

9.3 Wie soll die Hypothekenanleihe getilgt werden?

Die WGF AG hat mehrere Möglichkeiten, um die Rückzahlung der Anleihe am Ende der Laufzeit sicher zu stellen:

- a) Verkauf der Immobilien und Auszahlung an die Inhaber der Hypothekenanleihen aus den Verkaufserlösen,
- b) Konsolidierung der Finanzierung durch eine Neuemission,
- c) Umfinanzierung durch einen Bankkredit,
- d) durch Eigenkapitaleinsatz der Gesellschaft
- e) oder durch eine Mischform aus den oben genannten Möglichkeiten.

Nach dem aktuellen Stand sind die Möglichkeiten a) bzw. die Mischform aus a) (teilweiser Verkauf) mit b) und c) am wahrscheinlichsten. Die Rückzahlung der Anleihe durch die WGF AG war natürlich auch Gegenstand der Überprüfung durch die Ratingagentur. Sie kommt in ihrem Ergebnis zum Schluss, "dass die Gläubigeransprüche unter Beachtung der Risikogrößen aller Voraussicht nach dem heutigen Kenntnisstand bedient werden können".

10 Wie kann ich die Hypothekenanleihe erwerben bzw. veräußern?

10.1 Erwerb der Hypothekenanleihe

Die Hypothekenanleihe kann direkt bei der WGF AG, bei unseren Kooperationspartnern (Direktbanken, Vermögensverwaltern, Finanzdienstleistungsinstituten) sowie über die Börse Düsseldorf erworben werden. Dabei sind zwei unterschiedliche Varianten des Erwerbs zu unterscheiden:

- 1.) Zeichnung der Anleihe während der Platzierungsphase
- 2.) Kauf der Anleihe nach Abschluss der Platzierungsphase

Die Zeichnung der Anleihe während der Platzierungsphase erfolgt in einem festgelegten Zeitrahmen der meist vor Beginn der Zinsphase ist. Reicht die Platzierungsphase in den Zinslauf hinein, so sind zusätzlich Stückzinsen zu berechnen. Während der Zeichnungsphase kann die Hypothekenanleihe direkt über die WGF AG sowie über Banken und Finanzdienstleistungsinstitute erworben werden.

Nach Abschluss der Platzierung besteht für den Interessenten die Möglichkeit die Hypothekenanleihe über den Freiverkehr der Börse Düsseldorf und über Geschäftspartner der WGF AG zu erwerben. Hierbei hat er zu beachten, dass sonstige Kosten sowie Stückzinsen berechnet werden können.

10.2 Wie werden die Zinsen gezahlt?

Die Zinsen werden an den Zinsterminen (jährlich bzw. halbjährlich) ausgezahlt. Den Anleihegläubigern werden die Zinsen automatisch auf dem Verrechnungskonto des eigenen Depots bei der Hausbank gutgeschrieben. Hierbei wird automatisch der eventuell gestellte

Freistellungsauftrag bzw. eine Nichtveranlagungsbescheinigung (NVA) durch die depotführende Bank berücksichtigt.

10.3 Was sind Stückzinsen?

Stückzinsen entsprechen aufgelaufenen Zinsansprüchen, die von dem Käufer einer Anleihe an den Verkäufer gezahlt werden.

Beispiel an der WGF 6,35% Hypothekenanleihe (AoJRUK):

Zinstermine: 15.05. und 15.11. eines jeden Jahres; Erwerb: 19.08.

Der Anleger erhält am 15.11. die Zinsen für den Zeitraum vom 15.05. bis 15.11. obwohl diesem die Zinsen eigentlich nur vom 19.08. bis 15.11. zugestanden hätten. Daher werden die Zinsen beim Kauf der Hypothekenanleihe mitbezahlt. Die Vorauszahlung dieser so genannten Stückzinsen ist für den Anleger kein Verlust, da per 15.11. die Zinsen für den gesamten vergangenen Zeitraum auf das Verrechnungskonto des Depots des Anleihegläubigers überwiesen werden.

10.4 Erhält man bei einem unterjährig Verkauf auch die Zinsen?

Wenn man die Anleihen unterjährig verkauft, erhält man von dem Käufer die anteiligen Stückzinsen von der letzten Zinszahlung bis zum Verkaufstermin ausgezahlt.

10.5 Wie werden die Hypothekenanleihen besteuert?

Hat der Anleihegläubiger keinen Freistellungsauftrag gestellt bzw. ist dieser bereits ausgeschöpft, werden die Zinsen noch im Jahre 2008 mit 30% Zinsabschlagssteuer (zzgl. 5,5% Soli) besteuert. Diese Zinsvorauszahlung wird bei der Einkommenssteuererklärung mit dem persönlichen Einkommenssteuersatz verrechnet.

Ab dem Jahre 2009 gilt die Abgeltungssteuer für Zinserträge aus festverzinslichen Wertpapieren. Auch hier gibt es Freistellungsbeträge, welche bei der Zinszahlung verrechnet werden. Ab dem 01.01.2009 werden maximal pauschal 25% Abgeltungssteuer (zzgl. Soli und evtl. Kirchensteuer) belastet.

10.6 Ab wann kann man die Hypothekenanleihen wieder verkaufen?

Die WGF 6,35% Hypothekenanleihen sind nach Platzierung börsentäglich veräußerbar über den Freiverkehr der Börse Düsseldorf.

10.7 Kann ich die WGF Hypothekenanleihen auch als Entnahmeplan für meine Altersvorsorge verwenden?

Die WGF Hypothekenanleihen sind eine flexible und effiziente Methode die Rente aufzubessern. Monatlich können Stücke der WGF Hypothekenanleihen über die Bank oder Sparkasse verkauft und der Erlös in das eigene Girokonto eingebucht werden.