



### HANS JÜRGEN FRIEDRICH

ist seit 2006 Finanzvorstand der **Westfälischen Grundbesitz und Finanzverwaltung AG (WGF)**.

Zuvor arbeitete der heute 48-jährige im Firmenkundengeschäft verschiedener Großbanken. Dabei entdeckte der gebürtige Hesse seine Liebe zu Unternehmensbonds. Später konzipierte er als freier Berater mit Kollegen die deutsche Form der Hypotheken-Anleihe.

## „Die Banken waren zu freigiebig“

► **ANLEIHEN** WGF-Finanzvorstand Hans Jürgen Friedrich über die Gründe der US-Immobilienkrise, die Unterschiede zum deutschen Markt und sichere Immobilieninvestments in unsicheren Zeiten.

**Herr Friedrich, der US-Immobilienmarkt hat die aktuelle Finanzkrise ausgelöst. Besteht die Gefahr, dass der deutsche Immobilienmarkt die Krise verstärkt?**

Nein, denn in Deutschland werden Immobilien ganz anders finanziert als in den Vereinigten Staaten. Ursachen der fatalen Entwicklung in Amerika waren, dass Kreditvergaben sehr lasch gehandhabt wurden und die Finanzierung ausschließlich auf die Immobilien abstellte.

**Was heißt das?**

Anders als in Deutschland haften Kreditnehmer nicht persönlich. Ihre Kreditwürdigkeit spielt überhaupt keine Rolle. Selbst mit geringem Einkommen konnte jeder bisher eine Immobilie auf Kredit kaufen. Der Bank reichten die Immobilien als Sicherheit. Solange die Immobilienpreise stiegen, konnte der Kreditnehmer sogar weiteres frisches Geld für die bereits

finanzierte Immobilie bekommen. Ein sensationelles Optionsgeschäft: Gefahrlos konnte der Schuldner auf steigende Immobilienpreise spekulieren. Das Risiko blieb bei der Bank.

**Und was genau ist in den USA passiert?**

Als die Nachfrage nach Immobilien sank und die Preise fielen, schickten viele Kreditnehmer ihre Schlüssel einfach an die Bank. Sie forderten diese zur Verwertung auf, ohne persönlich in Haftung genommen zu werden.

**Wie konnte das eine Weltkrise auslösen?**

Die amerikanischen Kreditforderungen wurden in Finanzinstrumenten verbrieft und weltweit angeboten. Viele europäische Banker glaubten, dass, wie auf unserem Kontinent üblich, auch die Amerikaner persönlich für ihre Kredite haften und die Wertpapiere relativ sicher seien. Dann fielen Kredite plötzlich aus.

**Glauben Sie, dass sich nun an der amerikanischen Praxis etwas ändert?**

Die Politik der falschen Anreize wandelt sich in den USA. Seit kurzem zeigen die Banken dem Kreditnehmer, was er über die gesamte Laufzeit zahlen muss. Vielen Schuldnern wird jetzt erst klar, dass ein Kredit nicht umsonst zu haben ist. Auch die Kreditbedingungen wurden bereits kräftig verschärft. Gelder sind nicht mehr so einfach erhältlich. Die Bonität des Schuldners fließt nun mit ein.

**Besteht von europäischen Immobilienmärkten noch eine Gefahr?**

Nicht mehr in dem Ausmaß wie sie zuvor bestand. In Spanien und Großbritannien sind die Immobilienblasen bereits geplatzt. Die dortigen Banken waren aus heutiger Sicht ebenfalls zu freigiebig. Auch in diesen beiden Ländern gibt es nicht die strengen Richtlinien, die in

## „Es gibt nur noch wenige Pfandbriefe mit kleineren Anteilsgrößen für Privatanleger. Das rächt sich jetzt.“

Deutschland zum Teil direkt aus dem Hypothekenbankgesetz stammen.

**Sie kritisieren die Politik des billigen Geldes. Machen die Notenbanken nun nicht wieder genau denselben Fehler?**

Der Geldmarkt ist beinahe zum Erliegen gekommen. Seit September dieses Jahres ist kein Pfandbrief mehr platziert worden. Viele Anleger fragen sich momentan: Warum soll ich den Banken noch vertrauen, wenn sie sich nicht einmal untereinander Geld leihen? Die Politik der Notenbanken ist deshalb richtig. Die Niedrigzinspolitik und das Rettungspaket der Bundesregierung kurbeln den Interbankenmarkt wieder an und geben Sicherheit zurück.

**Warum ist das Vertrauen in Pfandbriefe geschrumpft? Sie sind doch durch Immobilien sehr gut abgesichert.**

Normale Hypothekenanleihen sind durch Jumbo-Pfandbriefe in Sippenhaftung geraten. Die Mindestzeichnungssummen bei den Großemissionen liegen häufig zwischen 250 000 und 500 000 Euro. Damit werden hauptsächlich Großinvestoren angesprochen, unter denen das gegenseitige Vertrauen derzeit fehlt.

**Der private Anleger spielt in diesem Markt überhaupt keine Rolle mehr?**

Es gibt nur noch wenige Pfandbriefe mit kleineren Anteilsgrößen für Privatanleger. Das rächt sich jetzt. Würden Banken den Pfandbrief wieder einer breiteren Kundschaft öffnen, wären sie unabhängiger.

**Sie als WGF begeben Hypotheken-Anleihen. Droht Ihnen nicht die gleiche Gefahr?**

Nein, unsere Anleihen halten überwiegend Privatleute. Wir haben nur wenige institutionelle Anleger. Und diese Institutionellen fahren eine Buy-and-Hold-Strategie.

Daher sind wir von massiven Abflüssen nicht betroffen und haben im Gegenteil nur minimalste Kursschwankungen.

**Aber wie verhindern Sie, dass Institutionelle bei Ihnen einsteigen?**

Wir haben das Recht – das sonst nur sehr wenige Emittenten für sich beanspruchen – die Anleihe während der Laufzeit zu kündigen. Eine für institutionelle Anleger erforderliche Durationsberechnung ist dadurch nicht möglich. Die meisten Institutionellen haben auch kein Interesse, weil in unseren Anleihen ein spekulativer Handelsansatz fehlt.

**Was ist denn eine Hypothekenanleihe?**

Eine Hypothekenanleihe ist eine Unternehmensanleihe. Sie wird nicht wie ein Pfandbrief durch eine Bank ausgegeben. Den Anleger sichert sie direkt durch erst-rangige Grundpfandrechte an deutschen Immobilien und bietet über die Laufzeit eine attraktive jährliche Festverzinsung. In unserem Fall liegt sie bei 6,35 Prozent – höher also als bei Pfandbriefen. Über die Börse sind die Anleihen handelbar und der Handel ist auch derzeit börsentäglich möglich. Damit ist dem Anleger jederzeitige Liquidität zugesichert.

**Wie haben sich Ihre Anleihen geschlagen?**

Während andere Anleihen mächtig verloren haben, sind unsere Papiere der Fels in der Brandung. Unsere erste und zweite Emission kommen zusammen auf 50 Millionen Euro und stehen derzeit jeweils bei rund 97 Prozent. Unsere jüngste Emission, die ein Volumen von 50 Millionen hat, steht gar bei 98 Prozent. Deshalb eignen sich die Papiere als Beimischung zur Depotabsicherung und werden von unseren Partnern wie **DAB bank** und **CortalConsors** empfohlen. STEFANIE BURGMAIER

KAUFEN		DREI WGF-HYPOTHEKENANLEIHEN ZUR WAHL			
WKN	Rating <sup>1</sup>	Kupon in %	Laufzeit	Kurs <sup>2</sup> am 20.11.08	Rendite in %
A0A QSM	BBB	6,35	01.07.09	97,00	9,77
A0J RUK	BBB –	6,35	15.11.11	96,50	7,71
A0L DUL	BBB –	6,35	14.03.13	98,00	6,37

1) Bonitätsbewertung der Creditreform Rating AG; gehandelt im Freiverkehr der Börse Düsseldorf; 2) in Prozent

## Erstklassig:



## Top-Angebote!

### Girokonto

0,- €

- Kostenlose Kontoführung
- Kostenlose ec-/Maestro-Karte und VISA Direkt-Card
- Kostenlos Bargeld abheben – an allen VISA Geldautomaten in Ländern mit Euro-Währung

### Baufinanzierung

- Niedrige Zinsen
- Einfache und schnelle Abwicklung
- Persönliche Beratung durch festen Ansprechpartner



Jetzt profitieren:

**0180 2 / 88 10 00**

(Festnetz der Dt. Telekom – 0,06 Euro pro Anruf, ggf. abweichende Mobiltarife)

**www.ing-diba.de**

ING  DiBa