

Rating kurz notiert

HSH-Pfandbriefe erneut herabgestuft

Moody's senkte das Rating für die von der HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel, emittierten Hypothekendarlehen. Statt mit „Aa2“ werden die Papiere nunmehr mit „Aa3“ bewertet. Zudem wird eine weitere Herabstufung geprüft. Begründet wird die Maßnahme damit, dass die Bank nicht bereit ist über die gesetzlich vorgeschriebene Mindestüberdeckung von zwei Prozent hinaus, weitere Sicherheiten in den Deckungsstock einzustellen. Damit könne das bestehende Rating nicht aufrechterhalten werden. Bereits im Juli dieses Jahres hatte die Agentur ihre Bonitätseinschätzung der Hypothekendarlehen der HSH Nordbank von „Aa1“ auf „Aa2“ korrigiert, nachdem das Emittentenrating des Kreditinstituts kurz zuvor ebenfalls abgesenkt worden war. Aktuell hat die Bank ein Depositen-Rating von „Baa3“, ein Finanzstabilitätsrating von „E“ und das „Baseline Credit Assessment“ wird mit „caa2“ benotet.

„A minus“ für Hahn-Anleihe

Von der Ratingagentur Scope ist das Rating der ersten Unternehmensanleihe der Hahn Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, überprüft und die Note „A minus“ mit „stabilem“ Ausblick bestätigt worden. Das auf die Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien spezialisierte Unternehmen hatte am 1. Oktober 2012 seine erste Anleihe mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Volumen von 20 Millionen Euro emittiert. Verzinst wird die Einlage mit jährlich 6,25 Prozent. Zur Besicherung der Anleihe dienen Anteile an institutionellen Immobilien-Spezialfonds und an Immobilien-Objektgesellschaften, die an einen Treuhänder verpfändet wurden. Zusätzlich wurden sämtliche laufende Ausschüttungen aus den verpfändeten Anleihe-Sicherheiten während der Laufzeit zugunsten der Anleihegläubiger verpfändet.

Risiken bestehen nach Einschätzung von Scope insbesondere darin, dass die Höhe der Besicherung abhängig von der Marktentwicklung der zugrunde liegenden Fondsanteile und Objektwerte ist.

Die Anteilswertberechnung der Spezialfondsanteile erfolgt durch die jeweilige Verwaltungsgesellschaft monatlich und stützt sich dabei auf halb- beziehungsweise jährlich von externen Prüfern durchgeführte Immobilienwertgutachten. Hinsichtlich der Bewertung der Objektgesellschaftsanteile ist außerdem zu beachten, dass entsprechende Gutachten nur teilweise vorliegen und lediglich die Immobilienobjekte der Objektgesellschaften, nicht aber die Objektgesellschaftsanteile selbst bewerten. Zudem sind die Anteile an den Immobilien-Spezialfonds und den Immobiliengesellschaften nur eingeschränkt fungibel. Weitere Risiken werden vor allem in der Einschätzung der wertbildenden Faktoren bei der Akquisition von Immobilien, in der Objektbewirtschaftung und der Projektentwicklung gesehen. Hinzu kommen potenzielle Haftungs- und Reputationsrisiken.

Fitch: „AAA“ für Covered Bonds der ANZ

Anfang September hat Fitch Ratings die von der Australia and New Zealand Banking Group Limited (ANZ) ausgegebenen Covered Bonds der Serie 2013-5 mit „AAA“ und „stabilem“ Ausblick bewertet. Die Serie der hypothekarisch besicherten Schuldverschreibungen hat ein Volumen von einer Milliarde Euro und wird im September 2018 fällig. Insgesamt hat die ANZ ein Covered-Bond-Programm in Höhe von 13,25 Milliarden Euro.

Grundlagen des Ratings sind das langfristige Emittentenausfallrating (IDR) der ANZ, das Fitch mit „AA minus“ benotet, die Diskontinuitätsstufe (D-Cap) von „2 (hoch)“ und ein für die Überdeckung anrechenbarer Anteil an den Vermögenswerten (Asset Percentage) von 87 Prozent. Der „stabile“ Ausblick für die Covered Bonds spiegelt den ebenfalls „stabilen“ Ausblick für die IDR der australischen Bank wider.

Im Juli 2013 beinhaltet der Deckungsstock 54 433 erstrangig besicherte Hypothekendarlehen für australische Eigenheime mit einem Volumen von 15,7 Milliarden australischen Dollar. Davon sind jedoch nur 8,3 Prozent festverzinsliche Kredite. Die übrigen 91,7 Prozent sind variabel verzinst. Zudem sind 27,7 Prozent endfällige Finanzierungen. Ge-

ografische Schwerpunkte im Kreditportfolio sind Victoria mit 33,6 Prozent und New South Wales mit 28,9 Prozent.

„AAA“ für Covered Bonds der NIBC

Die von der niederländischen NIBC Bank N.V. emittierten Covered Bonds der Serie 1709 werden von Fitch Ratings weiterhin mit „AAA“ und „stabilem“ Ausblick benotet. Die Covered Bonds dieser Serie verfügen über eine Pass-Through-Struktur und haben ein Gesamtvolumen von einer Milliarde Euro. Die Einschätzung von Fitch basiert auf dem langfristigen Emittentenausfallrating (IDR) von NIBC, das mit „BBB minus“ bewertet wird. Die Diskontinuitäten im Deckungsstock werden als „minimal“ angesehen (D-Cap von 8).

Alle zur Deckung dienenden Kredite laufen auf Euro, doch ist ein Teil von ihnen variabel verzinst, während der Covered Bond festverzinst ist. Per 30. Juni 2013 enthielt der Deckungsstock 8 094 niederländischen Eigenheimfinanzierungen im Wert von 610 Millionen Euro. Regionale Schwerpunkte bilden dabei Noord-Holland mit 18,7 Prozent, Zuid-Holland mit 17,4 Prozent und Noord-Brabant mit 16,6 Prozent.

Northern Rock Covered Bonds mit „AAA“

Fitch Ratings bestätigte das Triple-A-Rating der von Northern Rock Asset Management plc. ausgegebenen Covered Bonds, deren Umlaufvolumen 4,3 Milliarden Britische Pfund beträgt. Gleichzeitig wurde der Ausblick von „negativ“ auf „stabil“ angehoben. Grund dafür ist der stabile Ausblick für Großbritannien und den britischen Immobiliensektor. Zur Jahresmitte befanden sich britische Wohnungsbaukredite in Höhe von 8,6 Milliarden Britischen Pfund und weitere Sicherheiten im Wert von 1,6 Milliarden Euro im Deckungsstock. Seit Juli 2012 sank das Deckungsvermögen um 0,9 Milliarden Euro, da Kredite verkauft und getilgt wurden. Insgesamt sind 66,6 Prozent des Deckungsstocks endfällige Kredite. 5,8 Prozent der als Sicherheit dienenden Darlehen weisen Zahlungsrückstände von mehr als 90 Tagen auf.