

Rating kurz notiert

Fitch Ratings: Jumbos der Postbank mit AAA

Jumbo-Hypothekendarlehen der Deutschen Postbank AG, Bonn, mit einem Volumen von einer Milliarde Euro und einer Laufzeit von zehn Jahren haben von Fitch die Ratingnote „AAA“ erhalten. Gleichzeitig hat die Ratingagentur das Rating der anderen Hypothekendarlehen der Postbank ebenfalls mit „AAA“ versehen. Das Rating basiert auf dem Long-term Issuer Default Rating (IDR) der Postbank von „A plus“ und einem Diskontinuitätsfaktor (D-Factor) von 13,7 Prozent. Die Kombination der beiden Kennzahlen erlaubt ein Rating der Darlehen von mindestens „AA plus“ auf der Grundlage der Ausfallwahrscheinlichkeit (PD). In der Cash-Flow-Analyse der Ratingagentur gestattet bereits eine Überdeckung von zehn Prozent, dass der Deckungsstock dem unterstellten Stressszenario standhält und die fristgerechte Bedienung der Darlehensgläubiger aus der Deckungsmasse sichergestellt ist.

Einschließlich der jüngsten Emission beläuft sich der gesamte Darlehensstock der Postbank auf 6,7 Milliarden Euro. Diesem stehen Deckungswerte in Höhe von 7,8 Milliarden Euro gegenüber, sodass sich eine nominale Überdeckung von 16 Prozent ergibt. Ende September 2010 machten deutsche Wohnungsbaufinanzierungen 85 Prozent des Deckungsstocks der Darlehen der Bank aus, 15 Prozent entfielen auf Staatsfinanzierungen.

Fitch Ratings: AAA für Helaba-Pfandbriefe

Fitch Ratings benotet die Hypothekendarlehen der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main, mit der höchstmöglichen Bewertung „AAA“. Damit wurde auch der Status Rating Watch Negative aufgehoben. Die Ratingagentur hatte die Kreditrisiken im Deckungsstock und die Cash-Flow-Ungleichgewichte zwischen Aktiva und Passiva vor dem Hintergrund gesteigerter Risikoannahmen für den gewerblichen Immobilienmarkt in Europa überprüft. Mit 83,4 Prozent haben Gewerkefinanzierungen im Deckungs-

stock der Helaba ein deutliches Übergewicht.

Für die Hypothekendarlehen der Helaba wurde ein Diskontinuitätsfaktor (D-Factor) von 20,7 Prozent ermittelt. Zusammen mit dem Long-term Issuer Default Rating (IDR) der Bank von „A plus“ wurde die Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of default, PD) mit „AA plus“ bewertet. Um ein AAA-Rating zu erreichen, ist daher eine Überdeckung von 30 Prozent nötig. Ende Dezember 2010 belief sich das Volumen der ausstehenden Hypothekendarlehen der Helaba auf 5,794 Milliarden Euro, während die Deckungswerte 8,895 Milliarden Euro betragen, sodass sich eine nominale Überdeckung von 53,52 Prozent ergibt.

Moody's prüft Commerzbank

Derzeit liegen die Bonitätsnoten für staatlich gestützte Banken teilweise mehrere Ratingstufen über der „ungestützten“ Kreditwürdigkeit. Deshalb überprüft Moody's Investors Service derzeit mehrere deutsche Banken, denn die Agentur befürchtet, dass der Staat bei einer neuerlichen Finanzkrise diese Kreditinstitute nicht mehr in gleichem Umfang unterstützen kann, wie dies zuletzt getan wurde. Stattdessen ist die Politik bestrebt, private Gläubiger bei Bankenpleiten künftig stärker in die Verantwortung zu nehmen als bisher. Dies macht in den Augen der Agentur ein Überdenken der bestehenden Ratingurteile nötig.

So weicht das Rating der mit massiven staatlichen Hilfen gestützten Commerzbank um vier Notches von deren Finanzstärke-Rating ab, bei dem nur die eigene Finanzkraft des Unternehmens ohne Hilfe von außen betrachtet wird. Überprüft werden jedoch nicht nur die Bonitätsurteile der Commerzbank AG, sondern auch ihrer Tochtergesellschaften, insbesondere der Eurohypo AG, Eschborn. Erwogen wird, das Rating der bislang mit „Aa3“ benoteten vorrangig besicherten Verbindlichkeiten der Commerzbank um bis zu zwei Notches zu senken. Zwar soll das Finanzstärke-Rating (BFSR) der Commerzbank bei „C minus“ beibehalten werden, doch bleibt der Ausblick „negativ“.

Bereits herabgestuft wurde das Finanzstärke-Rating der Eurohypo AG von „D“ auf „D minus“ mit negativem Ausblick. Als Grund nennt die Ratingagentur die schwache Ertragsentwicklung der Bank und die sich verschlechternde Qualität der Assets. Vor allem in der Staatsfinanzierung sieht die Ratingagentur höhere Kreditrisiken und Ertragsvolatilitäten. Das Staatsfinanzierungsgeschäft sei einerseits beeinträchtigt durch die letzte Krise, andererseits aber auch anfällig für neue Marktschocks, während die gewerblichen Immobilienfinanzierungen als unverändert schwach und anfällig eingeschätzt werden. Befürchtet wird, dass die Bank länger als erwartet braucht, um sich unabhängig von der Commerzbank ungedeckt refinanzieren zu können. In diesem Zusammenhang bezweifelt Moody's, dass die Commerzbank ihren Immobilienfinanzierer bei einer erneuten Finanzmarktkrise in gleicher Weise unterstützen kann und wird, wie sie es bisher getan hat.

S&P: ImmoFori besser als Durchschnitt

Die Ratingagentur Standard & Poor's hat den Special Servicer für Wohn- und Gewerbeimmobilien ImmoFori AG, Hamburg, zum zweiten Mal in Folge mit „Above Average“ bewertet. Der Prozessor ist spezialisiert auf leistungsgestörte Immobilienkreditportfolios. Ausschlaggebend für die Ratingnote waren die Erfahrung des Managements. Zum Jahreswechsel 2010 hatte ein Eigentümerwechsel stattgefunden, wobei die Führungsriege auch selbst Anteile erwarb. Durch die neuen Besitzverhältnisse befinden sich nun alle operativen Bereiche unter der vollständigen Kontrolle des Unternehmens, insbesondere die Innenrevision, was im Rating positiv vermerkt wurde.

Die Inkasso-Performance wurde auf einem guten Niveau beibehalten und die IT-Systeme sind seit Jahren etabliert und ausgereift, sodass die Prozesse reibungslos ineinandergreifen. Auch der Ausbildungsstand der Belegschaft und deren fortlaufende Weiterbildung flossen in die Bewertung positiv ein. Die Prognose für das Unternehmen lautet nach dem aktuellen Rating „in der Entwicklung befindlich“.