



RATING KURZ NOTIERT

S&P sieht Vonovia „positiv“

Die Ratingagentur S&P Global Ratings (S&P) hat das „BBB+“-Rating von Vonovia bestätigt und den Ausblick von „stabil“ auf „positiv“ angehoben. Durch die erfolgreich platzierte Kapitalerhöhung in Höhe von 8 Milliarden Euro sei es Vonovia bereits wenige Wochen nach Abschluss der Deutsche-Wohnen-Übernahme gelungen, die Verschuldung deutlich in Richtung Zielkorridor von 40 bis 45 Prozent zurückzuführen, heißt es im Rating-Bericht. Durch weitere Wertsteigerungen im Immobilienbestand oder auch Verkäufe seien zusätzliche Senkungen des Verschuldungsgrads zu erwarten. Dies eröffne Potenzial für eine weitere Verbesserung des Ratings. Vonovia teilte zusätzlich mit, die Vorbereitungen zur Integration von Deutsche Wohnen haben inzwischen begonnen. Ab Anfang 2022 werden die Prozesse und Organisation der Deutsche Wohnen unter Wahrung der Interessen aller Stakeholder sukzessive auf die Plattform von Vonovia umgestellt. Dieser Prozess soll bis Anfang 2023 abgeschlossen sein.

Fitch: neutrale Einschätzung für EMEA-Immobilien

Der Ausblick für EMEA-Immobilien im Jahr 2022 ist laut Fitch Ratings neutral. Dies ist jedoch je nach Anlageklasse unterschiedlich. Im Einzelhandelssektor besteht nach wie vor eine Spaltung zwischen der Einschätzung für Convenience-orientierte, unverzichtbare Geschäfte – deren Vermieter weiterhin von stabilen Mieterverkäufen, hohen Mieteinnahmen und weniger starken Immobilienrückgängen profitieren werden – und Zentren, in denen finanziell schwache Einzelhändler und eine zunehmende E-Commerce-Durchdringung weiterhin Fragen zum Zweck physischer Geschäfte aufwerfen. Im Bürosegment werden erstklassige Büros in zentralen Geschäftsvierteln, insbesondere solche mit Mietern mit langfristigen Mietverträgen, und ESG-förderliche Neubauten weiter widerstandsfähig sein, während die Belegungsraten von sekundären Büros nachlassen werden – mit schwächeren Mieten und möglichen Redundant Assets.

Die steigende E-Commerce-Durchdringung bedeutet, dass der Logistiksektor profitiert, wenn der Einzelhandelssektor schwächelt. Die Logistik umfasst Hub-and-Spoke-Lager

für Lieferungen auf der letzten Meile in Ballungsgebiete mit eingeschränktem Zugang wie London, Paris und Barcelona sowie größere europaweite Distributionszentren neben den Hauptverkehrsadern. Die Mieten steigen in Gebieten, in denen Land knapp ist und die Werte steigen (wie Deutschland, die Niederlande und Teile Frankreichs). Das Segment Wohnen zur Miete verzeichnete hohe Inkassoquoten und stabile Mietsteigerungen, unterstützt durch die weitgehend regulierten Rahmenbedingungen in Deutschland und Skandinavien. Die Notwendigkeit von Wohnraum (mit ungedeckter Nachfrage in vielen Ländern), die Regulierung von Mieterhöhungen (teilweise verbunden mit der vorherigen Ausgabe) und die daraus resultierenden Mieten unter dem Marktwert haben die Stabilität dieser Anlageklasse während der Pandemie gestärkt.

Moody's senkt Ausblick von TAG Immobilien

Mit der angekündigten Übernahme von Polens größtem Wohnimmobilienentwickler Robyg steht das Investmentgrade-Rating von TAG Immobilien auf der Kippe. Moody's Investors Service senkt den Ausblick des Baa3-Ratings für das Hamburger Unternehmen von positiv auf negativ. Die geplante Übernahme „werde das Finanz- und Geschäftsprofil des Unternehmens schwächen“, heißt es. Das spiegele der veränderte Ausblick nun wider. Ein stärkeres Engagement in der Projektentwicklung erhöht nach Meinung von Moody's die Risiken der Bauausführung der geplanten Wohnungen, zugleich sinke für die Dauer der Projekte die Stabilität der Erträge. Mit Baa3 ist die Bonität von TAG Immobilien nur einen Schritt von einer spekulativen Bewertung entfernt.

Fitch stuft Atrium herab

Fitch Ratings hat für Atrium European Real Estate Limited, Eigentümer und Verwalter von Einkaufszentren und Wohnimmobilien in Zentraleuropa, das Long- und Short-Term Issuer Default Rating von „BBB“ auf „BB“ beziehungsweise von „F2“ auf „B“ herabgestuft. Der Ausblick für das Long-Term Issuer Default Rating ist stabil. Die Herabstufung spiegele das Finanzprofil der Gesellschaft nach dem Erwerb der verbleibenden 25-prozentigen Beteiligung durch Gazit Globe wider.

Debeka Bausparkasse erhält stabilen Ausblick

Moody's Investors Service (Moody's) hat das Rating der Debeka Bausparkasse von Baa3 bestätigt und den Ausblick von negativ auf stabil geändert. Gleichzeitig stufte die Ratingagentur das langfristige Kontrahentenrisiko-Rating von Debeka von Baa1 auf Baa2 herab.

Moody's bestätigt Ratings der BSH

Die Ratingagentur Moody's hat ihre Einschätzung zur Bonität der Bausparkasse Schwäbisch Hall bestätigt. Der Ausblick auf die langfristigen Einlagen- und Emittentenratings der BSH bleibt stabil.

Outlook Moody's zu Bundesländern

Moody's hat seinen Outlook 2022 für die deutschen Bundesländer veröffentlicht. Nach dem coronabedingten Rückgang der Steuereinnahmen und hoher antizyklischer Ausgaben in der Vergangenheit kommen die Analysten nun wieder zu einem grundsätzlich stabilen Sektor-Ausblick, der sich so auch in den stabilen Einzelratings niederschlägt. Bei „Aaa“ liegen unverändert Baden-Württemberg, Bayern und Brandenburg. Einen Notch niedriger bei „Aa1“ finden sich Berlin, Nordrhein-Westfalen und Sachsen-Anhalt, die übrigen Bundesländern liegen niedriger.

Moody's begründet die Einschätzung wie folgt: Die wirtschaftliche Erholung werde die Steuereinnahmen sukzessive wieder ansteigen lassen, wodurch die Defizite zurückgehen. Die Ausgaben werden sich dem Vorkrisenniveau annähern, da die pandemiebedingten Kosten allmählich auslaufen. Die Haushalte erholen sich rasch, sodass die Länder ihre Investitionsausgaben weitgehend selbst finanzieren können. Die regionale Schuldenlast werde 2022 größtenteils noch weiter ansteigen, da die Schuldenbremse ausgesetzt bleibt, ihren Höhepunkt erreichen und danach sinken. Der jährliche Finanzierungsbedarf für die Neuverschuldung und die Refinanzierung fällig werden der Schulden wird mit der Verfestigung der wirtschaftlichen Erholung abnehmen.