

Rating kurz notiert

Feri: Hohes Rating für deutsche Standorte

Insgesamt zehn deutsche Städte werden als Immobilienstandorte von der Ratingagentur Feri, gemessen an ihrem Potenzial und dem Risiko auf ein ähnliches Niveau wie die Top-5 – Frankfurt am Main, München, Hamburg, Düsseldorf und Berlin – eingestuft. Vor allem Leipzig bewegt sich mit einem Potenzial-Rating von „B“ auf einem Level mit Hamburg und Berlin und sogar noch vor München und Düsseldorf. Im Rating-Risiko ist Leipzig mit „A“ auf einer Stufe mit Frankfurt und München. Allerdings liefert die Stadt mit 6,6 Prozent die höchste Mietrendite,

Durch die hohe Nachfrage und das knappe Angebot an Core-Objekten sind die Mietrenditen in den Top-Standorten Frankfurt am Main, München, Hamburg, Düsseldorf und Berlin auf durchschnittlich 5,1 Prozent gesunken. Mit rund 4,8 Prozent sind sie in München am geringsten.

In Düsseldorf sind die Mietrenditen mit etwa 5,3 Prozent unter den Top-Standorten noch am höchsten. In den A-Städten liegen sie bei durchschnittlich 6,1 Prozent – rund ein Prozentpunkt über dem Niveau der Metropolen. In Stuttgart und Köln, die häufig zu den Metropolen gezählt werden, sind die Mietrenditen mit 5,3 Prozent bereits auf dem Niveau der Top-Standorte angekommen.

Feri Büroimmobilienmarkt-Rating 2. Quartal 2011

Top-5	Mietrendite 2011	Mietprognose pro Jahr 2011–2015	Rating Potenzial	Rating Risiko
Frankfurt am Main	5,2	4,1	B+	A
München	4,8	3,1	C	A
Hamburg	5,0	3,3	B	AA
Düsseldorf	5,3	3,0	C	AA
Berlin	5,2	3,4	B	AA
A-Städte				
Bonn	6,2	1,9	C	A
Bremen	6,2	1,8	C	A
Dortmund	6,5	1,5	C	A
Dresden	6,3	1,5	C	A
Essen	6,2	1,9	C	A
Hannover	6,5	2,1	C	A
Köln	5,4	2,9	C	A
Leipzig	6,6	2,5	B	A
Nürnberg	6,0	2,0	C	A
Stuttgart	5,3	1,9	C	A
A-Städte	6,1	2,0	C	A
Top-5	5,1	3,4	B	AA

Quelle: Feri

dite, was auf vergleichsweise niedrige Preise hinweist.

Insgesamt bieten die deutschen A-Städte, zu denen außer Leipzig auch Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Essen, Hannover, Köln, Nürnberg und Stuttgart gehören, bei Büroimmobilien eine vergleichbare Gesamtperformance wie die deutschen Top-Standorte. Unterschiede sieht die Ratingagentur allerdings in der Renditestruktur. Demnach gleichen die höheren Mietrenditen in den A-Städten das geringere Mietwachstum aus. Sowohl für die Top-5 als auch für die A-Städte erwartet Feri in den nächsten Jahren Gesamrenditen von sieben bis acht Prozent pro Jahr.

Die Mietprognose bis 2015 ist für die Metropolen günstiger als in den zehn folgenden Städten. Im Durchschnitt liegt sie bei 3,4 Prozent pro Jahr. Die Spitzenposition übernimmt Frankfurt mit einem jährlichen Wachstum der Büromieten von rund 4,1 Prozent pro Jahr.

In Düsseldorf fällt das prognostizierte Mietwachstum mit 3,0 Prozent am geringsten aus. In den A-Städten liegt das prognostizierte Mietwachstum bei durchschnittlich 2,0 Prozent pro Jahr. Köln hat in dieser Gruppe mit fast 3,0 Prozent jährlich das größte Mietsteigerungspotenzial, in Dortmund und Dresden ist es mit 1,5 Prozent pro Jahr am geringsten.

AAA für Öffentliche Postbank-Pfandbriefe

Fitch Ratings hat die Öffentlichen Pfandbriefe der Deutschen Postbank AG, Bonn, mit „AAA“ benotet. Diese weisen eine Besonderheit auf: In ihrem Deckungsstock finden sich im Gegensatz zu Öffentlichen Pfandbriefen anderer deutscher Banken auch Wohnungsbaukredite, die von der KfW-Bankengruppe garantiert sind. Insgesamt sind das mehr als 13 000 Baukredite, die an der Deckungsmasse einen Anteil von 28,6 Prozent haben. Die übrigen 71,4 Prozent beinhalten 17 Bonds, mit einem Volumen zwischen 50 und 200 Millionen Euro. Die Adressen sind zu 52,6 Prozent europäische Staaten, zu 21,1 Prozent deutsche Länder und zu 26,3 Prozent deutsche Förderbanken und Landesbanken.

Die Ratingagentur gründet ihr Urteil auf das langfristige Emittentenausfallrating (IDR) der Postbank von „A plus“ und dem von 9,9 Prozent auf 8,1 Prozent gesunkenen Diskontinuitätsfaktor (D-Factor). Dabei wertet die Ratingagentur positiv, dass der Anteil an Immobilienfinanzierungen im Deckungspool zurückgegangen ist. Damit ist nach Meinung von Fitch, die Deckungsmasse leichter zu veräußern, um die Investorenansprüche zu bedienen.

Feri stuft USA herab

Auch auf die USA, den größten Schuldner der Welt, wächst der Druck zum Defizitabbau. Nachdem bereits einige Ratingagenturen angekündigt hatten, eine Rating-Herabstufung des Landes zu prüfen, hat jetzt als erste die Feri Euro-Rating Services AG aus Bad Homburg das Kreditrating der Vereinigten Staaten von AAA auf AA zurückgenommen. Begründet wird die Entscheidung mit den als unzureichend empfundenen Sparmaßnahmen der US-Regierung, um den öffentlichen Haushalt tragfähig zu konsolidieren.

Beunruhigt sind die Analysten vor allem vom raschen Anstieg der Staatsverschuldung. Diese verdoppelte sich zwischen den Jahren 2005 und 2010, sodass sich das Verhältnis von Staatsdefizit zu

Bruttoinlandsprodukt in diesem Zeitraum von 60 Prozent zu 100 Prozent verschlechterte. Auch die von Präsident Barack Obama geplante Senkung der Neuverschuldung hält Feri für zu gering, um substanzielle Erfolge zu erzielen. Vielmehr wird der Schuldenberg auch mit diesem Programm weiter wachsen. Das dürfte jedoch zu einem spürbar nachlassenden Interesse ausländischer Investoren führen, die in den vergangenen Jahren den Großteil von US-Treasuries gekauft haben. In der Folge steigt das Kreditrisiko der USA.

Während in Europa versucht wird, der Schuldenkrise durch verstärkte Sparanstrengungen Herr zu werden und dabei auch temporäre Wachstumsverluste akzeptiert, versuchen die USA durch zusätzliche staatliche Impulse wie Steuerensenkungen, die Konjunktur zu stärken. Die daraus erwarteten Steuermehreinnahmen sollen später den Schuldenberg abtragen. Durch die faktische Null-Zins-Politik der Notenbank sind Investitionskredite bereits sehr günstig, auch der Wechselkurs ist schon auf einem niedrigen Niveau. Trotzdem verharrt die Arbeitslosigkeit auf relativ hohem Niveau und die Analysten aus Bad Homburg schätzen die Wachstumsperspektiven der amerikanischen Volkswirtschaft schwächer ein, als die Prosperität vor der Finanzmarktkrise. Damit dürften auch die Steuermehreinnahmen, die sich allein aus einer möglichen Konjunkturerholung ergeben, geringer ausfallen.

Moody's senkt Daumen für NIBC

Nachdem die Ratingagentur Moody's das Bank Financial Strength Rating (BFSR) der NIBC Bank N.V. von „C minus“ auf „D plus“ stufte, wurden auch die anderen Ratings des niederländischen Kreditinstituts angepasst. So sank das Long-term Senior Debt Rating von Baa2 auf Baa3 und das Subordinate Debt Ratings von Baa3 auf Ba1. Auch das Kurzfrustrating wurde von P-2 auf P-3 zurückgesetzt. Auch für die Covered Bonds der Bank hatte die Rating-Aktion Folgen. So verlieren die nach niederländischem Covered-Bond-Gesetz begebenen gedeckten Schuldverschreibungen ihr Rating von „Aa2“. Moody's beurteilt die Bonität der Papiere aktuell mit „A1“.