

Rating kurz notiert

Milaneo von Scope mit „AA“ bewertet

Von der Ratingagentur Scope hat der Geschlossene Immobilienfonds Hamburg Trust – Shopping Edition 3 „Milaneo“ mit „AA“ und stabilem Ausblick versehen. Damit gehört das Sondervermögen in der Vergleichsgruppe zu den überdurchschnittlich gut bewerteten Beteiligungen. Als „sehr gut“ wurde die Investmentqualität eingestuft, was einem Investment-Rating von „AA“ entspricht. Als „gut“ wird das Verhältnis zwischen der erwarteten Rendite und dem ermittelten Risiko eingeschätzt. Im Rahmen der Kapitalflusssimulation wurden eine Renditeerwartung (nach Steuern) von 4,78 Prozent (Mid-Case) und eine Volatilität von 0,92 Prozent ermittelt.

Von den rund 148 Millionen Euro Gesamtvolumen des Fonds sind 68 Millionen Euro Eigenkapital. Der mit einer geplanten Laufzeit von 17 Jahren aufgelegte Fonds beteiligt sich mit 32,5 Prozent an dem in der Errichtung befindlichen Shoppingcenter „Milaneo“ im Zentrum von Stuttgart. Projektentwickler, Centermanager und Co-Investor ist die ECE Projektentwicklung GmbH, die in diesem Marktsegment etabliert und Marktführer im europäischen Shoppingcenter-Bereich ist.

Das Projekt befindet sich in exponierter Lage in der Innenstadt von Stuttgart, die zu den attraktivsten Einzelhandelsstandorten in Deutschland zählt. Zwar gehört der Anbieter Hamburg Trust zu den jüngeren Initiatoren am Markt der Geschlossenen Fonds, doch verfügt das Management des Fondsiniciators nach Überzeugung der Ratingagentur über eine langjährige, umfangreiche Immobilienkompetenz. Für die Emissions- und Managementgesellschaft liegt ein separates Qualitätsrating von „A plus“ (hohe Qualität) vor.

Da es sich um eine Projektentwicklung handelt, sieht Scope grundsätzliche Restrisiken im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauvorhabens. Im Rahmen der Bewirtschaftung ist mit einer Einführungsphase zur Etablierung des Centers im Markt zu rechnen. In der Risikoklassifizierung Geschlossene Fonds wurde der Fonds in die Risikoklasse 3 – mittleres Risiko – eingestuft. Generell

besteht aber bei Geschlossenen Fonds ein Totalverlustrisiko.

Pfandbriefe der LBBW auf „AAA“ belassen

Auch unter den neuen Kriterien bewertet Fitch Ratings die Bonität der Öffentlichen Pfandbriefe der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) unverändert mit der Bestnote Triple-A. Darüber hinaus ist der Ratingausblick „stabil“. Die Benotung basiert erstens auf dem langfristigen Emittentenausfallrating der LBBW (Longterm Issuer Default Rating, IDR) von „A plus“ mit stabilem Ausblick, zweitens einer Diskontinuitätseinschätzung (D-Cap) von fünf (niedriges Risiko) und einer gewichteten Überdeckung (OC) von gegenwärtig 28,1 Prozent.

Per 31. Dezember 2012 hatten die ausstehenden öffentlichen Pfandbriefe der LBBW ein Volumen von 30,36 Milliarden Euro. Diese waren mit Deckungswerten in Höhe von 43,48 Milliarden Euro gesichert. Daraus resultiert eine nominale Überdeckung von 43,2 Prozent. 97,8 Prozent der Vermögenswerte und 96,2 Prozent der Pfandbriefe lauten auf Euro. Allerdings sieht die Ratingagentur ein gewisses Zinsänderungsrisiko, da 31,8 Prozent der Sicherungswerte, aber nur 10,9 Prozent der Pfandbriefe variabel verzinst sind.

Großbritannien verliert Spitzenrating

Moody's Investors Service hat am 22. Februar 2013 das Rating von Großbritannien um eine Stufe von „Aaa“ auf „Aa1“ zurückgenommen. Gleichzeitig wurde der Ratingausblick auf „stabil“ gesetzt. Drei Gründe führt die Agentur für ihre Entscheidung an: Erstens wird die konjunkturelle Entwicklung des Landes auch mittelfristig als schwach angesehen.

Zweitens bleiben die mittelfristigen Wachstumsaussichten eine Herausforderung für die Konsolidierung der öffentlichen Haushalte im Vereinigten Königreich, insbesondere für die Durchsetzung des Konsolidierungsprogramms der Regierung. Drittens mindern die hohen und steigenden Schuldenlasten

des Staates die Fähigkeit, ökonomische Schocks zu absorbieren.

Gleichzeitig betont die Agentur jedoch, dass sie die Kreditwürdigkeit des Landes nach wie vor als äußerst hoch einschätzt. Denn die Wirtschaft wird als wettbewerbsfähig und gut diversifiziert angesehen. Zudem ist es dem Land bereits in der Vergangenheit eine fiskalische Konsolidierung gelungen. Dazu trägt auch die robuste institutionelle Struktur bei. Schließlich kann sich Großbritannien nach wie vor relativ langfristig verschulden.

Mit der Herabstufung Großbritanniens geht auch einher, dass die Bonitätseinschätzung der Bank of England von „Aaa“ auf „Aa1“ sinkt. Das Emittentenrating bleibt davon jedoch unberührt und beträgt weiterhin „P-1“. Der Ratingausblick für die Zentralbank ist ebenfalls unverändert „stabil“.

S&P sieht Portugal wieder „stabil“

Standard & Poor's Ratings Services hat den Ratingausblick für Portugal von „negativ“ auf „stabil“ gesetzt. Gleichzeitig wurde die langfristige Bonitätseinschätzung „BB“ des Landes und das kurzfristige Rating „B“ bestätigt. Den verbesserten Ratingausblick begründet die Agentur damit, dass sich die portugiesische Regierung zu einer Fortsetzung der Haushaltsdisziplin und zur weiteren Umsetzung der Strukturreformen bekennt.

Auch die europäischen Institutionen unterstützen die Maßnahmen, sehen ihre Hilfe als erfolgreich an und wollen sie erklärtermaßen fortsetzen. Erwartet wird deshalb, dass die offiziellen europäischen Kreditgeber – die Europäische Finanzstabilitätsfazilität (EFSF) und der Europäische Finanzstabilisierungsmechanismus (EFSM) – ihre Darlehensvergabe an das Land ausweiten, um die Refinanzierungsrisiken der portugiesischen Regierung und die Zinskosten zu verringern. Auch die „Troika“ aus Europäischer Zentralbank, Europäischer Kommission und Internationalem Währungsfonds sehen den Konsolidierungsprozess des Landes positiv, den auch die Ratingagentur für ökonomisch und sozial nachhaltig hält.