



AAA stabil

Rating-Komitee: 02.03.2022

Alte Leipziger Bauspar AG

Hypotheken-Namenspfandbrief

Überblick Ratingergebnis

Ratingkriterien	Zuschlag auf Ankerrating
I. Qualitative Analyse	+ 9*
– Gesetzlicher Rahmen/ Abwicklungsregime	+ 4
– Risikoprofil	+ 3
– Markt & gesamtwirt- schaftlicher Rahmen	+ 2
II. Analyse der Deckungsmasse	+ 9*

* Maximal möglicher Zuschlag jeweils 9 Stufen; geringerer Zuschlag aus I. bzw. II. determiniert Ratingergebnis

Ausgewählte Daten

Stand: 09.02.2022	
Nutzungsart	wohnwirtschaftlich (100 %)
Ordentliche Deckungs- masse (nominal)	36,0 Mio. €
Volumen ausstehende Pfandbriefe/davon mit Rating GBB	15,0 Mio. € / 10,0 Mio. €
Anzahl ausstehende Pfandbriefe/davon mit Rating GBB	2 / 1
Restlaufzeit ausstehende Pfandbriefe/davon Pfand- brief mit Rating GBB	119 Monate / 103 Monate
Ordentliche Übersiche- rung (nominal)	140,0 %
Anzahl Darlehen	244
Ø Darlehenshöhe	147.608 €
Ø Darlehenslaufzeit	157 Monate
Darlehen Zinstyp	fix (100 %)
Ø Darlehen Tilgungszins	1,25 %
Geographische Verteilung	Deutschland (100 %)

Analysten:

Robert Wiesel
+ 49 221 912 897 259
r.wiesel@gbb-rating.eu

Kerstin Kittlitz
+ 49 221 912 897 223
k.kittlitz@gbb-rating.eu

Mit Datum des Rating-Komitees bestätigt die GBB-Rating dem Hypothekenpfandbrief über 10,0 Mio. EUR (gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 PfandBG) der Alte Leipziger Bauspar AG (ALB), Oberursel, die höchste Qualität und eine stabile Zukunftsperspektive. Das Ratingergebnis wird demnach auf AAA, Ausblick stabil, festgelegt.

Innerhalb des Alte Leipziger – Hallesche Konzerns nimmt die ALB die Rolle als Kompetenzcenter für alle Bauspar- und Baufinanzierungsangebote ein. Geschäftsschwerpunkte sind hierbei das Angebot des Bausparens sowie der Baufinanzierung für Privatpersonen in Deutschland.

Ausgangspunkt für ein Hypothekenpfandbriefrating ist immer ein Emittentenrating (Langfrist-Kreditrating) als sogenanntes Ankerrating („Rating-Floor“).

Zum Zeitpunkt des Rating-Komitees besitzt die ALB ein beauftragtes, nicht-veröffentlichtes Emittentenrating der GBB-Rating, welches als Ankerrating für die weitere Ratinganalyse des Hypothekenpfandbriefes fungiert und dementsprechend eine Untergrenze darstellt.

Im Rahmen der *Qualitativen Analyse* wird der maximal mögliche Aufschlag von neun Stufen auf das Ankerrating vergeben.

Aus der *Quantitativen Analyse der Deckungsmasse*, die im Wesentlichen eine Cash-Flow-Modellierung in verschiedenen Stressszenarien beinhaltet, resultiert ein Aufschlag von neun Stufen auf das Ankerrating.

Im Ergebnis liegt der finale Aufschlag auf das Ankerrating somit bei neun Stufen. Dies entspricht gleichzeitig dem maximal möglichen Aufschlag, was jedoch zum Zeitpunkt der Ratingfestsetzung nicht vollständig ausgeschöpft werden muss.

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ratingergebnis stellen sich wie folgt dar:

Stärken/Chancen

- Mit dem deutschen Pfandbriefgesetz (PfandBG) unterliegt der Hypothekenpfandbrief der ALB klar und eindeutig formulierten spezialgesetzlichen Regelungen
- Deutsche Hypothekenpfandbriefe sind auf Grundlage dieses eindeutig und transparent formulierten Abwicklungsregimes von einem Bail-in ausgenommen

Ausgewählte Daten
Alte Leipziger Bauspar AG

(in TEUR)	2020	2019
Rohertrag	14.082	16.766
Betriebsergebnis	1.159	2.871
Jahresüberschuss	858	1.409
Bilanzsumme	1.697.946	1.744.776
CET1 capital ratio	49,1 %	40,5 %
Total capital ratio	49,1 %	40,5 %
Leverage ratio	5,0 %	4,5 %
LCR	244,2 %	292,6 %
Rating GBB-Rating	nicht veröffentlicht	

Ratinghistorie Hypothekenpfandbrief

Rating	Ausblick	Datum
AAA	stabil	02.03.2022
AAA	stabil	02.03.2021
AAA	stabil	06.10.2020

Ratingskala

Ratingklasse	Ratingkategorie
AAA	höchste Qualität
AA+ / AA / AA-	sehr hohe Qualität
A+ / A / A-	hohe Qualität
BBB+ / BBB / BBB-	angemessene Qualität
BB+ / BB / BB-	spekulative Qualität
B+ / B / B-	sehr spekulative Qualität
CCC+ / CCC / CCC-	Anzeichen eines Zahlungsverzug
CC / C	Akute Gefahr eines Zahlungsverzug
D	Insolvenz/Zahlungsverzug

- Im Falle einer Insolvenz erfolgt eine Abtrennung der Deckungsmasse von der Insolvenzmasse
- Auch nach der EU-Harmonisierung der Covered Bond-Gesetzgebungen bleibt das deutsche PfandBG weltweit die Benchmark für Gesetze zu Covered Bonds und genießt unverändert alle EU-Privilegierungen
- Granularer Deckungsstock mit ausschließlich in Deutschland wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien
- Großteil der Immobilien in Eigennutzung und Darlehensnehmer mit geringem Risikoprofil
- Laufzeit der Darlehen und Zinsbindungsdauer fallen stets zusammen
- Trotz der Begebung eines zweiten Pfandbriefes bleibt die freie Überdeckung deutlich über den notwendigen Risikoabschlägen

Schwächen/Risiken

- Gemessen an der Restvaluta der ursprünglichen Darlehen bestehen zum Teil hohe LTVs und Beleihungsausläufe über 100 %
- Verhältnis Beleihungswert/Verkehrswert ist bei einzelnen Immobilien verhältnismäßig hoch (> 90 %)
- Zurzeit noch leichte regionale Konzentration im Deckungsstock (PLZ-Bereiche 2 und 6)
- Aufgrund der anhaltend hohen Preisanstiege am Immobilienmarkt schätzt die BaFin aktuell die Überbewertungen von Wohnimmobilien – gemessen an Fundamentaldaten – auf rund 10 bis 30 %
- Die aktuelle Ukraine-Krise birgt noch nicht absehbare latente Risiken

Ratingsensitive Faktoren

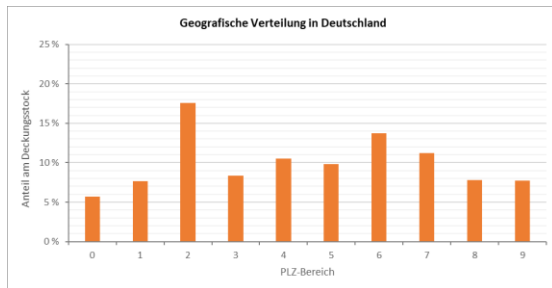
Die GBB-Rating attestiert dem Hypothekenpfandbrief-Programm der ALB die höchste Qualität. Dies spiegelt sich in der maximal möglichen Ratingklasse AAA wider.

Sollte die nominale Überdeckung des Deckungsstocks unter 29 % fallen, würde im Rahmen der Analyse der Deckungsmasse bzw. aus den Ergebnissen des gestressten Cash-Flow-Modells ein Aufschlag von nur noch acht Stufen auf das Ankerrating resultieren. Derzeit würde daraus keine Veränderung des Ratingergebnisses folgen.

Grundsätzlich könnte ein gravierender Immobilienschock in Deutschland einen Abwertungsdruck auf das Ratingergebnis bewirken.

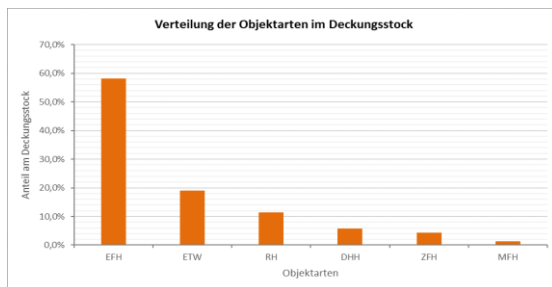
Ausgewählte Aspekte der Ratinganalyse

Abbildung 1



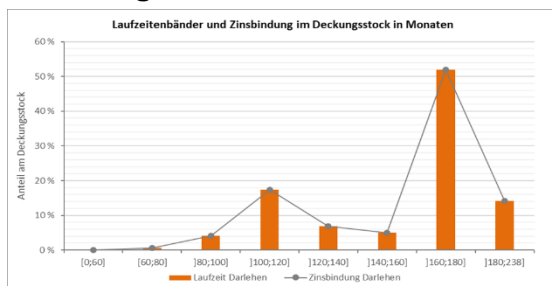
Zum Zeitpunkt des Ratings beinhaltet der Deckungsstock der ALB 244 Immobiliendarlehen bzw. 250 Objekte. Ergänzend hat die ALB ein festverzinsliches Wertpapier über nominal 2,0 Mio. EUR als weitere Deckungsmasse zwecks Erfüllung der zweiprozentigen barwertig sichernden Überdeckung sowie zur gesetzlich notwendigen Sicherung der Liquidität für die nächsten 180 Tage in Deckung genommen. Sämtliche Objekte sind wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien und alle Darlehensnehmer sind in Deutschland wohnhafte Privatpersonen. Länderrisiken sind somit ebenso wenig vorhanden wie Währungsrisiken. Es ist lediglich eine leichte geografische Risikokonzentration im PLZ-Bereich 2 von 18 % festzustellen. Der zweitgrößte regionale Anteil von rund 14 % im PLZ-Bereich 6 spricht für die örtliche Verwurzelung der ALB. Des Weiteren lässt die regionale Verteilung in Deutschland auf kein besonderes Konzentrationsrisiko schließen [Abbildung 1]. Ein negativer Schock in der deutschen Immobilienwirtschaft hätte hingegen belastende Implikationen auf die Qualität des Deckungsstocks, wobei der rein wohnwirtschaftliche Deckungsstock der ALB weniger anfällig für externe Schocks ist wie ein Deckungsstock mit signifikantem gewerblichen Anteil.

Abbildung 2



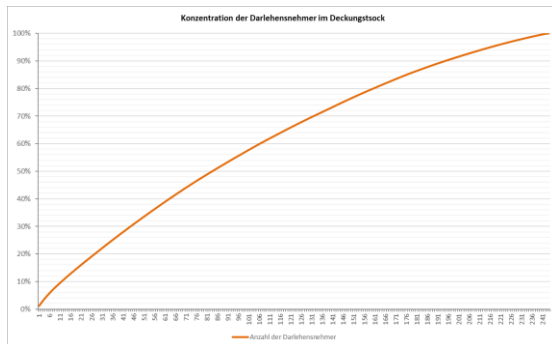
Der Anteil der eigengenutzten Immobilien im Deckungsstock beträgt 93 %. Überwiegend befinden sich zudem Einfamilienhäuser in Deckung (58 %). Reihenhäuser (11 %), Eigentumswohnungen (19 %), Doppelhaushälften (6 %), Zweifamilienhäuser (4 %) sowie Mehrfamilienhäuser (1 %) nehmen weitaus geringere Anteile ein [Abbildung 2].

Abbildung 3



Bausparkassentypisch sind 169 von 244 Darlehen endfällig mit einem dazugehörigen Bausparvertrag in der Ansparphase. Bei den übrigen Darlehen handelt es sich um Annuitätendarlehen. Sämtliche Immobilienkredite sind festverzinslich mit einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,25 % und einer durchschnittlichen Laufzeit von 157 Monaten. Die mittlere Zinsbindungsdauer liegt ebenfalls bei 157 Monaten, wobei sich der Anteil der Darlehen am Deckungsstock, die eine Zinsbindung zwischen 160 und maximal 238 Monaten aufweisen, bei 66 % befindet. Die maximale Restlaufzeit der Darlehen beträgt ebenfalls 238 Monate [Abbildung 3]. Insgesamt folgen aus der Zinsstruktur des Deckungsstocks keine kritischen Inkongruenzen.

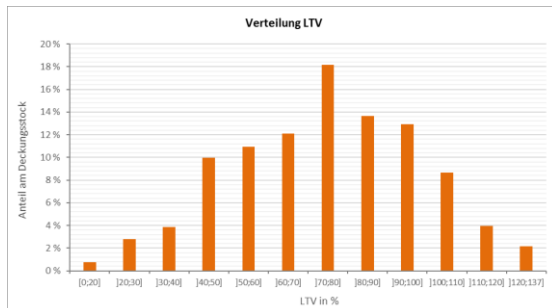
Abbildung 4



Zinsänderungsrisiken entstehen hingegen durch die langen Laufzeiten bei barwertiger Betrachtung in Verbindung mit dem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus.

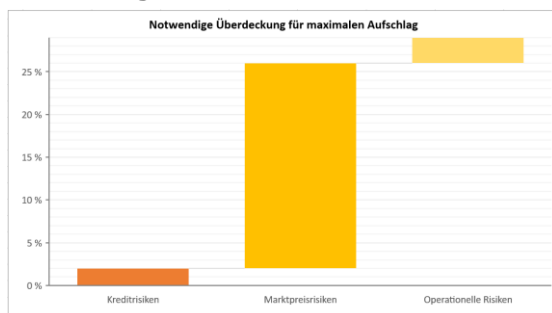
Auffällige größenkritische Konzentrationen sind im Deckungsstock nicht identifiziert. Die 20 größten Darlehen vereinen 15 % des Deckungsstocks auf sich. Im Mittel liegt die auf den Deckungsstock anrechenbare Darlehenshöhe bei 136.800 EUR. Auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten internen Risikoklassifizierung gibt die Kreditqualität keinen Anlass zu Bedenken. Auf Basis der internen Risikoklassifizierungsberechnung der ALB beträgt der Median der Ausfallwahrscheinlichkeit eines Darlehensnehmers geringe 0,07 % [Abbildung 4].

Abbildung 5



Mit Blick auf die LTV-Verteilung im Deckungsstock fällt auf, dass 15 % des Deckungsstocks einen Wert zwischen 100 % und 137 % aufweisen. Auch der originäre Beleihungsauslauf, sprich die Valuta des ursprünglich bewilligten Darlehens im Verhältnis zum Beleihungswert der Immobilie, scheint zum Teil vergleichsweise hoch. So liegt das 75 %-Quantil hier bei 106 % bei einem Maximalwert von 157 %. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ansparleistung eines möglichen Bausparvertrages reduziert sich der erstgenannte Wert auf 99 % („Netto-Beleihungsauslauf“). Der durchschnittliche Beleihungsauslauf der im Deckungsstock angerechneten Darlehensvaluta beträgt 56,4 %; der „Netto-Beleihungsauslauf“ (nach Saldierung der Bausparguthaben) liegt im Mittel bei sehr guten 52,6 % [Abbildung 5].

Abbildung 6



Aktuell beträgt die nominale Überdeckung der Deckungsmasse 153,3 % (davon 140,0 % aus Immobilien und 13,3% aus Wertpapieren). Im Ergebnis wird dem von der ALB emittierten Hypothekenspfandbrief daher im Rahmen des Kriteriums Analyse der Deckungsmasse der maximal mögliche Zuschlag von neun Stufen gewährt. Die Mindestüberdeckung zum Erreichen dieses Zuschlags wird im vorliegenden Fall durch die Ergebnisse der gestressten Cash-Flow-Analyse determiniert und beträgt 29 % [Abbildung 6].

Tabellenanhang

Ausgewählte Daten Deckungsstock

Stand: 09.02.2022	Mittelwert	Minimum	25 %- Quantil	Median	75 %- Quantil	Maximum
Ursprungsdarlehen	225.379 €	42.000 €	151.362 €	212.500 €	287.975 €	598.000 €
Erfolgte Tilgung	8,84 %	0,00 %	3,90 %	5,79 %	10,83 %	52,97 %
Restvaluta	216.177 €	31.665 €	146.173 €	203.750 €	274.762 €	598.000 €
Darlehen Deckungsstock	147.608 €	31.665 €	107.152 €	136.800 €	177.439 €	381.000 €
Laufzeit Darlehen (Monate)	157	69	123	174	178	238
Zinssatz	1,24 %	0,49 %	0,95 %	1,19 %	1,51 %	2,50 %
Zinsbindung (Monate)	157	69	123	174	178	238
Verkehrswert (VKW)	340.268 €	133.000 €	239.000 €	316.500 €	412.500 €	1.310.000 €
Beleihungswert (BW)	272.247 €	121.000 €	200.000 €	250.500 €	329.750 €	1.010.000 €
BW/VKW	81,85 %	46,69 %	74,46 %	86,86 %	90,51 %	99,84 %
LTV Restvaluta	69,34 %	14,89 %	49,60 %	69,97 %	88,24 %	137,36 %
Beleihungsauslauf Deckungsstock	56,43 %	16,51 %	59,75 %	60,00 %	60,00 %	60,00 %

Informationen zum Wertpapier im Deckungsstock

Wertpapier Kennr.	Volumen	Kauf- datum	Fälligkeit	Zinstyp	Coupon	Zahlungs- rhythmus
DE000A2YPFW5	2.000.000 €	07.11.2019	14.11.2034	fest	0,375 %	jährlich

Informationen zum emittierten Hypotheken-Namenspfandbrief mit Rating

Ref.-Nr.	Volumen	Ausgabe- datum	Fälligkeit	Zinstyp	Coupon	Zahlungs- rhythmus
19250388	10.000.000 €	07.10.2020	07.10.2030	fest	0,125 %	jährlich

Informationen zum weiteren emittierten Hypotheken-Namenspfandbrief ohne Rating

Ref.-Nr.	Volumen	Ausgabe- datum	Fälligkeit	Zinstyp	Coupon	Zahlungs- rhythmus
19111059	5.000.000 €	03.02.2022	03.02.2032	fest	0,650 %	jährlich

Ausgewählte Daten Alte Leipziger Bauspar AG

Daten zu Aktiva (TEUR)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Barreserve	73.955	73.205	25.041
Forderungen an Kreditinstitute	6.798	7.477	49.482
Forderungen an Kunden	1.516.876	1.528.907	1.533.208
davon Bauspardarlehen	62.033	47.151	44.864
davon Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	1.053.421	1.093.741	1.104.636
davon Sonstige Baudarlehen	384.325	371.196	369.633
Schuldverschreibungen u.a. festverz. WP	86.957	120.797	104.935
Sachanlagen	96	92	128
Sonstige Vermögensgegenstände	8.122	8.909	10.056
Aktive Rechnungsabgrenzung	4.058	4.253	1.021
Bilanzsumme	1.697.946	1.744.776	1.724.873

Daten zu Passiva (TEUR)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.504	158.060	203.582
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	1.417.914	1.431.426	1.389.854
davon Bauspareinlagen	1.294.434	1.306.579	1.292.624
Rückstellungen	64.971	68.388	62.129
Sonstige Passiva	2.158	2.361	2.325
Fonds für allgem. Bankrisiken § 340 g HGB	21.600	21.600	20.450
Kapital, offene Rücklagen, Gewinn / Verlust	63.799	62.941	46.533
Bilanzsumme	1.697.946	1.744.776	1.724.873

Bilanzrelationen	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Relation kollektive / außerkollektive Baudarlehen	4,3 %	3,2 %	3,0 %
Relation außerkoll. Baudarlehen / Bilanzsumme	84,7 %	84,0 %	85,5 %
Relation Gesamte Baudarlehen / Bilanzsumme	88,3 %	86,7 %	88,1 %
Relation Bauspareinlagen / Bilanzsumme	76,2 %	74,9 %	74,9 %
Relation Forderungen KU / Verbindlichkeiten KU	107,0 %	106,8 %	110,3 %

Daten zur Ertragslage (TEUR)	2020	2019	2018
Zinsergebnis	13.813	15.070	16.909
Provisionsergebnis	269	1.696	216
Rohertrag	14.082	16.766	17.125
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-705	-480	-2.006
Bewertungsergebnis WP und Beteiligungen	6.434	3.692	2.321
Erweiterter Rohertrag	19.811	19.978	17.440
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-17.779	-16.964	-17.199
Abschreibungen auf imm. Anlagewerte und Sach-AV	-201	-167	-147
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	-672	24	428
Betriebsergebnis n. Risikovorsorge u. Bewertung	1.159	2.871	522
außerordentliche Erträge	0	12.600	0
außerordentliche Aufwendungen	0	-12.600	0
Jahresrohergebnis	1.159	2.871	522
Zuführ. (-) / Aufl. (+) § 340g HGB SoPo allg. Bankr.	0	-1.150	550
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-301	-312	-1
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	858	1.409	1.071

Regulatorische Kapitalkennziffern	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Gesamtkapitalquote (Total capital ratio) Eigenmittel / Gesamtrisikobetrag	49,07 %	40,52 %	27,84 %
Kernkapitalquote (T1 capital ratio) Kernkapital / Gesamtrisikobetrag	49,07 %	40,52 %	27,84 %
Harte Kernkapitalquote (CET1 capital ratio) Hartes Kernkapital / Gesamtrisikobetrag	49,07 %	40,52 %	27,84 %

Aufsichtsrechtliche Veröffentlichungserfordernisse

Name und Funktion der Analysten:

- Robert Wiesel, Führender Analyst, GBB-Rating, Köln
- Kerstin Kittlitz, Zweit-Analystin, Ressortleiterin, GBB-Rating, Köln

Büroanschrift der Analysten:

- GBB-Rating Gesellschaft für Bonitätsbeurteilung mbH, Kattenbug 1, 50667 Köln

Mitglieder des Rating-Komitees:

- Volker Jindra, Prokurist, Ressortleiter, GBB-Rating, Köln
- Klaus Foro, Ressortleiter, GBB-Rating, Köln
- Harald Erven, Prokurist, Ressortleiter, GBB-Rating, Köln
- Stefan Groos, Prokurist, Ressortleiter, GBB-Rating, Köln

Datum	Rating-Komitee	Mitteilung	Bekanntgabe
▪ Erstrating	06.10.2020	06.10.2020	15.10.2020
▪ Aktuelles Rating	02.03.2022	02.03.2022	

Zeitlicher Horizont:

- Rating: bis zu 12 Monate
- Ausblick: bis zu 24 Monate

Änderung des Ratings nach Mitteilung an die analysierte Einheit:

- Keine

Quellen von wesentlicher Bedeutung für das Rating:

- Emittentenrating der Alte Leipziger Bauspar AG per 06.10.2021
- Datenabzug des Deckungsstocks per 09.02.2022
- Weitere Auskünfte sowie pfandbrief-, deckungsstocks- und unternehmensspezifische Informationen

Aussage über die Qualität der verfügbaren Informationen (inkl. evtl. Einschränkungen):

- Qualität und Umfang der Informationen (Gespräche und Unterlagen) waren geeignet, ein umfassendes Bild über das Unternehmen zu bekommen und ein objektives, nachvollziehbares und professionelles Bonitätsurteil zu ermitteln

Verweis auf Ratingart, Methode und Version der Methode:

- Beauftragtes Rating
- Ratingmethodik Emissionsrating – Hypothekenspfandbriefe 2.0.01
- <https://gbb-rating.eu/de/ratings/methodik/Seiten/default.aspx>

Bedeutung der Ratingkategorie:

- Siehe Ratingmethodik Emissionsrating – Hypothekenspfandbriefe 2.0.01, Seite 24

Geschäftsbeziehungen:

- Neben diesem Ratingauftrag bestehen weitere Geschäftsbeziehungen mit der Alte Leipziger Bauspar AG

Allgemeine Hinweise

Die GBB-Rating Gesellschaft für Bonitätsbeurteilung mbH ist seit dem 28. Juli 2011 bei der European Securities and Markets Authority (ESMA) als europäische Ratingagentur registriert und befolgt somit die gültigen aufsichtsrechtlichen Anforderungen der europäischen Aufsichtsbehörden an eine europäische Ratingagentur.

Die GBB-Rating Gesellschaft für Bonitätsbeurteilung mbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Ratings sowie der dargestellten Daten, Werte und sonstigen Informationen (inkl. ERI) oder der Eignung dieser Informationen für bestimmte Zwecke noch für Verluste, die durch die Verwendung der Informationen oder im Vertrauen auf die Informationen entstehen. Die Veröffentlichung des Ratings sowie der anderen Informationen stellt keine Anlageberatung dar.

Künftige Ereignisse sind ungewiss. Das Rating beruht auf deren Vorhersage und damit notwendigerweise auf Einschätzungen. Deshalb ist es keine Tatsachenfeststellung oder Empfehlung für Investoren, Kunden oder Lieferanten, sondern Meinungsäußerung.

Die GBB-Rating nimmt die Einstufung in eine Ratingkategorie mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt vor. Grundlage für das Rating sind die durch den Auftraggeber übermittelten Daten und Informationen. Auf dieser Basis entsteht zum Stichtag, an dem das Rating erteilt wird, eine Meinung über die Zukunftsfähigkeit, Chancen und Risiken des beurteilten Unternehmens.

Die GBB-Rating bekennt sich zur Nachhaltigkeit und ist seit 2018 Mitglied im UN Global Compact. Wir verpflichten uns, die 10 Prinzipien in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umwelt und Klima sowie Korruptionsprävention grundsätzlich einzuhalten.

