



AAA stabil

Rating-Komitee: 06.10.2020

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: 23.09.2020	
Nutzungsart	wohnwirtschaftlich (100 %)
Deckungsmasse (nominal)	18,7 Mio. €
Volumen ausstehende Pfandbriefe	10,0 Mio. €
Anzahl ausstehende Pfandbriefe	1
Restlaufzeit ausstehende Pfandbriefe	120 Monate
Übersicherung (nominal)	87,5 %
Anzahl Darlehen	126
Ø Darlehenshöhe	148.780 €
Ø Darlehenslaufzeit	156 Monate
Darlehen Zinstyp	fix (100 %)
Ø Darlehen Tilgungszins	1,38 %
Geographische Verteilung	Deutschland (100 %)

Analysten:

Christopher Lehmann
+ 49 221 912 897 221
c.lehmann@gbb-rating.eu

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

Mit Datum des Rating-Komitees attestiert die GBB-Rating dem Hypothekenspfandbrief (gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 PfandBG) der ALTE LEIPZIGER Bauspar AG (ALB AG), Oberursel, die höchste Qualität und eine stabile Zukunftsperspektive. Das Ratingergebnis wurde demnach auf AAA, Ausblick stabil, festgelegt.

Innerhalb des ALTE LEIPZIGER – HALLESCHE Konzerns nimmt die ALB AG 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 Hypothekenspfandbriefrating ist immer ein Emittentenrating (Langfrist-Kreditrating) als sogenanntes Ankerrating („Rating-Floor“).

Zum Zeitpunkt des Rating-Komitees besitzt die ALB AG ein beauftragtes, nicht-veröffentlichtes Emittentenrating der GBB-Rating, welches als Ankerrating für die weitere Ratinganalyse des Hypothekenspfandbriefes 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 das finale Ratingurteil determinierende Aufschlag auf das Ankerrating somit bei neun Stufen. Der maximal zu erreichende Aufschlag beträgt neun Stufen auf das Ankerrating, der 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 Hypothekenspfandbrief der ALB AG klar und eindeutig formulierten spezialgesetzlichen Regelungen
- Deutsche Hypothekenspfandbriefe sind auf Grundlage dieses eindeutig und transparent formulierten Abwicklungsregimes von einem Bail-in ausgenommen

Ausgewählte Daten

ALTE LEIPZIGER Bauspar AG

(in TEUR)	2019	2018
Rohertrag	4.166	17.125
Betriebsergebnis	2.871	522
Jahresüberschuss	1.409	1.071
Bilanzsumme	1.744.776	1.724.873
CET1 capital ratio	40,5 %	27,8 %
Total capital ratio	40,5 %	27,8 %
Leverage ratio	4,5 %	3,6 %
LCR	292,6 %	543,4 %
Rating GBB-Rating	nicht veröffentlicht	

Ratinghistorie Hypothekenpfandbrief

Rating	Ausblick	Datum
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

- EU-Harmonisierung der Covered Bond-Gesetzgebungen könnte die Reputation des deutschen Pfandbriefes als European Covered Bond (Premium) noch weiter stärken
- 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

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 %)
- Leichte regionale Konzentration im Deckungsstock (PLZ-Bereiche 2, 5 und 6)
- Auswirkungen der Covid-19 Pandemie bzw. der damit einhergehenden Rezession auf den deutschen Immobilienmarkt sind derzeit nicht final beurteilbar

Ratingsensitive Faktoren

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

Sollte die nominale Überdeckung des Deckungsstocks unter 13 % 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

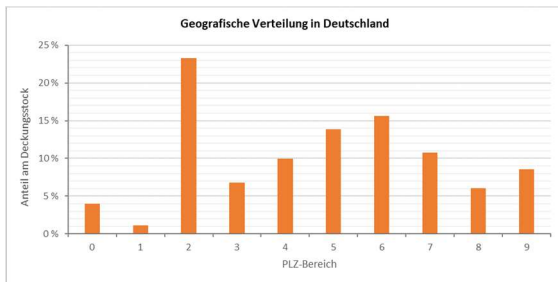


Abbildung 2

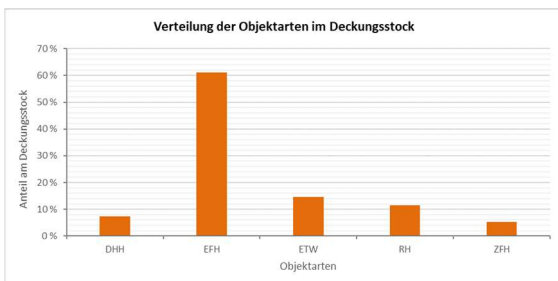


Abbildung 3

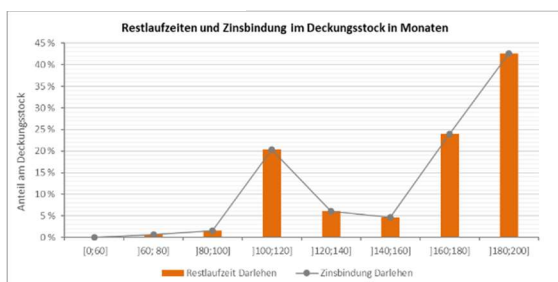
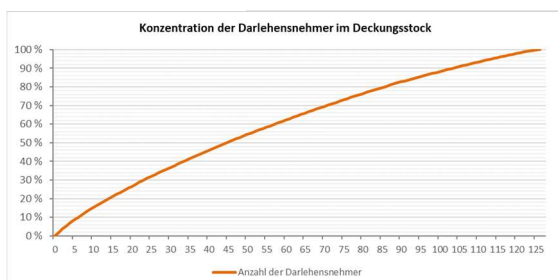


Abbildung 4



Zum Zeitpunkt des Ratings beinhaltet der Deckungsstock der ALB AG 126 Immobiliendarlehen bzw. 131 Objekte. Sämtliche Objekte sind wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien und alle Darlehensnehmer sind in Deutschland wohnhafte Privatpersonen. Länderrisiken sind somit ebenso wenig vorhanden wie Währungsrisiken. Rund ein Viertel (23 %) der Deckungswerte befinden sich im PLZ-Bereich 2 (Nord-/Nordwest-Deutschland). Der Anteil von rund 14 % im PLZ-Bereich 6 spricht für die regionale Verwurzelung der ALB AG. Ebenfalls 14 % befinden sich im PLZ-Bereich 5 [Abbildung 1]. Insgesamt ist somit eine leichte regionale Konzentration (51 % in drei PLZ-Regionen) zu erkennen. Des Weiteren lässt die regionale Verteilung in Deutschland auf kein besonderes Konzentrationsrisiko schließen. Ein negativer Schock in der deutschen Immobilienwirtschaft hätte hingegen negative Implikationen auf die Qualität des Deckungsstocks, wobei der rein wohnwirtschaftliche Deckungsstock der ALB AG weniger anfällig für externe Schocks ist wie ein Deckungsstock mit signifikantem gewerblichen Anteil.

Der Anteil der eigengenutzten Immobilien im Deckungsstock beträgt knapp 93 %. Überwiegend befinden sich zudem Einfamilienhäuser (EFH) in Deckung (61 %). Reihenhäuser (RH; 12 %), Eigentumswohnungen (ETW; 15 %), Doppelhaushälften (DHH; 7 %) sowie Zweifamilienhäuser (ZFH; 5 %) nehmen weitaus geringere Anteile ein [Abbildung 2].

Bausparkassentypisch sind 91 von 126 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 1,38 % und einer durchschnittlichen Laufzeit von 159 Monaten. Die mittlere Zinsbindung liegt ebenfalls bei 159 Monaten, wobei sich der Anteil der Darlehen am Deckungsstock, die eine Zinsbindung zwischen 160 und maximal 189 Monaten aufweisen, bei 72 % befindet. Die maximale Restlaufzeit der Darlehen liegt auch bei 189 Monaten; 67 % des Darlehensvolumens im Deckungsstock laufen noch mindestens 180 Monate [Abbildung 3]. Insgesamt folgen aus der Zinsstruktur des Deckungsstockes keine kritischen Inkongruenzen oder Zinsänderungsrisiken.

Auffällige größenkritische Konzentrationen sind im Deckungsstock nicht identifiziert. Die zehn größten Darlehen vereinen 15 % des Deckungsstocks auf sich und im Mittel

Abbildung 5

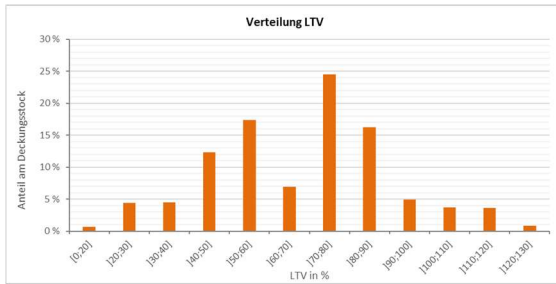
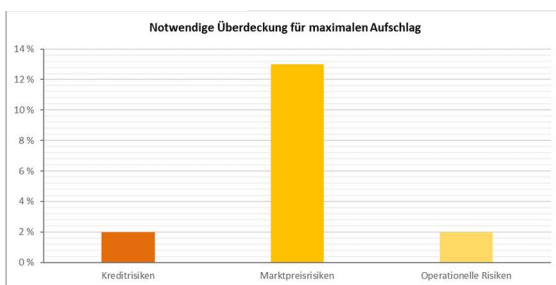


Abbildung 6



liegt die Darlehenshöhe bei 148.780 €. Auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten internen Risikoklassifizierung, gibt die Kreditqualität keinen Anlass zu Bedenken. Auf Basis der internen Risikoklassifizierungsberechnung der ALB AG beträgt die durchschnittliche Ausfallwahrscheinlichkeit eines Darlehensnehmers geringe 0,09 % [Abbildung 4].

Mit Blick auf die LTV-Verteilung im Deckungsstock fällt auf, dass 14 % des Deckungsstocks einen Wert zwischen 100 % und 124 % aufweisen. Auch der originäre Beleihungsauslauf, sprich die Valuta des ursprünglich bewilligten Darlehens im Verhältnis zum Beleihungswert der Immobilie, scheint z. T. vergleichsweise hoch. So liegt das 75 %-Quantil hier bei 100,0 %, bei einem Maximalwert von 145,7 %. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ansparleistung eines möglichen Bausparvertrages reduzieren sich die genannten Werte auf 98,6 % bzw. 142,5 % („Netto-Beleihungsauslauf“). Der durchschnittliche Beleihungsauslauf im Deckungsstock beträgt 56,8 %; der „Netto-Beleihungsauslauf“ liegt im Mittel bei 54,7 % [Abbildung 5].

Aktuell beträgt die nominale Überdeckung der Deckungsmasse 87,5 %. Im Ergebnis wird dem von der ALB AG emittierten Hypothekenspfandbrief daher im Rahmen des Kriteriums Analyse der Deckungsmasse der maximal mögliche Zuschlag von neun Notches gewährt. Die Mindestüberdeckung zum Erreichen dieses Zuschlags wird im vorliegenden Fall durch die Ergebnisse der gestressten Cash-Flow-Analyse im Bereich der Marktpreisrisiken determiniert und beträgt 13 % [Abbildung 6].

Tabellenanhang

Ausgewählte Daten Deckungsstock

Stand: 23.09.2020	Mittelwert	Minimum	25 %- Quantil	Median	75 %- Quantil	Maximum
Ursprungsdarlehen	218.749 €	42.000 €	153.612 €	204.250 €	270.000 €	598.000 €
Erfolgte Tilgung	1,47 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1,67 %	20,00 %
Restvaluta	215.961 €	37.376 €	152.435 €	200.000 €	270.000 €	598.000 €
Darlehen Deckungsstock	148.780 €	37.376 €	103.702 €	139.200 €	176.207 €	381.000 €
Laufzeit Darlehen (Monate)	159	70	123	178	182	189
Zinssatz	1,38 %	0,49 %	1,13 %	1,40 %	1,65 %	2,50 %
Zinsbindung (Monate)	159	70	123	178	182	189
Verkehrswert (VKW)	329.294 €	87.932 €	230.750 €	302.000 €	397.250 €	1.310.000 €
Beleihungswert (BW)	267.938 €	67.211 €	188.000 €	243.500 €	326.750 €	1.010.000 €
BW/VKW	82,62 %	47,62 %	76,43 %	86,70 %	91,05 %	99,03 %
LTV Restvaluta	69,94 %	17,02 %	52,12 %	73,37 %	84,83 %	124,04 %
Beleihungsauslauf Deckungsstock	56,77 %	18,87 %	60,00 %	60,00 %	60,00 %	60,00 %

Informationen zum emittierten Hypotheken-Namenspfandbrief

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

Aufsichtsrechtliche Veröffentlichungserfordernisse

Name und Funktion der Analysten:

- Christopher Lehmann, Führender Analyst, Ressortleiter, 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

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 26.03.2020
- Datenabzug des Deckungsstocks per 23.09.2020
- Diverse Telefonkonferenzen
- 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 1.0.05
- <https://gbb-rating.eu/de/ratings/methodik/Seiten/default.aspx>

Bedeutung der Ratingkategorie:

- Siehe Ratingmethodik Emissionsrating – Hypothekenspfandbriefe 1.0.05, 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.



WE SUPPORT