

Hypothekenversicherungen und Basel II

Claudia Schneider

Dass sich Hypothekenversicherungen jetzt in Europa etablieren, liegt für die Autorin vor allem an Basel II. Demnach müssen riskante Baukredite stärker als bisher mit Eigenkapital unterlegt werden, es sei denn, die Bank kann eine Absicherung für mögliche Zahlungsausfälle nachweisen. Doch noch gebe es aufsichtsrechtliche Bedenken, da Hypothekenversicherungen grundsätzlich nur für den Verlust nach Verwertung der Sicherheiten aufkommen. Mit dem im März 2006 vorgelegten Entwurf der Solvabilitätsverordnung sollen auch verlustbasierte Garantien unter besonderen Voraussetzungen anerkannt werden. (Red.)

Wirtschaftlich betrachtet sind Hypothekenversicherungen als typische Kreditausfallversicherungen gut geeignet, die Kreditausfallrisiken von Banken zu verringern. Kommt es zum Ausfall von Zins- und Tilgungszahlungen eines versicherten Baukredits, so erstattet die Hypothekenversicherung nach Abschluss der Sicherheitenverwertung der Bank deren entstandene Verluste. Die Hypothekenversicherung stellt also aus Sicht der Bank eine zusätzliche Sicherheit dar, die geeignet ist, die jeweilige Risikovorsorge und somit Eigenkapitalbindung von Finanzdienstleistern zu reduzieren.

Absicherungsbedarf steigt

Allerdings schauen Bankenaufseher sehr genau hin, wenn sie Versicherungen oder Gewährleistungen anerkennen sollen. Es kommt also auf die passende Lösung an. Während die Bankenaufseher von verschiedenen großen Hypothekmärkten (zum Beispiel USA, Kanada oder Australien) bereits als Folge des ersten Baseler Regelwerks verschiedene Bestimmungen zur Anerkennung, Gestaltung und (teilweise verpflichtenden) Nutzung der Hypothekenversicherung für riskante Kredite getroffen haben, tauchen in den meisten europäischen Ländern entsprechende Regelungen erst im Zuge der Umsetzung von Basel II auf.

Die Gründe dafür liegen im Baseler Regelwerk selbst, aber auch in der generellen Entwicklung der Immobilien- und Immobilienkreditmärkte in Europa. So haben vielerorts sinkende oder stagnierende Immobilienpreise, die schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung und hohe Arbeitslosigkeit bei etlichen Banken zu höheren Verlusten und stärkerem

Bedarf für Risikovorsorge bei privaten Immobilienkrediten geführt. Dies hat das Interesse von vielen deutschen Banken an Möglichkeiten der Absicherung der traditionell als „sicher“ geltenden Baufinanzierungen geweckt. Der Verkauf von Non-performing Loans und Kreditverbriefungen sind die sichtbarsten Zeichen des wachsenden Risikobewusstseins.

In anderen europäischen Märkten steigen die Hauspreise stark an und die damit verbundene Sorge der Banken vor dem Platzen einer möglichen Preisblase stimuliert die Nachfrage nach Absicherungsmöglichkeiten. Auch der Wandel bei privaten Hypothekenkrediten verstärkt diesen Trend: Zunehmend werden Kreditverträge mit Beleihungsausläufen von über 80 Prozent abgeschlossen, während noch vor wenigen Jahren maximal 75 bis 80 Prozent üblich waren. Wer Marktanteile halten oder ausbauen möchte, muss sich mit dem Einstieg in den bisher vielfach gemiedenen Bereich der Vollfinanzierungen auseinandersetzen. In vielen angelsächsischen Ländern gehört diese Art der Finanzierung schon lange zum Standard-Kreditangebot.

Bislang haben die meisten deutschen Banken diesen Schritt gescheut, gelten doch Immobilienfinanzierungen mit nur geringem oder gar ohne Eigenkapitaleinsatz des Kunden als verstärkt ausfallgefährdet.¹⁾ Um die damit einhergehende

Die Autorin

Claudia Schneider ist Country Manager Germany der PMI Mortgage Insurance Company Ltd. in Frankfurt am Main.

höhere Eigenkapitalbindung und höhere Risikovorsorge zu reduzieren – und letztlich die Kreditvergabe und somit Marktanteile der Bank auszuweiten – ist der Einsatz von Absicherungsinstrumenten sinnvoll. Aus strategischer Sicht entsteht hier also ein Bedarf der Banken an Hypothekenversicherungen.

Entlastung des Eigenkapitals

Unter Basel I gelten Versicherungen ohne Ansehen ihrer Bonität als Unternehmen und sind daher mit 100 Prozent Risikogewicht zu bewerten. Damit ist eine Hypothekenversicherung unter regulatorischen Aspekten unter Basel I uninteressant. Erst mit dem Inkrafttreten von Basel II stellen Versicherungen mit guter bis sehr guter Bonität als Garantiegeber eine Entlastung in der Eigenkapitalbindung dar. So hat eine „AA“ geratete Assekuranz aus Sicht einer Standard-Bank ein Risikogewicht von lediglich 20 Prozent.

Da international aktive Hypothekenversicherungen überwiegend Töchter von amerikanischen Hypothekenversicherungen sind, die aufgrund der strengen Regulierung in den USA alle mindestens mit „AA“ geratet sein müssen²⁾, stellen Hypothekenversicherer für Banken eine potenziell sehr hohe Risiko- und Eigenkapitalentlastung dar. Und die Stärkung ihrer Eigenkapitalbasis ist für viele Banken ein aktuelles Thema, sei es zur Abwehr oder Durchführung von Akquisitionen oder zur Erhaltung des Instituts-Ratings.

Basel II setzt Anreize für Kreditrisikominderung

Zusätzlich setzt Basel II Anreize für die Nutzung von so genannten kreditrisikomindernden Sicherungsinstrumenten (KRM), wie beispielsweise Garantien. Zwar verringern sich für Banken in Deutschland und in anderen Ländern Europas gegenüber Basel I im Standard-Ansatz von Basel II die Risikogewichte für Hypothekenkredite (siehe Tabelle 1), die Standard-Banken stehen aber auch im Privatkundengeschäft im Wettbewerb mit IRB-Banken, die für private Hypothekenkredite noch deutlich geringere Risikogewichte erreichen dürften. Insofern ist die Verringerung der Eigenkapitalbindung bei zunehmend preissensiblen Kunden für viele Banken eine Überlegung wert.

Auch für IRB-Banken ist die Nutzung von KRM aktuell aus anderen Gründen

interessant: Die eigenkapitalentlastende Wirkung der ersten Säule von Basel II wird in den kommenden Jahren im Vergleich zu ihrer jeweiligen Eigenkapitalbindung unter Basel I zwar nur stufenweise und erst in 2009 voll zugute kommen. Dennoch ist es für IRB-Banken interessant, bereits jetzt ihre Eigenkapitalbindung unter Basel I zu reduzieren. Einige ausländische Banken nutzen bereits in erheblichem Umfang Garantien oder Kreditverbriefungen zur Eigenkapitalreduzierung unter Basel I, um sie möglichst heute schon auf das Niveau zu bringen, welches sie unter Basel II in voraussichtlich drei Jahren erhalten werden. Auch zeichnet sich ab, dass die Eigenkapitalbelastung für Kredite mit hohen Beleihungsausläufen für IRB-Banken exponentiell ansteigen wird.

Beispielrechnungen von Rating-Agenturen kommen zu dem Schluss, dass sich die Eigenkapitalbindung eines riskanten Portfolios im Vergleich zu der eines weniger riskanten Portfolios von privaten Immobilienkrediten im Extremfall sogar verdreifachen kann.³⁾

Sind Hypothekenversicherungen eine Garantie?

Sowohl Anbieter von Hypothekenversicherungen als auch Banken haben jüngst die europäischen Bankenaufseher gebeten, die Bedingungen zu präzisieren, unter denen eine Hypothekenversicherung als KRM anerkannt wird. Einige der bekanntesten KRM sind Gewährleistungen, zum Beispiel eine Garantie. Von der Aufsicht anerkannte Garantien ermöglichen es Standard-Banken, das Risikogewicht des garantierten Aktivums gegen das Risikogewicht des Garantiegebers auszutauschen. IRB-Banken bilden die mit der Garantie einhergehende Verringerung der Ausfallwahrscheinlichkeit und des erwarteten Verlusts in ihrem internen Risikomodell ab und erhalten auf diese Weise als Ergebnis das individuell verringerte Bonitätsgewicht des garantierten Kredits.

Die BaFin hat in ihrem aktuellen Entwurf der Solvabilitätsverordnung vom März 2006 (SolvV) und der dazugehörigen Begründung erstmals Hypothekenversicherungen als eine grundsätzlich berücksichtigungsfähige Garantie klassifiziert⁴⁾ und damit ausdrücklich als Mittel zur Risikominderung anerkannt.

Bislang war unklar, ob Hypothekenversicherungen im Sinne der Bankenaufsicht tatsächlich eine Garantie darstellen. Im

Tabelle 1: Geringere Risikogewichte für Hypotheken unter Basel II

	Basel I		Basel II (voraussichtliche Regeln im Standardansatz)	
	Beleihungsauslauf	Risikogewicht	Beleihungsauslauf	Risikogewicht
Deutschland	< 60% > 60%	50% 100%	< 60% > 60%	35% 75%
Großbritannien	< 100%	50%	< 75% > 75%	35% 75%

Konzept der KRM sind Garantien grundsätzlich nur dann anerkenungsfähig, wenn sie ausfallbasiert sind. Ausfallbasiert heißt, dass eine Bank vom Garantiegeber zeitnah zum Ausfall der Zahlungen des garantierten Kredits die Erstattung der ausgefallenen Beträge verlangen kann. Die Bank muss also nicht erst die ausgefallenen Beträge beim Schuldner Beitreiben, sondern kann gleich die Garantie in Anspruch nehmen. Das vermeidet Ärger und Aufwand.

Eine Hypothekenversicherung ist grundsätzlich aber ein verlustbasiertes Sicherungsinstrument, das heißt der Versicherer zahlt normalerweise erst, wenn der tatsächliche Verlust feststeht, also nach Beitreibung der ausstehenden Zahlungen und Vollstreckung der Sicherheiten. In dem aktuellen Entwurf der SolvV wird in § 164 nun festgelegt, dass verlustbasierte Garantien von Hypothekenkrediten auf Wohnimmobilien ausnahmsweise als KRM anerkannt werden, sofern die Zahlung spätestens 24 Monate nach Eintritt des Garantiefalles verlangt werden kann.

Damit trägt die Aufsicht der zumeist hohen Werthaltigkeit von Wohnimmobilien als Kreditbesicherung sowie der Praxis der relativ langwierigen Sicherheitenverwertung Rechnung. Ohne diese Ausnahmeregelung hätten Garantiegeber den Banken zeitnah zum Ausfallereignis alle Zahlungsausfälle erstatten müssen, um dann nach Abschluss des Verwertungsprozesses im Normalfall eine Rück-

erstattung von der Bank zu erhalten. Dieser Weg ist aufgrund des hohen administrativen Aufwands und des impliziten Kontrahentenrisikos, das der Garantiegeber zu tragen hat, weder für Banken noch für Garantiegeber praktikabel.

Da die Abwicklung von notleidenden privaten Immobilienkrediten aber auch länger als zwei Jahre dauern kann, mag es in diesen Fällen trotz der genannten Ausnahme notwendig sein, aus Hypothekenversicherungen zu zahlen, bevor der tatsächliche Verlust festgestellt werden kann. Ob in diesen Fällen mit der Erstattung von Schätzverlusten oder anderen aufsichtlich anerkannten Konzepten gearbeitet werden kann, ist noch zu klären.

Weitere Bedingungen für die Anerkennung

Neben der erwähnten Anforderung zum Zeitpunkt der Verlustzahlungen müssen Hypothekenversicherungen auch alle anderen Bedingungen für berücksichtigungsfähige Gewährleistungen erfüllen. Darunter fallen die rechtliche Wirksamkeit, Unmittelbarkeit, Bestimmtheit, Kostenstabilität, Fristenkongruenz und Unwiderrufbarkeit der Gewährleistung.⁵⁾

Auch der Deckungsumfang von Hypothekenversicherungen dürfte im Einklang mit den Anforderungen der Bankenaufsicht stehen. Schließlich umfasst er stan-

Anforderungen der Bankenaufsicht an Garantien für Hypothekenkredite auf Wohnimmobilien

- Rechtliche Wirksamkeit,
- ausdrückliche Dokumentation der Garantie,
- unmittelbarer Anspruch gegen Garantiegeber,
- Deckungsumfang ist bestimmt und unveränderbar,
- kein Kostenanstieg bei Kreditverschlechterung,
- kein rückwirkendes, einseitiges Kündigungsrecht,
- Fristenkongruenz,
- Zahlung kann spätestens 24 Monate nach Ausfall verlangt werden,
- Bank kann Risiken aus KRM ausreichend kontrollieren,
- vollständige Risikobeurteilung des Hypothekenkredits durch die Bank,
- Bank muss Risiken der Garantie und des Garantiegebers konsistent mit der Gesamtrisikosteuerung überwachen und Konzentrationsrisiken steuern können.

Tabelle 2: Beispielrechnung für unterschiedliche Beleihungsausläufe

	Risikogewichtungen in Prozent nach		
	Basel I	Basel II ohne Hypothekenversicherung	Basel II mit Hypothekenversicherung
Darlehensanteil bis 60 Prozent Beleihungsauslauf	50	35	35
Darlehensanteil 60 bis 100 Prozent Beleihungsauslauf	100	75	20
Risikogewicht für den Gesamtkredit	70	51	29
Eigenkapital-Bindung für den Kredit	5,6	4,1	2,3

dardmäßig Kapitalverluste, rückständige Zinszahlungen, Rechtskosten, vom Darlehensgeber geleistete Vorauszahlungen, zum Teil auch Reparatur- und Unterhaltskosten sowie sonstige Kosten in Zusammenhang mit einer Zwangsvollstreckung und/oder dem Verkauf des Objekts.

Unklar ist hingegen noch, wie die geforderte Vorbehaltlosigkeit der Garantie definiert ist. Demnach darf die Garantie beziehungsweise die Hypothekenversicherung „keine Vertragsbedingung enthalten, über deren Bedingungseintritt das sicherungnehmende Institut keine unmittelbare Kontrolle hat“.⁶⁾ Hier werden einige Fragen, wie zum Beispiel ob Banken das Vorliegen von Betrug kontrollieren können, zu klären sein.

Schließlich fordert die Aufsicht, dass das garantiene Institut über Kreditrisikosteuerungsprozesse verfügt, mit denen es die vorhandene Garantie ausreichend kontrollieren kann.⁷⁾ Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung von MaRisk diese Anforderung vielfach von der Aufsicht als erfüllt angesehen werden dürften. Die Einzelheiten werden jedoch erst in der Praxis von der Aufsicht präzisiert werden.

Ein Rechenbeispiel

Da Hypothekenversicherungen in ihrer Deckung jeweils auf die Bedürfnisse der garantiene Bank zugeschnitten sind und nur in Ausnahmefällen der gesamte Kredit versichert wird, veranschaulicht an dieser Stelle ein Rechenbeispiel die eigenkapitalentlastende Wirkung von Hypothekenversicherungen.

In der Regel werden Banken eine Hypothekenversicherung vor allem zur Absicherung der Ausfallrisiken oberhalb des Realcreditbereichs nutzen, da darüber

liegende Beleihungen mit einer höheren Eigenkapitalanforderung versehen sind. Hier entfacht also die Ausplatzierung von unerwarteten Verlusten die größte ökonomische Wirkung. Tabelle 2 zeigt aus Sicht einer Standardbank für einen Wohnungsbaukredit mit einem Beleihungsauslauf von 100 Prozent die jeweilige Eigenkapitalbelastung mit und ohne Hypothekenversicherung.

Nur noch Details zu klären

Angenommen die Hypothekenversicherung ist „AA“ geratet und trägt alle Verluste, die oberhalb des Betrages von 60 Prozent des Beleihungswert liegen. Die Hypothekenversicherung ist somit in einer typischen Nachrangposition.⁸⁾ Wie das Beispiel zeigt, kann die Eigenkapitalbindung spürbar gesenkt werden.

Zusammenfassend ist mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Hypothekenversicherung als grundsätzlich anerkennungsfähige Garantie kommt. Die meisten aufsichtlichen Anforderungen sind schon bekannt, lediglich Detailfragen müssen noch im Dialog mit der Bankenaufsicht geklärt werden. Und im Gegensatz zur REITs-Debatte scheint politischer Gegenwind keine Hürde darzustellen.

Somit würde Deutschland anderen wichtigen Märkten folgen, in denen Hypo-

thekenversicherungen schon seit langem ein fester Bestandteil der Immobilienfinanzierungsinstrumente sind. Die Vorteile liegen auf der Hand: Banken und Bausparkassen können ihr Risiko mindern und gleichzeitig ihr Hypothekengeschäft ausweiten, in neue Kundensegmente und Märkte vorstoßen, die ihnen zuvor verschlossen waren. Darunter fallen zum Beispiel Kunden mit wenig Eigenkapital und niedrigem Einkommen. Hierfür besteht in Deutschland ein bedeutender Markt, der sich nach dem Wegfall der Eigenheimzulage weiter vergrößern dürfte.

Auch volkswirtschaftlich gesehen spricht in Zeiten unsicherer Renten vieles dafür, dass breitere Bevölkerungsschichten die Chance haben, Wohneigentum zu erwerben und somit ihre private Altersvorsorge zu stärken. Was in Großbritannien und den USA möglich ist, sollte auch in Deutschland möglich sein. Die Bankenaufsichter arbeiten daran, den passenden regulatorischen Rahmen unter Berücksichtigung von Basel II zu schaffen. Dann wird es an Banken und Hypothekenversicherungen liegen, attraktive Produkte anzubieten und Neugeschäft zu gewinnen.

Fußnoten

¹⁾ Diese Aussage legen zahlreiche Studien und historische Daten nahe. Es sollte jedoch nicht übersehen werden, dass andere Risikotreiber, wie die Beschäftigung des Kreditnehmers, die Konjunktur-entwicklung oder die Entwicklung der Scheidungsraten ebenfalls maßgeblich die Ausfallwahrscheinlichkeit von Wohnungsbaukrediten beeinflussen.

²⁾ In den USA werden nur Hypothekenversicherungen als kreditrisikomindernd anerkannt, sofern die ausstellende Versicherungsgesellschaft mindestens AA- geratet ist.

³⁾ Vergleiche Fitch Ratings, Special Report: „Basel II Bottom-Line Impact on Securitization Markets“, September 2005.

⁴⁾ Siehe § 164 (2) des SolV-Entwurfs vom 31. März 2006 sowie die dazugehörige Begründung.

⁵⁾ Siehe § 162 SolV-Entwurf vom 31. März 2006.

⁶⁾ Siehe § 162 (3) SolV-Entwurf vom 31. März 2006.

⁷⁾ Siehe § 173 SolV-Entwurf vom 31. März 2006.

⁸⁾ Im Beispiel wird die zusätzliche Eigenkapitalunterlegung für operationale Risiken nicht berücksichtigt, da hierfür keine verlässliche Annahmen getroffen werden können. ■

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe liegt der Einladungsprospekt für das Experten-Symposium 2006

Immobilie als Asset

der Zeitschrift Immobilien & Finanzierung

am 20. Juni 2006 in der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, bei.

(Siehe auch Programmanzeige auf der 4. Umschlagseite)