

D 3921

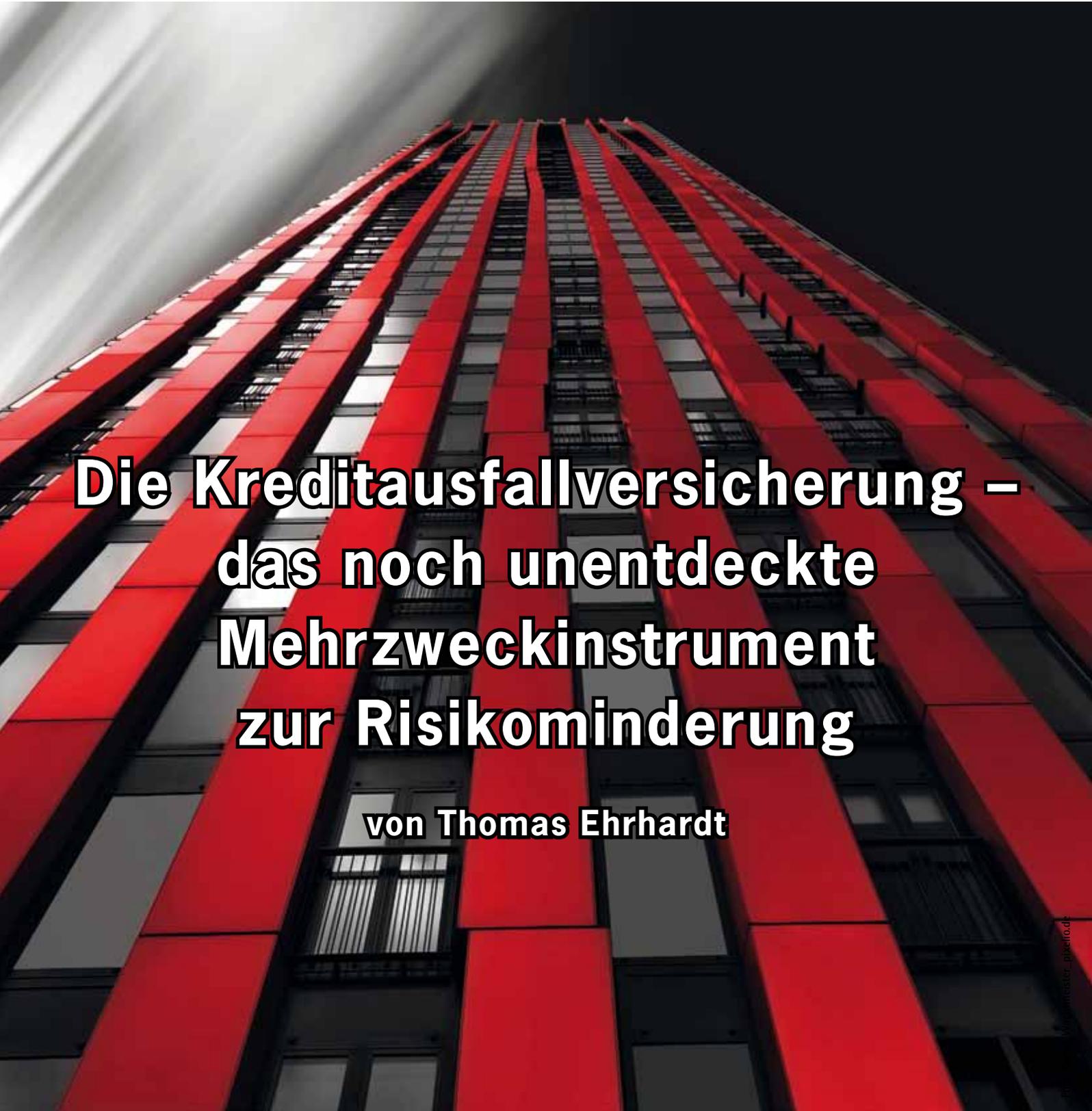
# Immobilien & Finanzierung

Der Langfristige Kredit

**Digitaler  
Sonderdruck  
aus 21-2016**

1. November 2016  
67. Jahrgang  
Verlag Helmut Richardi  
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741



## **Die Kreditausfallversicherung – das noch unentdeckte Mehrzweckinstrument zur Risikominderung**

**von Thomas Ehrhardt**

## Risikomanagement

# Die Kreditausfallversicherung – das noch unentdeckte Mehrzweckinstrument zur Risikominderung

Was die Kreditqualität angeht, können Banken hierzulande eigentlich nicht klagen: bereits seit Jahren bewegen sich die Ausfallraten von Krediten auf einem niedrigen Niveau. Doch auch im momentan scheinbar gegen konjunkturelle Krankheiten immunen Deutschland wird es irgendwann wohl wieder höhere Ausfallrisiken – möglicherweise auch im Hypothekensegment – geben. Sich für diese Zeiten zu wappnen ist das Anliegen des Autors. Er ist unter anderem der Ansicht, dass Finanzinstitute hierzulande die Instrumente zur Eigenkapitalentlastung noch nicht gänzlich ausgereizt hätten. Es bleibt abzuwarten, ob eine nochmalige Verschärfung der regulatorischen Eigenkapitalvorschriften – Stichwort Basel IV – den Bedarf der Banken, potenzielle Bilanzrisiken abzubauen, erhöht. **Red.**

Der Markt für Versicherungen, der Eigenkapital im Finanzsektor entlastet, ist in Deutschland noch kaum entwickelt. Das überrascht. Denn gerade im Banken- und Versicherungssektor sollten Instrumente zur Minderung von Bilanzrisiken – wie etwa Ausfallversicherungen für Immobilienkredite – angesichts der momentanen Marktsituation nachgefragt werden. Die Zurückhaltung mag an der vermeintlichen Komplexität von Risikominderungskonzepten liegen sowie ein Stück weit auch an der oft konservativen Einstellung deutscher Finanzadressen gegenüber Innovationen am Markt. Tatsache ist, dass deutsche Finanzinstitute die Möglichkeiten anderenorts vielfach erprobter Instrumente zur Eigenkapitalentlastung bei weitem noch nicht ausreizen.

Ende 2016 werden in Deutschland Immobilienfinanzierungen im Volumen von rund 230 Milliarden Euro vergeben worden sein. Der deutsche Markt ist damit in etwa genauso groß wie der in Großbri-

tannien, wo der Einsatz von Versicherungen zur Risikominderung durch Banken – ähnlich wie in den USA – bereits der Normalfall ist.

### Schwierige Rahmenbedingungen für Banken

Am-Trust will diese Lücke am deutschen Markt schließen und zudem für einen besseren Kenntnisstand über die Vorteile der Versicherungen von Immobilienportfolios bei Finanzdienstleistern sorgen. Der Zeitpunkt ist günstig, den Markt hierzulande zu entwickeln. Eigenkapital ist im Finanzsektor derzeit so wertvoll wie noch nie. Ein Ende der Niedrigzinsphase ist nicht abzusehen und damit auch kein Ende der dadurch ausgelösten Ertragsbelastungen bei Banken und Versicherungen. Die zum Teil dramatisch niedrigen Börsenbewertungen rufen zudem in Erinnerung, wie groß derzeit das Investorenmisstrauen und wie hoch der Druck auf einige Institute ist, über Bilanzschrumpfung die risikogewichteten Vermögenspositionen (RWA) im regulatorisch vorgeschriebenen Kapitalkorridor zu halten.

Im Normalfall stehen in Bankbilanzen Aktivpositionen von 70 Prozent Passivpositionen von 30 Prozent gegenüber. Von Haus aus also schon aktivlastig, müssen Banken künftig sogar noch mehr Eigenmittel bereitstellen. Denn die regulatorischen Rahmenwerke „Basel 3.5/4.0“ werfen mit noch strengeren Anforderungen an das Eigenkapital bereits ihren Schatten voraus.

Dabei können Banken, die ihren strategischen Geschäftskern erhalten möchten,

in vielen Fällen ihre Bilanz nicht noch weiter schrumpfen oder Altinvestoren erneut um frisches Kapital bitten. Das Kreditgeschäft muss in der Regel auch weiterwachsen, um die Investoren zufriedenzustellen und für eine gesunde und solide Unternehmensentwicklung zu sorgen.

Diese Zwickmühle dürfte der Nachfrage nach Instrumenten, die Risiko aus der Bilanz nehmen, einen Schub geben. Im Großbankenbereich steigt sie aktuell bereits, das lässt sich deutlich ablesen. Schließlich herrschen seit rund zehn Jahren Schönwetterbedingungen, was die Kreditqualität angeht. Vielen Banken ist bewusst, dass sich der Markt irgendwann aber auch wieder ändern wird, die Branche also wieder höhere Ausfallquoten und erhöhte Risikopositionen sehen wird. Das Motto sollte lauten: besser in ruhigeren Zeiten einen Schutz einkaufen, der greift, wenn die Zeiten rauer werden. Denn ohne Absicherung in unruhigere Zeiten zu gehen, erwies sich historisch gesehen immer wieder als Bumerang.

### Spielraum beim Neugeschäft

Die immer höheren Kapitalanforderungen halten die Vergabe von Immobilienkrediten im deutschen Markt in der Tendenz zurück. Deshalb zeigt dieser auch bislang keine Preisüberreibungen bei Privatimmobilien. Es könnten also, gemessen an der Nachfrage, viel mehr Immobilienkredite vergeben werden, hätten die anbietenden Banken mehr Spielraum beim Neugeschäft. Der Freiraum dafür kann durch Eliminierung von Risiken per Kreditausfallversicherung geschaffen werden. Versichert eine Großbank etwa eine Tranche von 500 Millionen Euro in der Bilanz, erweitert sich dadurch der Spielraum im Neugeschäft nach Berechnungen von Am-Trust um 297 Millionen Euro.

Regulatorischer Druck kommt jedoch auch noch von einer weiteren Seite. Die kommende Umstellung des Bilanzierungsstandards von IAS 39 auf IFRS 9 führt dazu, dass Banken Rückstellungen

#### Der Autor

**Thomas Ehrhardt**



Hauptbevollmächtigter und Country Manager Deutschland, AmTrust International, Mortgage und Special Risks

für ihre Kreditrisiken und mögliche Verluste unter den neuen internationalen Vorschriften vorausschauender kalkulieren müssen als bisher. Kredittranchen müssen künftig nach dem „Expected-Loss-Modell“ statt nach dem „Incurred-Loss-Modell“ geführt werden, die Bilanzen werden also früher eine Wertminderung ausweisen als bisher. Prognosen der Unternehmensberatung Deloitte zeigen, dass die Umstellung des Bilanzierungsstandards auf IFRS 9 dazu führen wird, dass Risikorückstellungen, über alle Assetklassen betrachtet, um rund 50 Prozent zunehmen können.

### Substanzielle Senkung der RWA

Wie groß sind nun konkret die Vorteile, die sich mit Kreditausfallversicherungen erzielen lassen? Den beiden Tabellen mit typisch kalkulierten Beispielen kann entnommen werden, wie sich die Risikominderung in einem Standardfall für eine Bank und eine Versicherung auswirkt.

In Abbildung 1 versichert eine Bank, die nach dem internen Risikomodellansatz kalkuliert, ein Immobilienkreditportfolio von einer Milliarde Euro. Es wird ersichtlich, dass bei einer typischen Ausfallwahrscheinlichkeit von zwei Prozent sich zum einen der Verlust bei Ausfall von einer Spanne zwischen 16 bis 20 Prozent auf nur noch zehn Prozent reduziert. Vor allem aber sinken die risikogewichteten Vermögenspositionen in der Bilanz von einer Spanne zwischen 33 und 41 Prozent auf nur noch 21 Prozent. Das entspricht nahezu einer Halbierung (49 Prozent) des dafür vorzuhaltenden regulatorischen Eigenkapitals (siehe Abbildung 1).

Im Fall der Versicherung, deren Kapitalanforderungen mit dem neuen Regulierungsrahmen Solvency II ebenfalls drastisch angestiegen sind, wird ein 300 000 Euro-Kredit bei einer Finanzierungshöhe von 100 Prozent, zu einer Ausfallwahrscheinlichkeit von 15 Prozent

**Abbildung 1: Beispielhaftes Portfolio im Volumen von einer Milliarde Euro Immobilienfinanzierung**

	Ohne Versicherung	Mit Versicherung (via LGD Reduzierungsmethode)	Mit Versicherung (via Securitisation Methode)
Probability of default (PD)	2 Prozent <sup>1)</sup>	2 Prozent <sup>1)</sup>	2 Prozent <sup>1)</sup>
Versicherungsdeckung	N.A.	100 Prozent	anteilig, zum Beispiel > 80 Prozent BLA
Loss Given Default (LGD)	16 – 20 Prozent <sup>1)</sup>	10 Prozent <sup>2)</sup>	16 – 20 Prozent <sup>1)</sup>
Risikogewicht RW	33 – 41 Prozent <sup>3)</sup>	21 Prozent <sup>3)</sup>	rund 21 Prozent <sup>4)</sup>
Prozent Reduzierung der RW	N.A.	36 – 49 Prozent Reduzierung der RW	

1) Assumption based on sub pool 2) LGD floor 3) Basel RW formula using PD and LGD as inputs  
4) Using proposed IRBA securitisation approach  
Quelle: AmTrust International, Mortgage & Special Risks

versichert. Dieses Risiko kann aus Sicht des Versicherers auf maximal 0,05 Prozent („Best Case“) verringern werden und somit zu einer Kapitalentlastung von nahezu 100 Prozent beitragen (siehe Abbildung 2).

Der Wirkungsgrad der Versicherung ist jedoch in der Regel von den jeweiligen aufsichtsrechtlichen Gremien abhängig und bedarf deren Abnahme. Unternehmen wie Am-Trust gehen bei ihren Versicherungskonzepten jeweils auf die individuellen Kundenanforderungen ein. Etwa darauf, wie das Risiko ermittelt wird – ob ein interner Risikomodellansatz (IRB) oder der in Deutschland weitverbreitete Standardansatz KSA verwendet wird, um Risiken zu identifizieren und zu zuordnen.

### Kreditausfallversicherungen fördern Preisblasen?

Der verschiedentlich geäußerte Einwand, die Kreditausfallversicherung für den B2B-Sektor fördere die Bildung von Preisblasen am Immobilienmarkt ist nach Meinung von Am-Trust wenig stichhaltig. Gewöhnlich wird dabei argumentiert, Banken erweiterten durch Kapitalausfallversicherungen ihren Geschäftsspielraum und würden damit zu einer nachlässigeren Risikobeurteilung ihrer Endkunden verleitet, etwa indem vom Privatkunden weniger mitzubringendes Eigenkapital

bei einem Immobilienerwerb verlangt wird.

Aus den bisherigen Erfahrungen im Bereich der Immobilienfinanzierungen ist dieses Argument jedoch nicht haltbar. Denn, zum einen ist selbst bei Vollfinanzierungen noch ein ausreichendes Eigenkapital für die Erwerbsnebenkosten, in der Regel 8 bis 15 Prozent der Gesamtkosten, zu erbringen. Und zum anderen gibt es keinen Unterschied bei der Risikobeurteilung von versicherten oder nicht versicherten Finanzierungen.

Es zeigt sich indes etwa in Ländern wie Schweden, dass eine regulatorische Einschränkung der Kreditausfallversicherung als Eigenkapitalersatz noch viel größere Probleme verursachen kann. Dort haben private Hausbauer, weil Ausfallversicherungen aufgrund entsprechender Regulierung von Finanzinstituten nicht in Anspruch genommen werden konnten, ihren Kapitalbedarf mit gewöhnlichen und ungesicherten Konsumentenkreditfinanziert. Ein Modell, dass nunmehr zum finanziellen Verhängnis wird und das zudem nicht verhindert hat, dass in dem Land die Immobilienpreise trotzdem weiter anstiegen.

### Ideen aus Großbritannien

Darüber hinaus sind Kapitalausfallversicherungen ein effektives Mittel der Risikominderung, auch jenseits der Immobilienmärkte. In Großbritannien haben bereits Supermarktbetreiber solche Konzepte als Lösung erkannt. Aber auch Industrieunternehmen könnten damit etwa ihre Rückstellungen für Altersteilzeitkonten absichern und darüber ihre Bilanz optimieren. Auch aus dieser Blickrichtung dürfte sich der Markt für Kapitalentlastungsinstrumente hierzulande rasch entwickeln.

**Abbildung 2: Beispielhafte Vollfinanzierung (100 Prozent LTV) für ein Objekt zu 300 000 Euro (Bonitätsstufe des Versicherers = 2)**

	Ohne Versicherung	Mit Versicherung
Probability of Default (PD)	15 Prozent	0,05 Prozent <sup>1)</sup>
Loss Given Default (LGD)	120,000	120,000
Capital	PD x LGD = 18,000	PD x LGD = 60

• Annahme Versicherungsdeckung ist in der Lage, sämtliche Verluste zu absorbieren. 1) Die PD des Versicherers ist abhängig von der Bonitätsstufe.  
Quelle: AmTrust International, Mortgage & Special Risks

# Weitblick

## **AmTrust International, Mortgage and Special Risks\***

hat sich auf Kreditausfallversicherung spezialisiert. Unsere Versicherungen ermöglichen es Bausparkassen, Banken und weiteren Finanzinstituten einerseits, Immobilienfinanzierungen mit hohen Beleihungsausläufen zu vergeben. Andererseits tragen Kreditausfallversicherungen jenseits der Immobilienmärkte dazu bei, Risiko zu minimieren und Eigenkapital zu entlasten.

### **Kontaktdaten:**

AMT Mortgage Insurance Limited  
Martin-Behaim-Str. 22  
63263 Neu-Isenburg  
Tel.: +49 (0) 6102 77130 20

Thomas Ehrhardt  
Hauptbevollmächtigter & Country Manager,  
Deutschland  
E-Mail: [thomas.ehrhardt@amtrustgroup.com](mailto:thomas.ehrhardt@amtrustgroup.com)

\*AmTrust International, Mortgage and Special Risks ist ein Handelsname von AMT Mortgage Insurance Limited.



AmTrust International