

Deutsche Banken sollten die gegenwaertigen Zinersparnisse in die Tilgung investieren lassen

Ad-hoc Marktkommentar

Hans-Joachim Dübel, Finpolconsult, Berlin

Stärkere Tilgungen reduzieren die Kredit- und Refinanzierungsrisiken und dämpfen die Preisentwicklung

Entscheidend dafuer, ob sich die aus der Zinsentwicklung resultierende blasenhafte Entwicklung in deutschen Grossstaedten fortsetzt, ist letztlich die monatliche Rate. Die Korrelation mit der Preisentwicklung ist bereits sehr eng.

[http://finpolconsult.de/mediapool/16/169624/data/Kommt die Finanzkrise nach Deutschland Genopace 4 12.pdf](http://finpolconsult.de/mediapool/16/169624/data/Kommt%20die%20Finanzkrise%20nach%20Deutschland%20Genopace%204%2012.pdf)

Mit hoeherer Tilgung wird das Risiko, das der laufende Beleihungsauslauf (current LTV) bei einer Rueckwaertsentwicklung der Preise stark ansteigt, gebremst. Zudem sinkt das Ueberrollrisiko der Kreditnehmer.

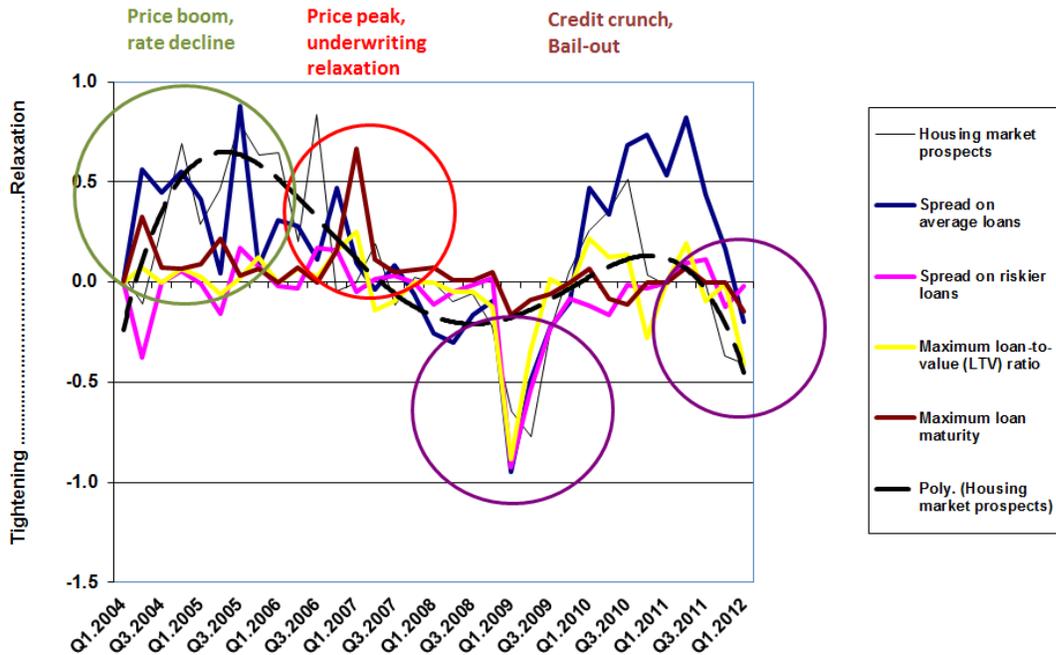
<http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/nachrichten/immobilienkredite-banken-mauern-beim-baugeld/7328800.html>

Schliesslich steigen aus Risikomanagementsicht die Durations, wenn die Zinsen sinken. Und deutsche Banken fahren bei Hypotheken aufgrund hiesiger Fehlregulierungen einen katastrophalen Aktiv-Passiv-Mismatch, der durch steigende Tilgungen teilweise kompensiert werden koennte.

Der Druck auf die Tilgungsraten nach unten steigt mit dem Hauspreisniveau, eine gefährliche Entwicklung droht

Hier ein Beispiel, wie Tilgungen im Verlauf von Immobilienkrisen die Risiken der Immobilienfinanzierung verschaeerfen. An der Spitze der Hauspreiskurve (schwarze Kurve = 0, roter Kringel) werden die Kreditlaufzeiten schubartig erhoeht, um noch die letzten Kreditnehmer in den Markt zu bekommen.

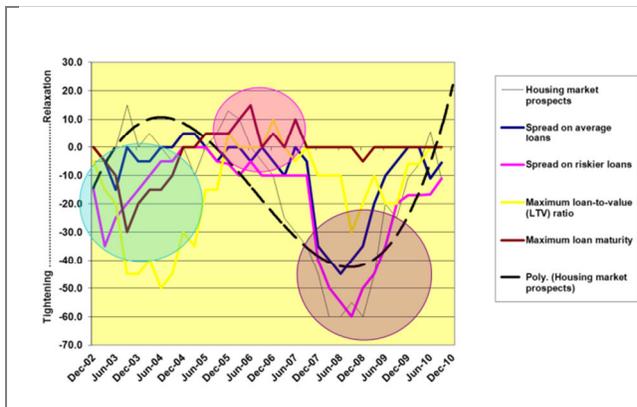
Polen (Umfrage bei fuer die Kreditvergabe Verantwortlichen der Banken)



Polen hat auf diese Entwicklungen reagiert, und die Hoehchstamortisierung von Hypothekarkrediten auf 25 Jahre festgelegt.

Hier weitere Beispiele aus Europa zu sinkenden Tilgungsraten mit dem Hauspreisanstieg:

Spanien



Italien

