

**Helaba**  
Landesbank  
Hessen-Thüringen



**1. Expertensymposium zu Finanzierungsfragen des VdW südwest  
Thema: „Zinsmanagement mit Derivaten“**

---

● Heinz-Josef Bickers  
Frankfurt, am 3. Mai 2007



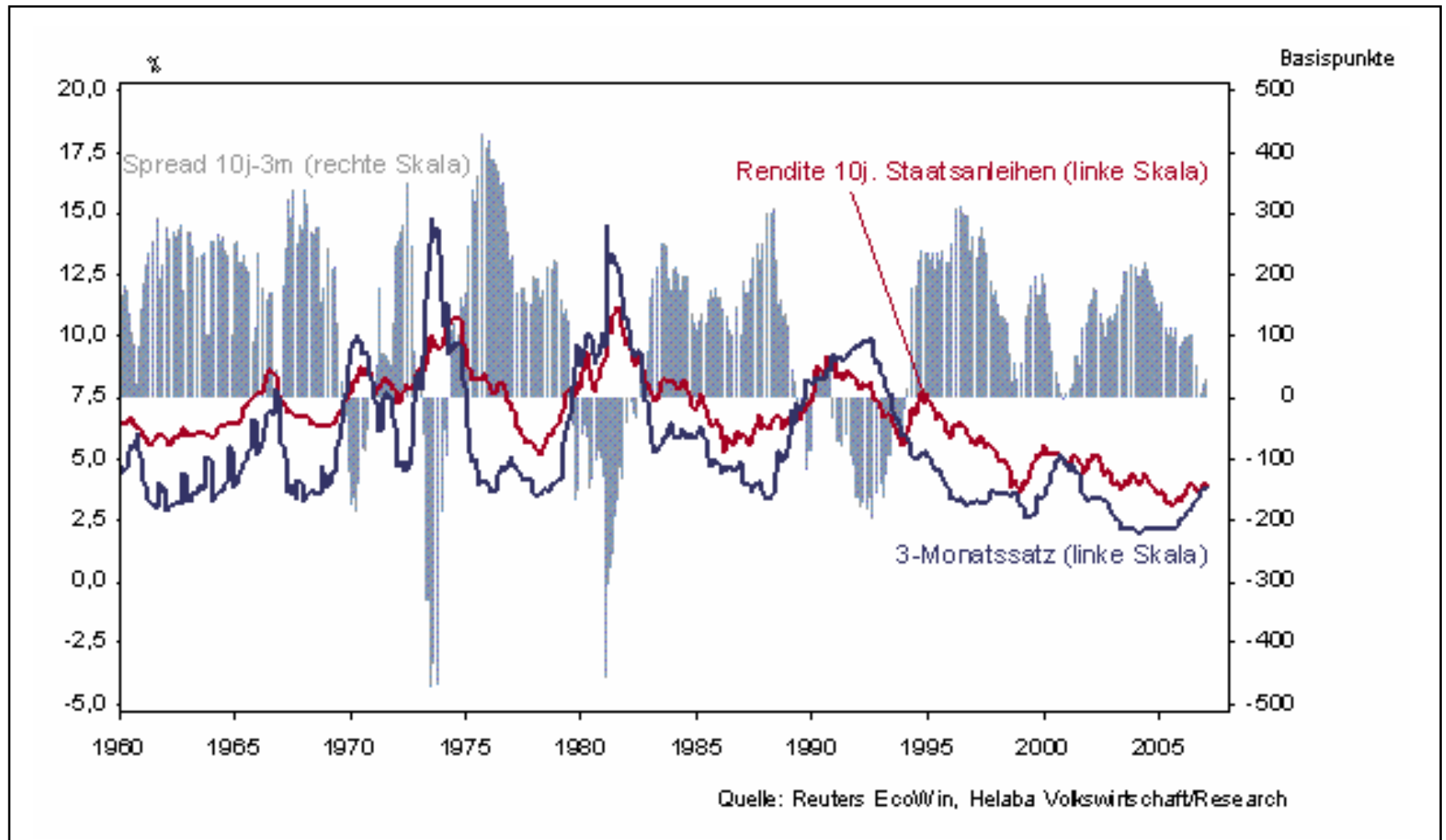
### **„Zinsderivate“ ermöglichen:**

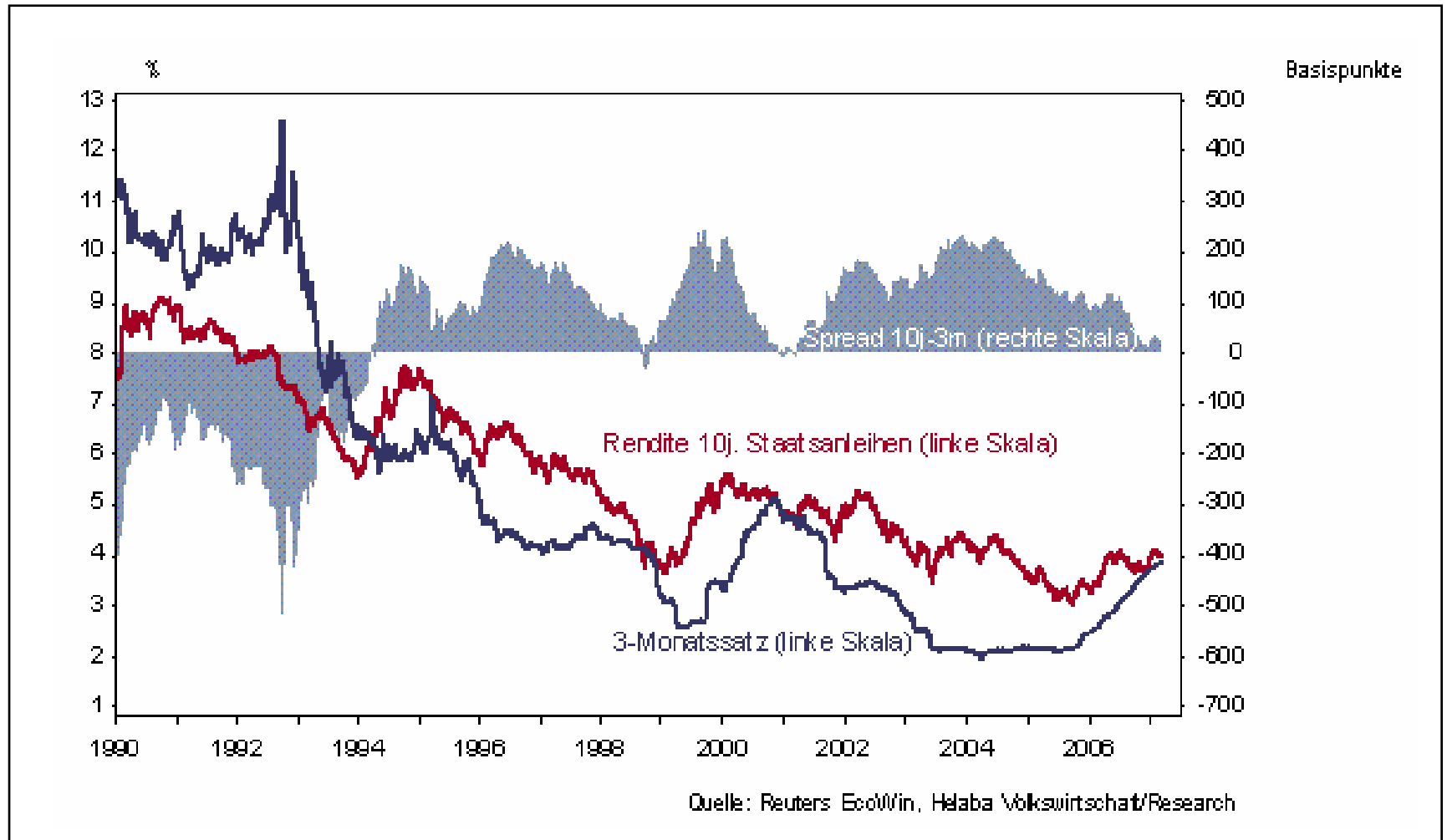
- **Aktives Zinsmanagement bei Krediten wie bei Geldanlagen**
- **Maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte**
- **Flexibilität bei der Zinsfestlegung**
- **Ausnutzen von Chancen an den Geld- und Kapitalmärkten**

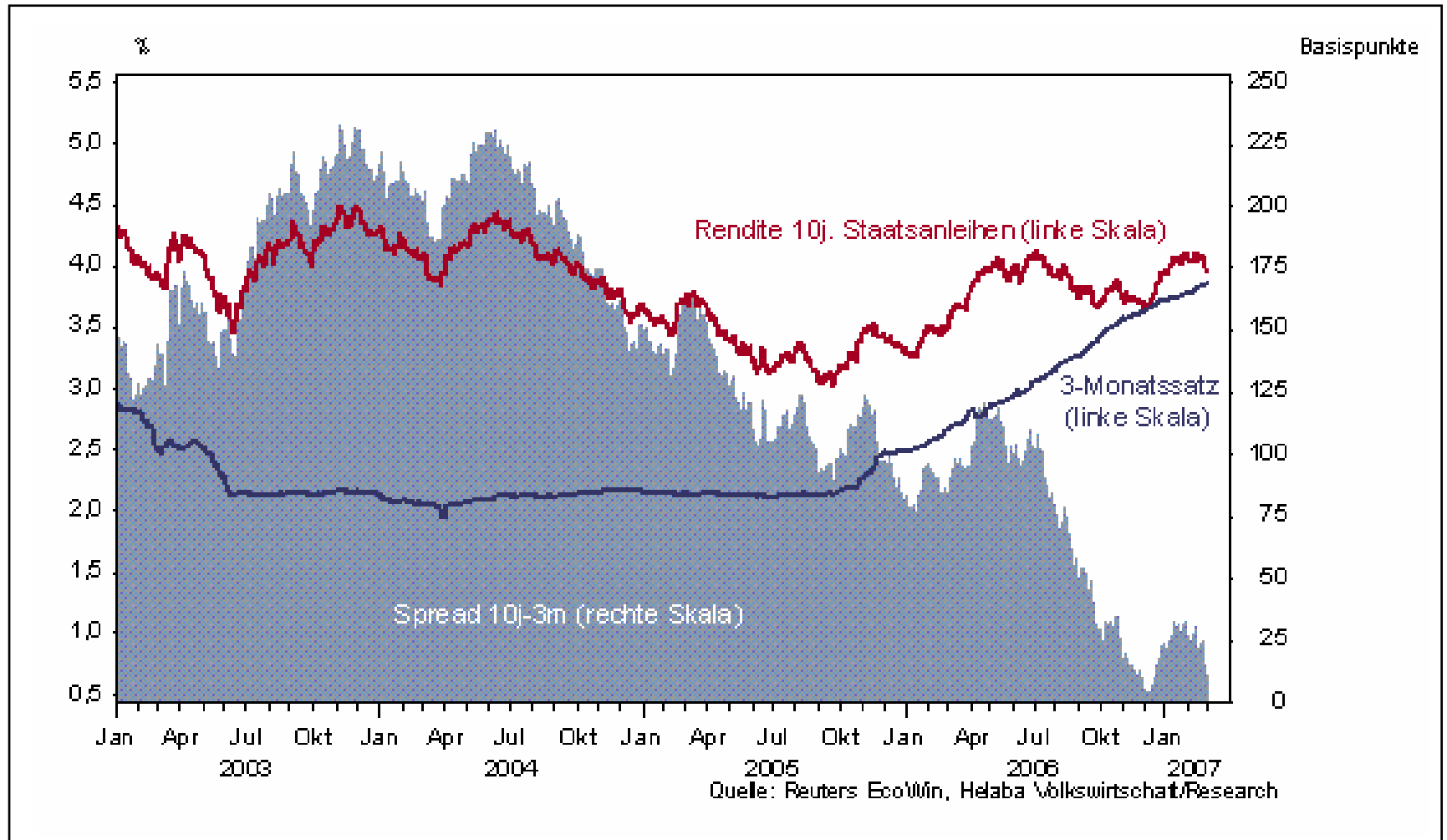


**„In welcher Zinssituation  
lohnt sich der Einsatz von  
Zinsderivaten?“**











- „Derivate sind Teufelszeug!“
- „Damit bewegt man sich ständig am Abgrund!“
- „Hochriskante Spekulation!“



## Richtig eingesetzt, bieten Zinsderivate viele Vorteile!



**Entscheidend ist beim Einsatz von Zinsmanagement über Derivate – bei allem „High Tech“ – vor allem der „Soft Touch“,**

- **also die Kompetenz des Beraters und**
- **das Vertrauen zur anbietenden Bank!**



# Zinsmanagement bietet wohnwirtschaftlichen Unternehmen...

... die Senkung der Zinslast  
durch Umstieg von festen  
auf variable Konditionen.



# Empfänger- Zinsswap



## Beispiel:

Ein Wohnwirtschaftliches Unternehmen hat ein langfristiges endfälliges Darlehen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung zu 5,50 % aufgenommen.

Nach 5 Jahren sinken die kurzfristigen Zinsen.

Der Geschäftsführer möchte an der Zinssenkung partizipieren.

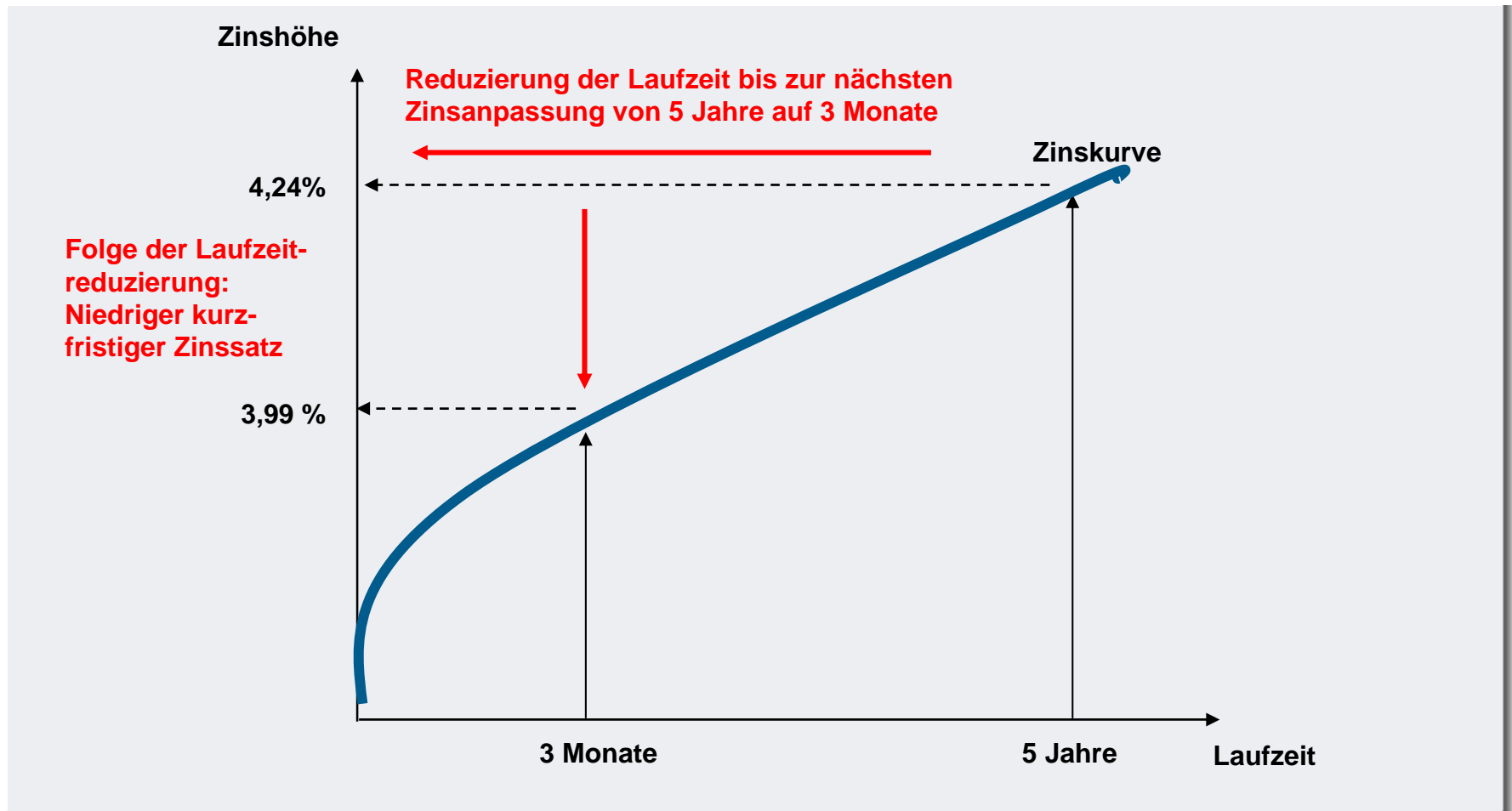
<b>Darlehensbetrag:</b>	<b>1 Mio. €</b>
<b>Restlaufzeit:</b>	<b>5 Jahre</b>
<b>Aktueller 3-Monats-EURIBOR*:</b>	<b>3,99 %</b>
<b>5-Jahres-Swap-Satz*:</b>	<b>4,24%</b>

\* Sämtliche Konditionen sind aus didaktischen Gründen gerundet und dienen lediglich zur Veranschaulichung der Wirkungsweise des jeweiligen Derivats.



# Wirkungsweise eines Zinsswap (Zinsstrukturkurve und Zinslaufzeitverkürzung)

Beispiel:



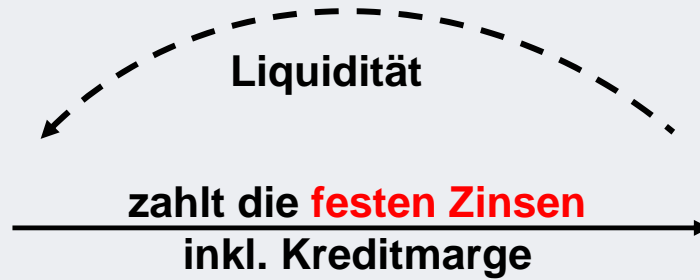
## Ein Zinsswap ist ein

- Tausch von Zinszahlungen
- zwischen zwei Partnern
- in einer Währung
- für eine bestimmte Laufzeit und
- bezogen auf einen bestimmten Kapitalbetrag.

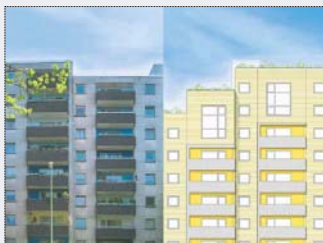
Bei Abschluss der Vereinbarung eines derartigen Zinstausches fließt keine Liquidität/Kapital. Dieses Geschäft ist ein vom Grundgeschäft, dem Darlehen, unabhängiges Rechtsgeschäft: Das Darlehen läuft unverändert weiter.



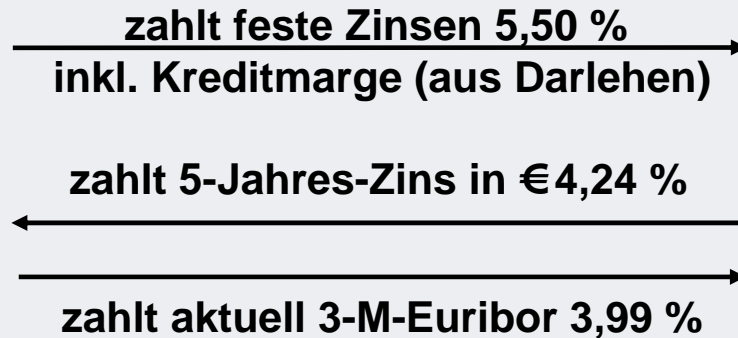
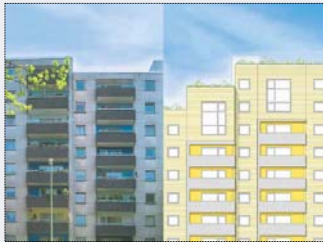
## Grundgeschäft (Kreditgeschäft)



## Gestaltungsgeschäft (Zinsswap)



## Darlehen und Zinsswap

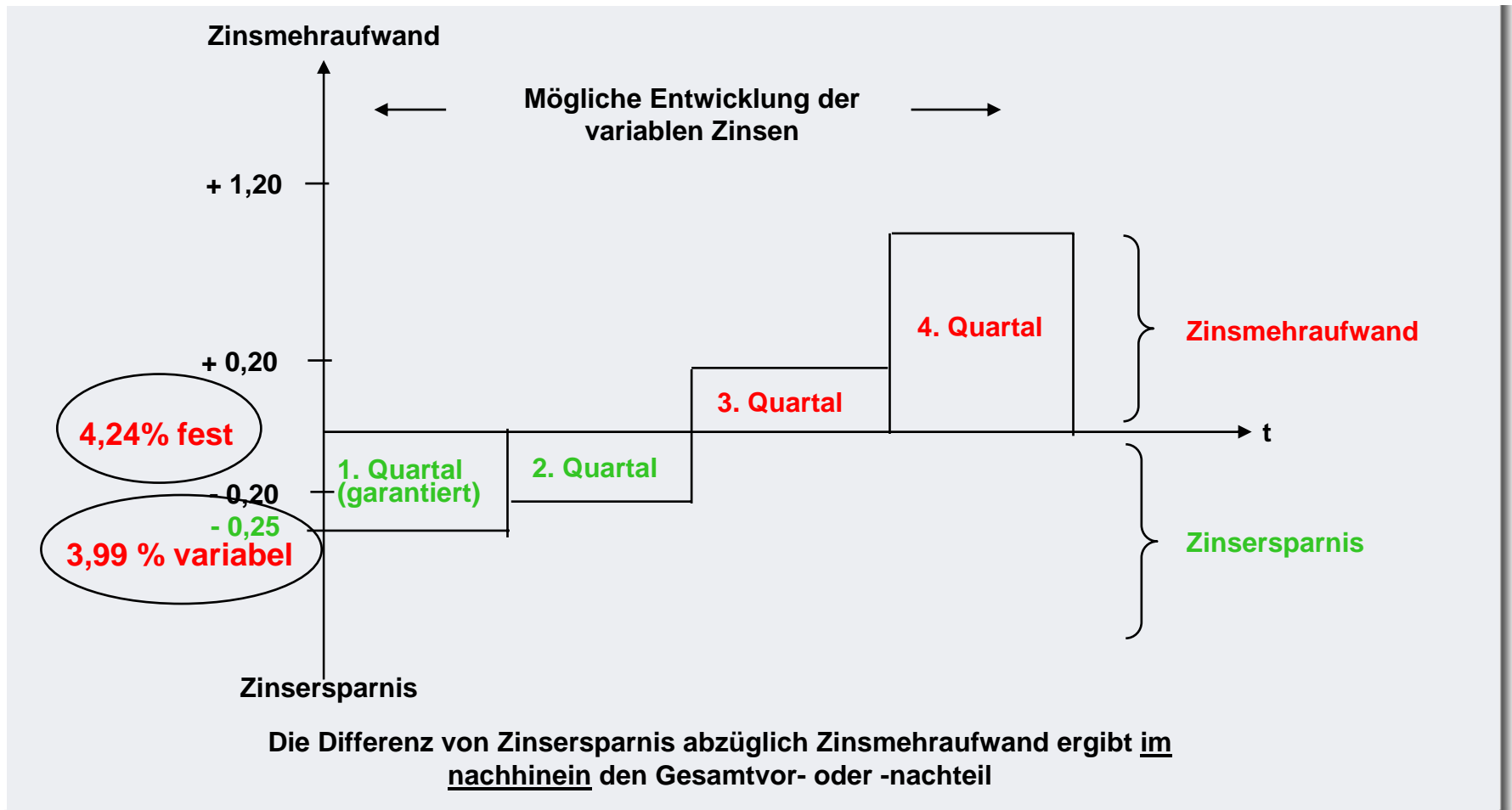


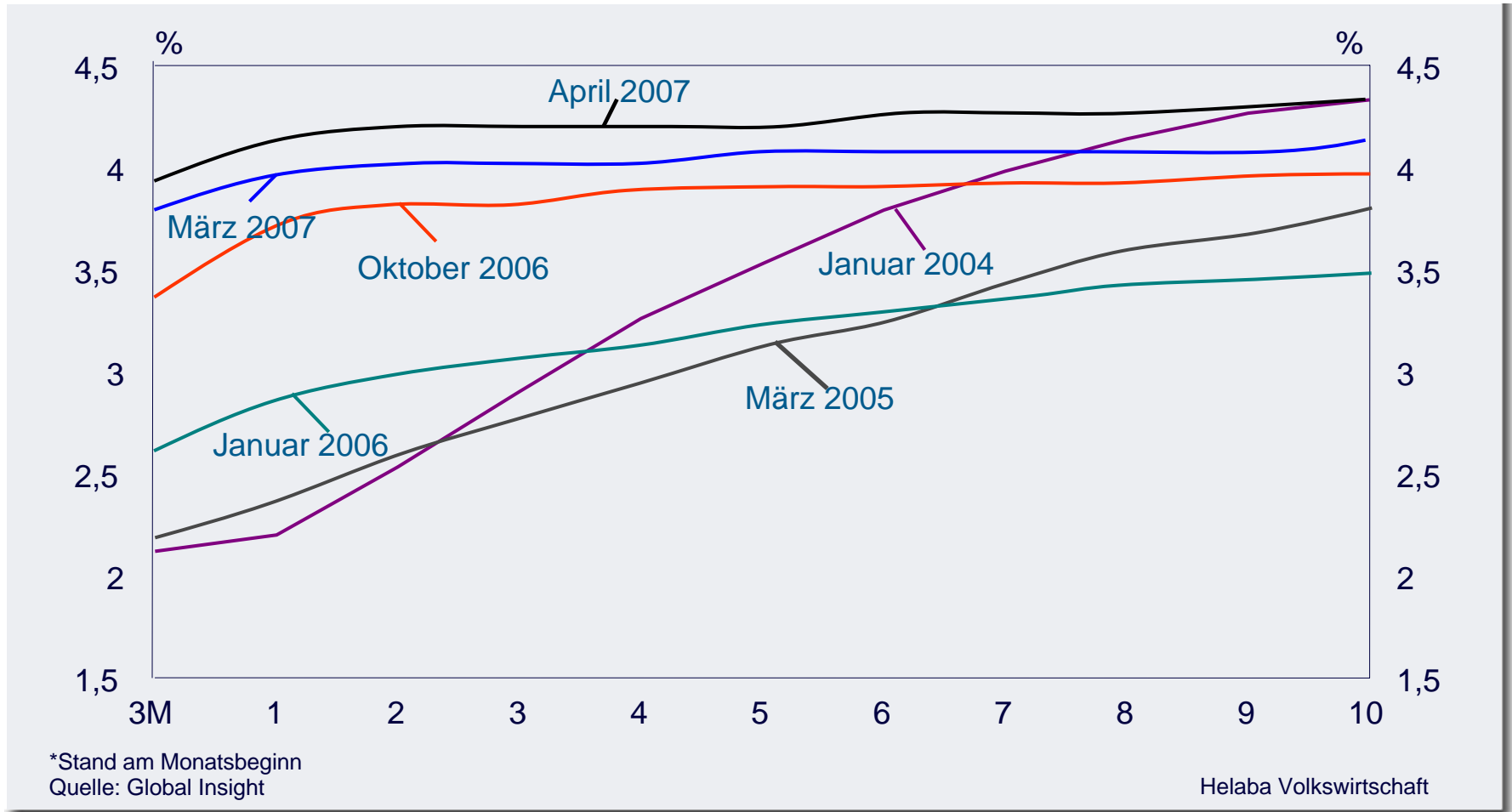
### Ermittlung Zinsvorteil der ersten 3 Monate:

Finanzierungsvolumen 1 Mio. € zu	5,50 %	13.750 €
./. Swap: 1 Mio. € (fest) zu	4,24 %	10.600 €
+ Swap: 1 Mio. € (variabel) zu	<u>3,99 %</u>	<u>9.975 €</u>
	5,25 %	13.125 €

**Zinsvorteil: 0,25 % 625 €**







# Zinsmanagement bietet wohnwirtschaftlichen Unternehmen...

... 100 %ige Zinssicherheit  
bei gleichzeitiger Flexibilität in  
der Finanzierung.



# Zahler- Zinswap



## Beispiel:

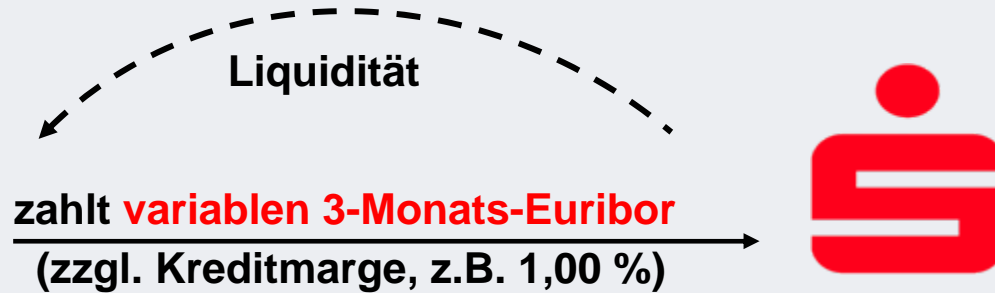
Eine Wohnungsbaugesellschaft mbH benötigt eine Finanzierung über 10 Jahre. Der Vorstand möchte absolute Kalkulationssicherheit aus einer Zinsfestschreibung für die gesamte Laufzeit. Zudem sollen ggf. größere Liquiditätsüberschüsse, die in den nächsten Jahren erwartet werden, zur vorzeitigen Tilgung genutzt werden.

<b>Darlehensbetrag:</b>	<b>1 Mio. €</b>
<b>Laufzeit:</b>	<b>10 Jahre</b>
<b>Aktueller 3-Monats-Euribor*:</b>	<b>3,99 %</b>
<b>10-Jahres-Swap-Satz*:</b>	<b>4,36 %</b>

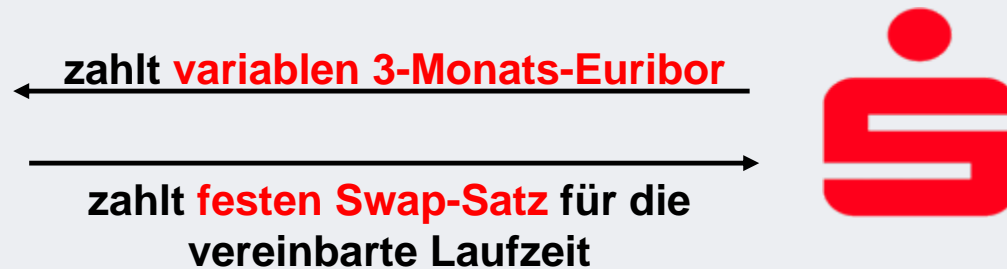
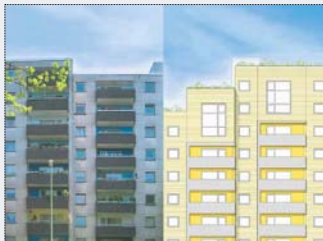
\* Sämtliche Konditionen sind aus didaktischen Gründen gerundet und dienen lediglich zur Veranschaulichung der Wirkungsweise des jeweiligen Derivats.



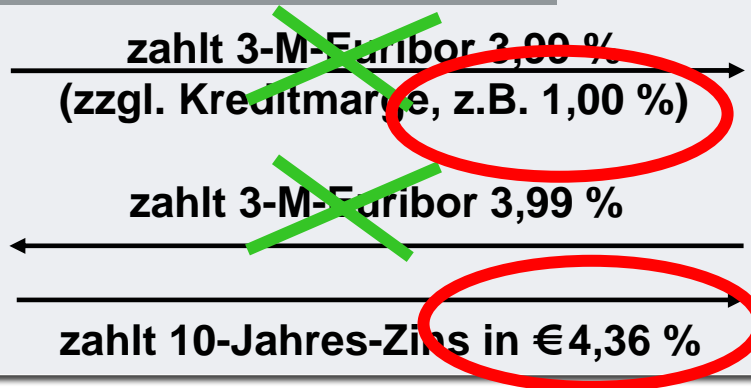
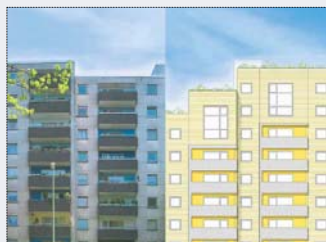
## Grundgeschäft (Kreditgeschäft)



## Gestaltungsgeschäft (Zinsswap)



## Addition der Zahlungsströme aus Darlehen und Zinsswap



### Ermittlung des Zinsaufwands (für 1 Mio. € auf eine 3-M-Zinsperiode)

Darlehen:	./. 3-M-Euribor	3,99 %	9.975 €
	./. Kreditmarge	1,00 %	2.500 €
Swap:	+ 3-M-Euribor	3,99 %	9.975 €
	./. Festzins	4,36 %	10.900 €
		5,36 %	13.400 €

Die jeweiligen Euribor-Zahlungen heben sich in jeder Periode exakt gegeneinander auf; die Wohnungsbaugesellschaft mbH zahlt wirtschaftlich immer nur den im Swap vereinbarten Festzins zzgl. der Kreditmarge, hat aber volles Sondertilgungsrecht!



# Zinsmanagement bietet wohnwirtschaftlichen Unternehmen...

... feste Kalkulationsgrundlagen für zukünftige Finanzierungen.



# Forward Swap



## Beispiel:

Ein wohnwirtschaftliches Unternehmen hatte vor einigen Jahren für eine Investition ein langfristiges Darlehen zu festen Zinssätzen aufgenommen. Diese Zinsbindung läuft in knapp 2 Jahren aus. Der Vorstand erwartet heute, dass die Zinsen zum Zinsauslauf deutlich höher liegen, als sie es jetzt sind.

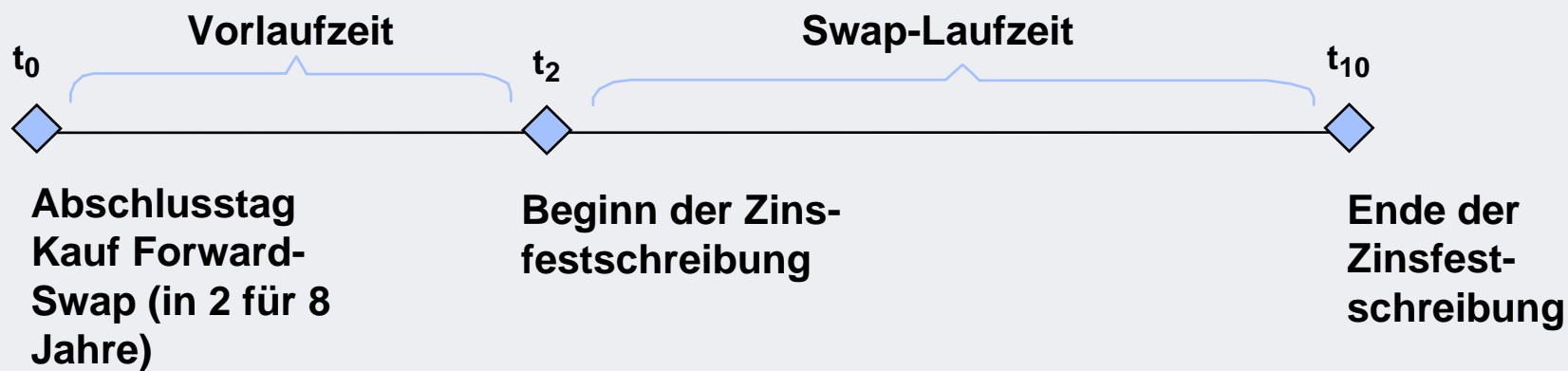
Um sich das zur Zeit günstige Zinsniveau sichern, schließt das wohnwirtschaftliche Unternehmen heute einen Forward-Swap ab, der die Zinshöhe bereits jetzt schon für die nächste Zinsperiode (z.B. 8 Jahre) fixiert. Das Darlehen wird zum Zeitpunkt der Prolongation in 2 Jahren in eine 3-M-Euribor-Finanzierung umgestellt.

<b>Darlehensbetrag:</b>	<b>1 Mio. €</b>
<b>Aktueller 3-Monats-Euribor:</b>	<b>3,99 % (+ Marge von 1,00 % = 4,99 %)</b>
<b>8-Jahres-Swap-Satz in 2 Jahren:</b>	<b>4,47 %</b>

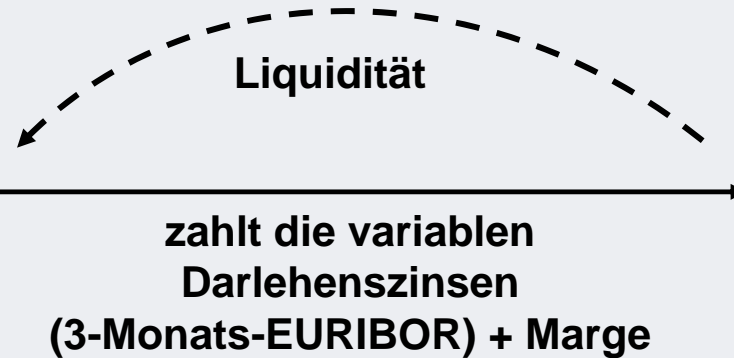


# Forward-Swap: Abschluss und Preisfixierung heute für ein Geschäft, das erst in der Zukunft erfüllt wird

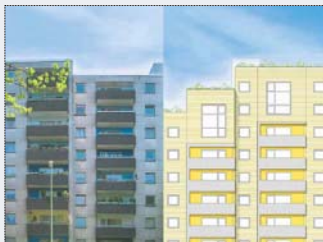
27



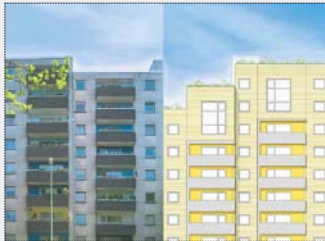
## Grundgeschäft (Kreditgeschäft)



## Gestaltungsgeschäft (Forward-Swap)



## Darlehen und Forward-Swap



zahlt die variablen Darlehenszinsen (der in 2 J. gültige 3-Monats-Euribor) + 1,00 %

Marge

zahlt den variablen Swap-Satz (der in 2 J. gültige 3-Monats-Euribor)

zahlt in 2 Jahren den festen Swap-Satz für 8 Jahre Restlaufzeit von 4,47%



## Zinszahlung in 2 Jahren für dann 8 Jahre:

Darlehen:	variable Zinsen	3-Monats-Euribor
	+ Marge	1,00 %
./. Swap	variable Zinsen	3-Monats-Euribor
+ <u>Swap</u>	<u>fester Forward-Swap-Satz</u>	<u>4,47 %</u>
<b>= Forward-Swap-Satz + Marge</b>		<b>5,47 %</b>



# Zinsmanagement bietet wohnwirtschaftlichen Unternehmen...

... sofortige Liquiditätsentlastung  
bei gleichzeitiger Sicherung  
des heutigen Zinsniveaus.



# Doppelswap



### Beispiel:

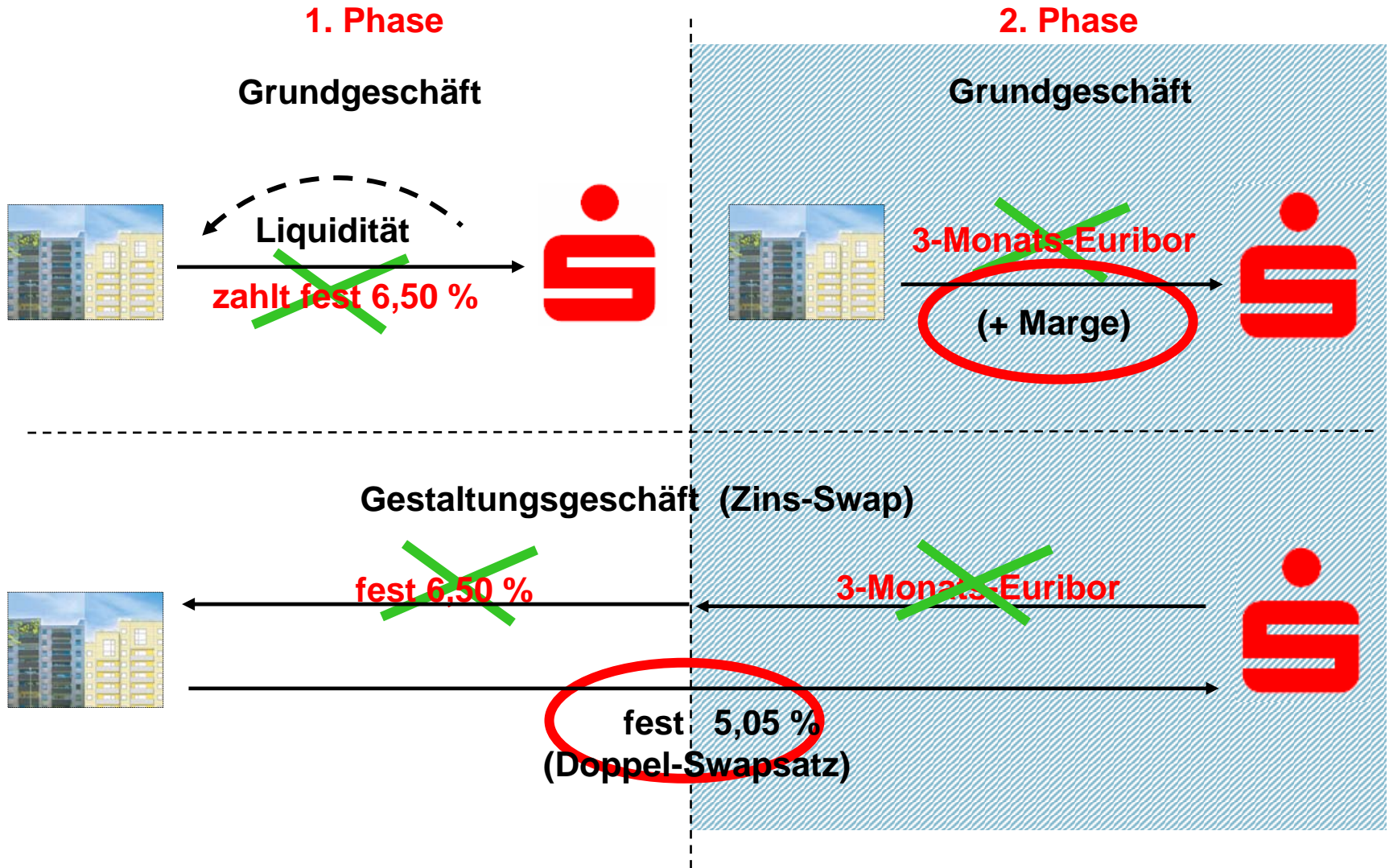
Ein Wohnungsanbieter hat ein Darlehen mit einer Festzinsvereinbarung, das Darlehen hat nur noch eine kurze Restlaufzeit (z.B. 2 Jahre). Um sich das zur Zeit günstige niedrige Zinsniveau für die (z.B. 8jährige) Anschlussfinanzierung zu sichern, schließt der Wohnungsanbieter heute einen Doppelswap / 2-Phasen-Swap ab. Damit wird eine sofortige Verringerung der Zinslast erreicht.

- 1. Phase\*:** Der Wohnungsanbieter zahlt aus dem Darlehen weiter den festen Zinssatz an die Sparkasse. Aus dem Swap zahlt die Sparkasse den festen Zinssatz in exakt gleicher Höhe retour; im Gegenzug zahlt der Wohnungsanbieter einen neuen, niedrigeren Festsatz (Doppelswapsatz) an die Sparkasse.
- 2. Phase\*\*:** Der Wohnungsanbieter zahlt aus dem bereits laufenden Doppelswap weiter den Festzins. Im Gegenzug empfängt er von der Sparkasse aus dem Swap einen variablen Zinssatz, z.B. den 3-Monats-Euribor. Der Darlehenszins wird dazu passend von der Sparkasse auf den gleichen variablen Zins, also den 3-Monats-Euribor, umgestellt.

\* bis Auslauf der alten Festzinsbindung

\*\* nach Auslauf der alten Festzinsbindung





### Vorteile des Wohnungsanbieters:

- Zinsverbilligung
- Zinssicherung
- Flexibilität

sofortige  
Liquiditätsentlastung

kein Zins-  
änderungsrisiko

bis zu 100 %  
Sondertilgung  
möglich

### Risiko des Wohnungsanbieters:

- Abnahmeverpflichtung (auch wenn Zinsniveau bei Beginn der Swaplaufzeit evtl. unter dem heutigen Forwardsatz liegt)



## Ist „Finger weg von Zinsmanagement“ die richtige Reaktion?

35



## **Zinsmanagement bietet wohnwirtschaftlichen Unternehmen...**

- **... die Senkung der Zinslast durch Umstieg von festen auf variable Konditionen.**
- **... 100%ige Zinssicherheit bei gleichzeitiger Flexibilität in der Finanzierung.**
- **... feste Kalkulationsgrundlagen für zukünftige Finanzierungen.**
- **... sofortige Liquiditätsentlastung bei gleichzeitiger Sicherung des heutigen Zinsniveaus.**



## Richtig eingesetzt, bieten Zinsderivate viele Vorteile!



**Profitieren Sie durch  
Zinsmanagement  
mit Ihrer...**

