

## Baufinanzierungen zu 2,7% Zinsen!

Fremdwährungsdarlehen mit Zins Cap machen es möglich

Im Gegensatz zu den Ländern des Europäischen Währungsverbundes („Euroland“) ist der Zinssatz für Kredite in Nicht-Euro-Ländern deutlich niedriger. So zahlt man zurzeit für eine Finanzierung in Schweizer Franken lediglich 2,50%, während man in Deutschland durchschnittlich 4,85% bei einer Zinsbindung von 10 Jahren bezahlt.

Wollte man diesen Zinsvorteil durch den Einsatz von Fremdwährungsdarlehen nutzen, musste neben dem Wechselkursrisiko auch das Risiko von Zinsschwankungen einkalkuliert werden, da Fremdwährungsdarlehen üblicherweise nur kurze Zinsbindungsfristen haben. Ein Risiko, dass verständlicher Weise vielen nicht kalkulierbar und zu hoch erschien. Um den Zinsvorteil von Fremdwährungsdarlehen für breitere Kreise nutzbar zu machen, wird seit Neuestem ein Finanzierungsmodell mit Risikobegrenzung, dem so genannten „Zins-Cap“ angeboten.

Um die gewünschte Risikobegrenzung zu erreichen, bedient man sich eines Finanzierungsinstrumentes, das der Staat und die kommunalen Finanzmanager zur Minimierung ihrer Zinslast nutzen. Den größten Teil der Zinsersparnis erzielten die öffentlichen Hände durch den Einsatz von „Zins-Swaps“. Hierbei handelt es sich um Finanzoptionen auf Gegenseitigkeit. Während die Fremdwährungsseite (z.B. Schweiz) sich durch Optionen langfristig ein bestimmtes Zinsniveau sichert, optiert Fremdwährungsdarlehensnehmer auf einen günstigen Zinssatz für kurzfristige Aus-

leihungen. In der Praxis läuft die Abwicklung eines solchen Darlehens wie folgt: Der deutsche Kreditnehmer schließt eine Baufinanzierung in Höhe von beispielsweise 150.000,- Euro mit einer langfristigen Zinsbindung von 10 Jahren und einem Zinssatz von 4,85 % ab. Mit einem kleinen Teil dieses Darlehens (10%) optiert der Kreditnehmer mit einem „Zins-Swap“ auf ein Frankendarlehen mit kurzfristiger Zinsbindung in Höhe von umgerechnet 150.000,- Euro. Dafür bezahlt der Kreditnehmer an den Swap-Partner (schweizerischer Bank) einen Zinssatz in Höhe von 2,25 %, was dem Niveau des schweizerischen Geldmarktsatzes (Libor = Zinssatz unter Banken) entspricht. Im Gegenzug optiert der Swap-Partner (schweizerischer Bank) auf ein Eurodarlehen mit langfristiger Zinsbindung und zahlt dafür an den deutschen Swap-Partner (Kreditnehmer) einen Zinssatz in Höhe von 4,4 %, was dem Euribor, also dem Refinanzierungssatz in der Eurozone entspricht. Die Nettozinshöhe der Finanzierung ergibt sich aus der Saldierung der Zahlungsströme - siehe Tabelle.

Durch den Einsatz von „Zins-Swaps“ in Verbindung mit einem langfristig abgesicher-



Antonius Schöning

ten Euro Darlehen wird das Zins- und Währungsrisiko von Fremdfinanzierungsdarlehen auf das Zinsniveau des Euro Darlehens begrenzt, da

- der Kreditnehmer bei für ihn ungünstiger Zins- und/oder Kursentwicklung jederzeit und kurzfristig aussteigen kann, um sich auf seine Euro Finanzierung zurück zu ziehen und somit maximal 4,85% Zinsen zu zahlen, oder

- aber in „Zins-Swaps“ mit anderen Libor- Währungen

einsteigen wie z.B. Australischer Dollar, Kanadischer Dollar, Dänische Krone, Pfund Sterling, Yen, Neuseeland Dollar, Schwedische Krone und US-Dollar, um so die Zins- und Wechselkursvorteile dieser Währungen zum Euro zu nutzen.

Das Finanzmanagement der „Zins-Swaps“ wird dabei von erfahrenen Devisenmanagern durchgeführt, um so den bestmöglichen Zinssatz für den Kreditnehmer zu erzielen. Fasst man nun zusammen, so bietet dieses neuartige Fremd-

währungsdarlehen die Chance den internationalen Kapitalmarkt auch für private Baufinanzierungen zu nutzen. Interessierte können mehr zu diesem Thema im Internet unter [www.baufinanz-optimal.de](http://www.baufinanz-optimal.de) erfahren. Fragen zu diesem Artikel beantwortet Ihnen der Autor auch gerne telefonisch unter 0 54 03-780 878 oder per E-Mail unter [schoening@refinanz-kontor.de](mailto:schoening@refinanz-kontor.de). ■ (hdk)

### Zum Autor:

Antonius Schöning, Diplom-Kaufmann ist selbständiger Finanzmakler und Inhaber der Firma RE FINANZ KONTOR, Bad Iburg. Der Tätigkeitsschwerpunkt seines Unternehmens liegt in der Finanzierungsberatung und der Vermittlung von Baufinanzierungen. Weiterhin ist der Autor auch als Berater in Fragen der Umschuldung und Refinanzierung tätig.

Beispielfinanzierung 150.000,- €	Zins %	Betrag €/jährlich
Kreditnehmer zahlt für Darlehen in €	4,85%	7.275,-
Kreditnehmer zahlt für Option in CHF +	2,25%	3.375,-
Bruttozinshöhe =	7,10%	10.650,-
Optionspartner zahlt an Kreditnehmer -	4,40%	6.600,-
<b>Nettozinshöhe =</b>	<b>2,70%</b>	<b>4.050,-</b>
<b>Zinsersparnis gegenüber € Darlehen =</b>	<b>44,30%</b>	<b>3.225,-</b>

Zinsen sparen - schneller tilgen - früher schuldenfrei!

Baufinanzierung ab 2,5 % durch Fremdwährungsdarlehen mit „Zins-Cap“

mehr Informationen unter [www.baufinanz-optimal.de](http://www.baufinanz-optimal.de)

Persönliche Beratung anfordern: 05403 - 780 878

Ein Angebot von Re-Finanz-Kontor Mühlentor 3 49186 Bad Iburg  
Tel.: 05403-780878 Fax: 05403-780879 E-Mail: [mail@refinanz-kontor.de](mailto:mail@refinanz-kontor.de)

RFK

Individuelle und persönliche Beratung  
+ Topkonditionen aus dem Angebot von 50 Banken  
+ Betreuung bei Vertragsabschluss und -abwicklung

= [www.baufinanz-optimal.de](http://www.baufinanz-optimal.de)

Kock  
1x55