



# **Jährliche Information zur Zinssicherung des Darlehensportfolios der Stadt Eltville**

---

**31. Dezember 2021**

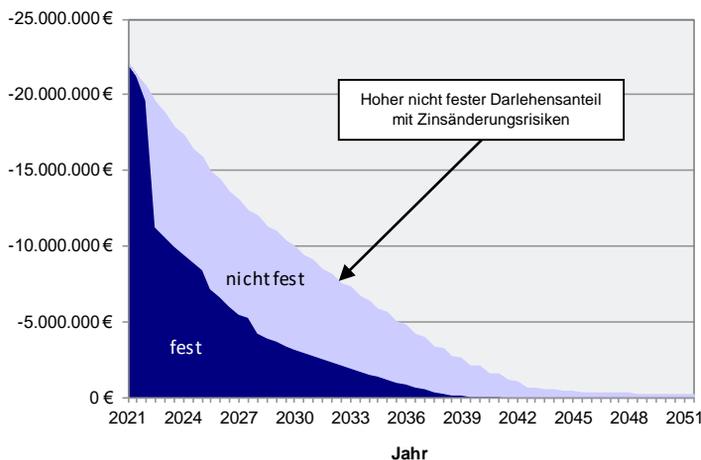
Beigefügt erhalten Sie eine Übersicht über den aktuellen Stand der oben genannten Absicherung.

Dieser Bericht ist zur Vorlage im Gremium (Stadt-/Gemeinderat, Finanzausschuss o.ä.) geeignet.

Dieser Bericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt.  
Irrtum ist jedoch vorbehalten.

## **Ausgangssituation: Zinsänderungsrisiken im Darlehensportfolio**

Das Darlehensportfolio der Stadt Eltville weist folgende Zinsbindung auf:



*Hoher nicht fester  
Darlehensanteil*

Die aus der Zinsbindung laufenden Darlehen (hellblaue Fläche) führen im Falle steigender Zinsen zu **langfristigen Zinsänderungsrisiken und höheren Zinsbelastungen (Marktpreisrisiken)**. Für das Gesamtportfolio ergeben sich bei steigenden Zinsen (beispielsweise +2% über einen Zeitraum von 2 Jahren) folgende Mehrbelastungen gegenüber konstanten Zinsen:

### **Zinsänderungsrisiken im Darlehensportfolio**

Jahre 2021 bis 2025	-	247.432 EUR
Gesamtbetrachtungszeitraum (max. 30 Jahre)	-	1.278.708 EUR

(Werte Analyse vom 26.11.2021)

*Bis zu rund  
-1.279 TEUR  
Mehrbelastung bei  
steigenden Zinsen*

## **Auftrag des Stadtrats: Absicherung der Zinsänderungsrisiken**

Mit Beschluss des Stadtrats vom 24.04.2012 wurden der Bürgermeister und die Verwaltung vom Stadtrat beauftragt und ermächtigt, zur Absicherung der bestehenden Kredite Zinsverträge zur Zinssicherung (Zahlungsströme und Werte) einzusetzen. Die eingesetzten Zinsinstrumente müssen dabei stets in Zusammenhang mit den Grundgeschäften (Grundgeschäftsbezug / Konnexität) stehen.

Dazu nutzt die Stadt Eltville das Beratungsangebot zur Zinssteuerung der MAGRAL AG mit Sitz in München. Ziel ist die wirkungsvolle Absicherung von Zinsänderungsrisiken bestehender Darlehen und Kredite, die nach anerkannten und bewährten Methoden der Zinsbuchsteuerung erfolgt und dem kommunalen Prinzip der Risikominimierung, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit entspricht.



# Absicherung von Zinsänderungsrisiken

## Jährliche Information zur Zinssicherung

### Derzeitiger Stand der Absicherung der Zinsänderungsrisiken im Darlehensportfolio

Seit Juli 2012 wurden Zinsverträge zur Absicherung vereinbart (Abwicklung erfolgte im Rahmen der Ausschreibung über mehrere Banken), die bisher zu folgendem Zinsergebnis führten:

**Zu Gunsten Stadt Eltville + 1.805.867 EUR.**

*Bereits + 1.805.867 EUR erzielt*

Und das bei dauerhafter Zinsabsicherung der Darlehen und Kredite.

Durchschnittliche laufende Verzinsung des Darlehensportfolios über den Gesamtbetrachtungszeitraum (maximal 30 Jahre) unter Berücksichtigung der Sicherungsinstrumente:

Durchschnittliche laufende Verzinsung des Darlehensportfolios pro Jahr	<b>2,66%</b>
Festzinsanteil des Darlehensportfolios ohne Sicherungsinstrumente	<b>47,6%</b>
Festzinsanteil des Darlehensportfolios mit Sicherungsinstrumenten (optional zu Gunsten der Stadt)	<b>100,0%</b>

(Werte Analyse vom 26.11.2021)

*Darlehensportfolio in der Gesamtsicht zu durchschnittlich 2,66% für bis zu 30 Jahre gesichert*

### Überblick über die derzeit eingesetzten Zinssicherungsverträge (Auszug aus Monatsbericht):

**Sicherungsbeziehung/** Zwischen Grundgeschäften (Darlehen) und Zinsverträgen besteht eine dokumentierte Sicherungsbeziehung (Bewertungseinheit). Es besteht **Bewertungseinheit:** Durchhalteabsicht. Bei vorzeitiger, außerplanmäßiger Auflösung der in Sicherungsbeziehungen stehenden Zinssicherungsverträge (vgl. § 254 HGB / BilMoG / IDW RS HFA 35 Institut der Wirtschaftsprüfer) entfällt die Zinsabsicherung.

Der Wert der in Sicherungsbeziehungen stehenden Zinsverträge beträgt am Ende der Laufzeit in jedem Fall 0,- EUR. Aus den gesamten Grundgeschäften (zum Beispiel Darlehen/Kredite) ergibt sich ein seit Beginn der MAGRAL-Zinssteuerung zuletzt festgestellter Vorteil in Höhe von +7.428.110 EUR, so dass sich ein wirtschaftliches Gesamtergebnis von +10.805.977 EUR ergibt (Vorteil in den Grundgeschäften zuzüglich bisher erzieltetes Zinsergebnis zuzüglich Wert der in Sicherungsbeziehungen stehenden Zinsverträge).

Zinssicherungsverträge						Zahlungen		Sicherungsbeziehung / Bewertungseinheit / abgesichertes Risiko (siehe oben)	
						bereits geflossen aus Vorjahren	im Gesamtjahr 2021 geflossen	per 30.12.2021	
						A	B / C	D	
						+ 1.723.519 €	+ 82.349 €	Bewertungseinheit nach § 254 HGB in Verbindung mit IDW RS HFA 35	
								Wert der in Sicherungsbeziehungen stehenden Zinsverträge: +1.572.000	Wertänderung der abgesicherten Grundgeschäfte (GG): -1.572.000
1	Verräge aus Vorjahren				ja	-394.396	+0		
2	Sicherung / Zahlungsströme	4,4000%	03/14 - 12/34	H&A / 1635		-532.859	-81.385	Sicherungsvertrag	GG-nicht-fest +879.000
3	Sicherung / Zahlungsströme	3,0400%	03/31 - 03/51	BayernLB / 1229459M		keine Angabe	+0	Sicherungsvertrag	GG-nicht-fest +4.430.000
4	Verräge aus Vorjahren				ja	+2.393.302	+0		
5	Sicherung / Werte	0,6410%	03/31 - 03/51	Bankhaus Lampe / 1138550		-450.000	+0	Sicherungsvertrag +1.290.000	GG-fest -1.290.000
6	Sicherung / Werte	0,4750%	12/18 - 06/28	Postbank / 1005398		+368.206	+212.152	Sicherungsvertrag +319.000	GG-fest -319.000
7	Sicherung / Zahlungsströme	0,9000%	06/28 - 06/48	NORD/LB / 10356343	Teil	-492.000	-80.000	Sicherungsvertrag	GG-nicht-fest +76.000
8	Sicherung / Zahlungsströme	-0,2700%	12/19 - 12/22	Postbank / 1005700		-8.990	-49.803	Sicherungsvertrag	GG-nicht-fest +39.000
9	Sicherung / Werte	0,7665%	12/22 - 06/30	Postbank / 1005701		-87.000	+0	Sicherungsvertrag +78.000	GG-fest -78.000



## Absicherung von Zinsänderungsrisiken

# Jährliche Information zur Zinssicherung

### Sicherungswirkung der eingesetzten Zinsverträge:

Wertveränderung (Sensitivität) im  
Zinsszenario +0,1% ad-hoc

**rund + 276.240 EUR**

Aus den Grundgeschäften (Darlehen) ergibt sich aufgrund des stark gesunkenen Zinsniveaus seit Beginn der Zinssteuerung ein zuletzt festgestellter Vorteil zu Gunsten der Stadt in Höhe von **+ 7.428.110 EUR** über den Gesamtbetrachtungszeitraum (sogenannter Grundgeschäftsvorteil).

Ein gegebenenfalls negativer Auflösungswert der Sicherungsinstrumente während des Sicherungszeitraums ist regelmäßig durch Grundgeschäftsvorteile gedeckt. Negative Werte bei Zinssicherungsinstrumenten sind vergleichbar mit der Vorfälligkeitsentschädigung bei Festzinsdarlehen und nur relevant bei außerplanmäßiger, vorzeitiger Auflösung von Sicherungsinstrumenten.

Die Stadt Eltville ist durch den Einsatz von Zinssicherungsinstrumenten vor Zinsänderungsrisiken geschützt. So genannte „strukturierte Produkte“ kommen nicht zum Einsatz. Im Beratungsvertrag zur Zinssteuerung mit der MAGRAL AG ist ausdrücklich geregelt, dass nur konservative, bewährte und einfach nachvollziehbare Instrumente zur Zinssicherung zugelassen sind.

Durch die Beratungsleistungen der MAGRAL AG werden die Zinsänderungsrisiken und die Wirkungen der eingesetzten Zinssicherungsinstrumente für die Stadt regelmäßig gemessen und damit transparent. Zudem erhält die Stadt eine Fülle von Dienstleistungen im Rahmen der Beratung (zum Beispiel Berichtswesen und Nebenbuchhaltung).

Die finanzwirtschaftliche Entscheidungsbefugnis und Finanzhoheit verbleibt weiterhin bei der Stadt. Bestehende Hausbankverbindungen werden nicht tangiert. Es gilt das Konnexitätsprinzip. Des Weiteren sorgt die MAGRAL AG dafür, dass im Rahmen einer breiten Ausschreibung im Interesse der Kommune in einem gläsernen Verfahren die Banken die Zinsverträge zu sehr günstigen Konditionen zur Verfügung stellen. Erst durch die Trennung von Beratung und Handel erhält die Stadt Eltville eine objektive Dienstleistung, wie von Landesregierungen in den entsprechenden Erlassen gefordert wird. Eigenes Fachwissen in der Stadt ist gegeben.

Die MAGRAL AG hat von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zur Finanzportfolioverwaltung, Anlageberatung sowie zur Abschluss- und Anlagevermittlung.



**MAGRAL AG**  
**Die Zinssteuerung**



# Absicherung von Zinsänderungsrisiken

## Jährliche Information zur Zinssicherung

### Rechtlicher Rahmen

Artikel 28 Grundgesetz (Kommunale Finanzhoheit), die Gemeindeordnungen u.ä. und die so genannten Derivatverträge stellen den Rahmen für die Zinssicherung dar.

Darüber hinaus bilden § 254 HGB (Bildung von Bewertungseinheiten, Darstellung von Sicherungsbeziehungen) in Verbindung mit IDW (Institut der Wirtschaftsprüfer) RS (Rechnungslegung Stellungnahme) HFA (Hauptfachausschuss) 35 die gesetzliche Grundlage. Die Einhaltung dieses gesetzlichen Rahmenwerks durch die MAGRAL-Zinssteuerung wurde von renommierten Prüfinstituten in Deutschland bereits vielfach überprüft und bestätigt.

Die in der Stadt Eltville eingesetzten Zinssicherungsinstrumente dienen ausschließlich der Absicherung von Zinsänderungsrisiken des Darlehensportfolios (Bildung von Sicherungsbeziehungen, Absicherung finanzieller Risiken, vgl. § 254 in Verbindung mit IDW RS HFA 35). Die Durchhalteabsicht ist zum Zeitpunkt der Herstellung der Sicherungsbeziehungen stets gegeben und dokumentiert (vgl. IDW RS HFA 35, Punkt 3.5, Tz 47). Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehungen ist fortlaufend rechnerisch nachgewiesen und dokumentiert.

§ 254 HGB bezieht sich auf die Absicherung finanzieller Risiken. Dabei unterscheidet das Gesetz Wert- und Zahlungsstromänderungsrisiken. Ein Wertänderungsrisiko besteht darin, dass sich der Zeitwert eines Grundgeschäfts über einen bestimmten Betrachtungszeitraum nachteilig verändern kann. Unter einem Zahlungsstromrisiko wird die Gefahr verstanden, dass die tatsächliche Höhe künftiger Zahlungen aus einem Grundgeschäft von der ursprünglich erwarteten Höhe in einer negativen Weise abweicht (vgl. IDW RS HFA 35 Tz 21).

Ohne zu unterscheiden, werden unter dem Oberbegriff „Derivat“ oft konservative, einfache Zinssicherungsverträge (= Sicherungsinstrumente) mit hochspekulativen, strukturierten Finanzkonstrukten in „einen Topf geworfen.“

Bei der Stadt Eltville kommen nur einfache, konservative Standard-Zinssicherungsverträge zum Einsatz, die im Rahmen des Konnexitätsprinzips die Zinsänderungsrisiken des Darlehensportfolios der Stadt absichern und die als Sicherungsinstrumente geeignet und zugelassen sind (vgl. IDW RS HFA 35, Tz. 38). Diese verstoßen weder gegen ein verordnetes Spekulationsverbot, noch verstößt deren Einsatz gegen das Kommunalrecht.

Die eingesetzten Zinssicherungsinstrumente sichern das Darlehensportfolio gegen Zinsänderungsrisiken ab und erhöhen damit zu keinem Zeitpunkt das Risiko des Darlehensportfolios in der Gesamtsicht.

*Einhaltung des gesetzlichen Rahmens*

*§ 254 HGB in Verbindung mit IDW RS HFA 35 regelt den Einsatz von Sicherungsinstrumenten und -beziehungen*



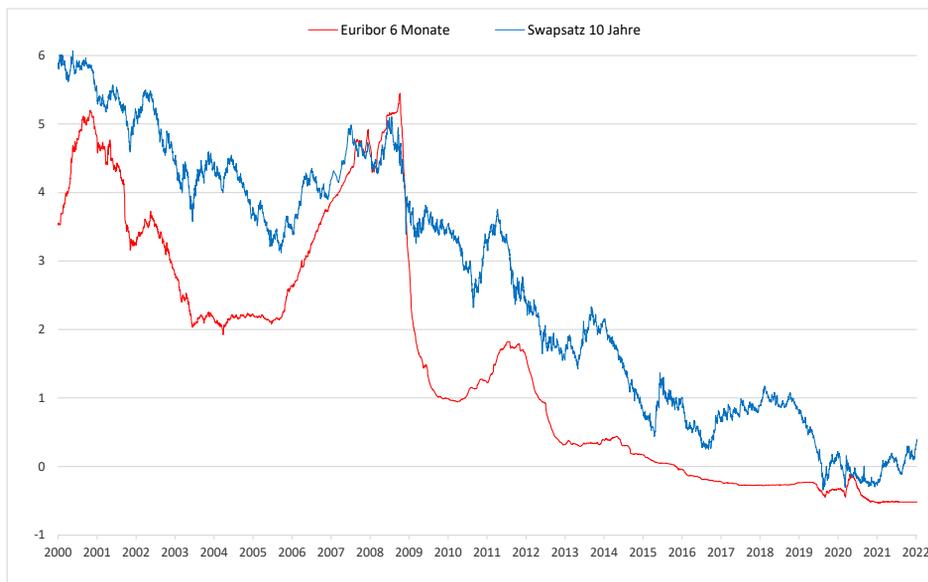
**MAGRAL AG**  
**Die Zinssteuerung**



## **Aktuelle Zinsentwicklung**

Während sich die EUR-Zinsen im Jahr 2020 noch auf historischen Tiefständen bewegt hatten, war der Zinsmarkt in den ersten Monaten des Jahres 2021 geprägt von steigenden Inflationserwartungen und einem deutlichen Anstieg der mittel- und langfristigen Zinsen. Zwar führte die unerwartet heftige, vierte Coronawelle und die Entdeckung der Omikron-Variante zu einer erhöhten Unsicherheit bezüglich der weiteren konjunkturellen Entwicklung. Dies äußerte sich im vierten Quartal in einem leichten Rückgang der Kapitalmarktzinsen. In Anbetracht anhaltend hoher Inflationsraten in Europa, den USA und vielen weiteren Ländern, liegen die mittel- und langfristigen Zinsen bis dato trotzdem deutlich über dem Niveau des Jahresbeginns 2021. Besagte Inflationsraten führen mittlerweile in vielen Ländern auch dazu, dass sich die dortigen Notenbanken von der ultraexpansiven Geldpolitik verabschieden. So hat die amerikanische Notenbank Fed in ihrer Dezember-Sitzung eine Abkehr vom Narrativ der „transitorischen“ (= temporären) Inflation verkündet und eine Beschleunigung des Rückbaus ihres Anleihekaufprogramms bekanntgegeben. Die Bank of England hat im Dezember sogar als erste der weltweit führenden Zentralbanken die erste Zinserhöhung seit Beginn der Pandemie beschlossen. Viele weitere Notenbanken hatten bereits früher im Jahr die Leitzinsen erhöht, darunter die Währungshüter in Ungarn, Tschechien, Norwegen, Südkorea, Russland, Neuseeland, Südafrika und weiteren Ländern. Trotz der stark erhöhten Inflationszahlen im Euroraum (z.B. +4,9% auf Jahressicht im November) folgt die EZB diesem allgemeinen Trend bisher nicht und hält weiterhin an den historisch niedrigen Leitzinsen fest.

Als Konsequenz daraus sind im Herbst 2021 – anders als noch im Frühjahr – vor allem auch die mittelfristigen Zinsen spürbar angestiegen. Dies zeigt, dass die Marktteilnehmer trotz der Beteuerungen der EZB mittlerweile auch im Euroraum erwarten, dass die ersten Zinserhöhungen der Notenbank nahen. Die Gefahr einer anhaltend hohen Inflation und damit das Risiko stark steigender Zinsen darf somit auch in Europa nicht unterschätzt werden.



Quelle: VWD



## Weitere Informationen zur MAGRAL AG

Die MAGRAL AG – ein verlässlicher und bewährter Partner für  
Kommunen, Unternehmen und Banken

Die Zinssteuerung erfolgt nach den hohen Standards der Norm des  
Bundesverbands öffentlicher Zinssteuerung e.V.:

1. Finanzinstrumente (Derivate) sind zur Absicherung von Risiken in Grundgeschäften einzusetzen. Damit werden sie zu Sicherungsinstrumenten.
2. Werden Finanzinstrumente (Derivate) eingesetzt, ist ein funktionsfähiges Risikosteuerungssystem einzurichten.
3. Finanzinstrumente (Derivate) sind wirtschaftlich einzusetzen.



Bundesverband öffentlicher  
Zinssteuerung e.V.

**Entsprechend der Norm**  
des Bundesverbands  
öffentlicher Zinssteuerung e.V.  
[www.boez.org](http://www.boez.org)

### Geprüfte MAGRAL-Zinssteuerung:

#### Ministerium der Finanzen eines Bundeslandes:

*„Darüber hinaus überzeugte das Konzept des Finanzdienstleisters aufgrund seiner hohen Transparenz hinsichtlich der Verträge mit den Banken sowie der Honorarberechnung. Aus Sicht des Finanzministeriums bestehen daher gegen eine Beauftragung der MAGRAL AG keine Bedenken.“*

#### Prüfungsbericht eines Rechnungshofes in Süddeutschland:

*„Empfehlungen: Die Stadt sollte im Sinne der „Richtlinien zu kommunalen Anlagegeschäften und derivativen Finanzierungsinstrumenten vom 18.2.2009“ die eingehende, fachkundige und dokumentierte Beratung fortführen.“*

#### Prüfung des MAGRAL-Zinssteuerungskonzeptes durch eines der weltweit größten Wirtschaftsprüfungsunternehmen:

*„Hieraus folgt, dass die ...Beurteilung der prospektiven Effektivität [vorausschauende Wirksamkeit; d.V.] den Anforderungen des IDW [Institut der Wirtschaftsprüfer; d.V.] ERS HFA 35 entspricht.“*

  
**MAGRAL AG**  
**Die Zinssteuerung**



## **Fragen und Antworten zur Zinssicherung**

### **Was ist die MAGRAL-Zinssteuerung?**

Die MAGRAL-Zinssteuerung ist eine seit vielen Jahren bei der öffentlichen Hand, im unternehmerischen Bereich sowie im Bankensektor etablierte, tiefgehende **finanzmathematische Beratungsdienstleistung**. Ziel der Zinssteuerung ist die **professionelle Absicherung des Kreditportfolios oder Zinsbuches** (Anlage- und/oder Kreditportfolio) **gegen Zinsänderungsrisiken**. Es kommen ausschließlich bewährte und einfach nachvollziehbare Sicherungsinstrumente zum Einsatz. Dabei beruht das Konzept der MAGRAL-Zinssteuerung auf einem soliden Fundament, es folgt dem Grundprinzip verantwortungsvollen Handelns. Die (kommunal-)rechtlichen Richtlinien, die Sicherung der kommunalen Leistungsfähigkeit, das Prinzip der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit und darüber hinaus die konkreten Vorgaben des HGB und des IDW (Institut der Wirtschaftsprüfer) bilden die gesetzlichen Grundlagen für die MAGRAL-Zinssteuerung. Die Einhaltung dieses gesetzlichen Rahmenwerks durch die MAGRAL-Zinssteuerung wurde bereits vielfach von Prüfinstituten überprüft und bestätigt. Aufgrund unserer Expertise sind wir zudem als Gutachter und Sachverständiger tätig. Die Zinssteuerung erfolgt nach den **hohen Standards der Norm des Bundesverbands öffentlicher Zinssteuerung e.V.**

### **Wie funktioniert die Zinssteuerung, einfach ausgedrückt?**

Zinssteuerung, auch Zinsmanagement genannt, bildet einen **Sicherungsrahmen** um das bestehende Darlehens- bzw. Anlageportfolio, Zinsrisiken werden abgebaut. Es ist zu beobachten, dass in der Berichterstattung häufig der Unterschied zwischen dem Einsatz klassischer, konservativer Zinssicherungsinstrumente und spekulativer, strukturierter Derivateprodukte nicht erkannt wird. Über konservative, klassische Zinsinstrumente können Zinsen in den optimalen Laufzeitenbereichen vereinbart werden und dadurch Zinsänderungsrisiken, Zahlungsstrom- und Wertänderungsrisiken, abgesichert werden, ohne in die vorhandenen Darlehens- oder Anlageverträge einzugreifen. Zinssicherungsverträge gibt es seit Anfang der 80er Jahre. Der erste bekannte Zinsvertrag wurde 1981 zwischen IBM und der Weltbank geschlossen. Konservative Zinssteuerung (Zinssicherung) bedeutet, zu keinem Zeitpunkt das Risiko des Darlehens-/Anlageportfolios in der Gesamtsicht zu erhöhen.

Vorteile klassischer, konservativer Zinssicherungsinstrumente:

- Zinssicherheit ohne Veränderung der Grundgeschäfte (Darlehen oder Anlagen).
- Absicherung von Zeiträumen, die auch weit in der Zukunft liegen können.
- Flexibler Einsatz möglich
- In der Anwendung bewährt

### **Wird bei der Zinssteuerung eine Zinsmeinung benötigt?**

Eine effektive Zinssteuerung muss frei von Zinsmeinungen sein; vielmehr muss eine effektive Zinssteuerung auch bei unterschiedlichsten Zinsszenarien eine positive Wirkung entfalten. Hintergrund: Empirische Studien haben bewiesen, dass bei einer auf Zinsmeinung basierenden Absicherungsstrategie mit markant über 60 Prozent Wahrscheinlichkeit auf die falschen Zinsinstrumente gesetzt wird. Eine Zinssteuerung soll sich dadurch auszeichnen, dass niemals auf eine Zinsentwicklung „gewettet“ wird (=Zinsmeinung, Zinsprognose), sondern breit gefächerte Zinsszenarien abgedeckt werden.



# Absicherung von Zinsänderungsrisiken

## Jährliche Information zur Zinssicherung

### Zinssicherung kostet doch immer Geld? Warum werden auch positive Ergebnisse erzielt?

Das "Geheimnis", das dahinter steht, ist recht simpel: Opportunitätskosten! Bestehen in einem Darlehensportfolio Zinsbindungen in vergleichsweise **teuren Laufzeitbereichen** und zudem **keine** Zinsbindungen in vergleichsweise **günstigen Laufzeitbereichen**, entstehen, gemessen auf der aktuellen Zinskurve (= Preis für Zinsbindung), **Opportunitätskosten**. Und umgekehrt: Richtet man ein Darlehensportfolio konsequent nach den Preisen für Zinsbindung aus (= Zinskurve), zahlt man weniger für die **gleiche** Zinsbindung und Sicherungswirkung! Diese Opportunitätskosten werden durch die Zinssteuerung quasi "vergütet". Vergleichen kann man diese Wirkung beispielsweise mit Heizkosten: Könnten Sie die Heizleistung Ihrer jetzigen Heizung mit einer günstigeren, ebenso funktionalen Heizung erreichen, macht es wirtschaftlich Sinn, die Heizung auszutauschen oder ein neues Ventil etc. einzubauen. Das, was Sie künftig sparen, sind die bisherigen Opportunitätskosten (Opportunitätskosten werden auch als Kosten der Alternative bezeichnet. Sie sind der entgangene Nutzen der Handlungsmöglichkeit bei einer Entscheidung, auf den zugunsten der durchgeführten Alternative verzichtet wird).

### Wer macht überhaupt solche Verträge? Einer gewinnt dabei und Einer verliert doch dabei?

Zinssicherungsinstrumente ermöglichen einen Interessensausgleich bei der Absicherung von Zinsänderungsrisiken. Ein Darlehensnehmer hat beispielsweise ein Risiko bei steigenden Zinsen, wohingegen ein Anleger, wie zum Beispiel eine Versicherung, ein **gegenläufiges Risiko** bei sinkenden Zinsen hat. Sichert sich nun der Darlehensnehmer gegen steigende Zinsen ab, erfolgt mit dem Anleger ein Interessensausgleich: **Beide Parteien** sind nach der Vereinbarung **eines** Zinssicherungsvertrages gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Da Darlehensnehmer und Anleger in der Regel nicht direkt miteinander verhandeln, treten Banken als Mittler und Vertragspartner für die Abwicklung von Zinssicherungsinstrumenten am Markt auf. Vertragspartner des Darlehensnehmer ist beim Zinssicherungsvertrag nicht der auf der Gegenseite gesicherte Anleger, sondern regelmäßig eine Geschäftsbank. Das folgende Schaubild verdeutlicht diesen Zusammenhang:

