

«Ein äusserst gesundes Unternehmen»

Auf 550 Millionen Franken beläuft sich das Investitionsvolumen der ABZ in den nächsten zehn Jahren. Kann sie diese Last tragen oder geht sie ein zu hohes Risiko ein? Wir fragten Martin Stocker, den Bereichsleiter Finanzen und Dienste.

(zuj) Die längerfristige Erneuerungsplanung der ABZ betrifft insgesamt 1573 Wohnungen, die sie bis im Jahr 2019 sanieren muss. Das entspricht etwa einem Drittel des Wohnungsbestandes. Nach den heutigen Kalkulationen und Erkenntnissen beläuft sich das gesamte Investitionsvolumen auf rund 550 Millionen Franken. Je nachdem, in welchen Jahren sich Sanierungen einzelner Siedlungen häufen, werden die jährlichen Aufwendungen dafür schwanken. In Spitzenjahren ist mit Investitionsausgaben von rund 90 Millionen Franken zu rechnen. Diese Zahlen gehen aus der Budgetplanung von Martin Stocker hervor.

Einen Teil der Erneuerung wird die ABZ aus eigenen Mitteln finanzieren können, ein anderer ist mit Fremdkapital zu decken; dafür kommen vor allem Hypotheken von Banken und die ABZ-Depositenkonto-Einlagen der Mitglieder in Frage. Martin Stocker veranschlagt den Bedarf an Fremdmitteln auf rund 330 Millionen Franken. Die Belehnung mit Bankkrediten, also der Umfang der Hypotheken in Relation zum Ertragswert der Liegenschaften, wird im Lauf der Jahre zunehmen. Dieser Kennzahl messen die Banken eine grosse Bedeutung zu, um die Bonität eines Schuldners zu beurteilen. «Wir werden aber nicht alles ausschöpfen, was für die Banken noch im Rahmen des Üblichen wäre», betont Martin Stocker.

Eine der Hauptkenntnisse des langfristigen Budgets lautet deshalb, dass die Erneuerungsplanung von der ABZ finanziell gemeistert werden kann. Dies unterstreicht eindrücklich noch folgende Zahl: Schon heute hat die ABZ aufgrund von Rahmenkreditverträgen mit Banken einen Spielraum, um zusätzlich mehr als 200 Millionen Franken aufzunehmen. Dabei ist der Neubau Wolfswinkel, der neu auch als Grundpfandsicherheit für Kredite Verwendung finden kann, noch nicht einmal eingerechnet. Hinzu kommt, dass mit der Sanierungs- und Umbautätigkeit der Wert der Liegenschaften noch beträchtlich steigen wird, was wiederum die Grundlage für eine Erhöhung von Kreditlimiten schafft. Die Beschaffung des Fremdkapitals von 330 Millionen wird der ABZ keinerlei Probleme bereiten. Trotz eines leichten Anstiegs der Belehnung bekommt sie bei den Banken in Sachen Bonität auch weiterhin Bestnoten verliehen. Weil sich bestimmte Parameter wie Zinsen oder Bauteuerung über einen derart langen Zeithorizont nicht so einfach prognostizieren lassen, hat Martin Stocker in seinen Berechnungen unterschiedliche Varianten durchgespielt: Die erste basiert auf der Annahme längerfristig stabiler Zinsen und einem Anstieg der Gebäudeversicherungswerte im Jahr 2009, die sich danach stabilisieren. Die zweite Variante unterstellt sowohl steigende Zinsen als auch steigende Versicherungswerte. Im Ergebnis zeigen die Berechnungen, dass die Finanzierung der Erneuerungsvorhaben bei beiden Szenarien jederzeit gesichert ist. Vorstand, Geschäftsleitung und last, but not least auch die Mitglieder der Genossenschaft können sich also auf die Erkenntnis stützen, dass die Erneuerungsplanung finanziell auf solidem Fundament steht.

Je voller die Depositenkasse, desto günstiger die Finanzierung

Martin Stocker erklärt die Finanzplanung und wo das Geld herkommt.

Herr Stocker, das langfristige Budget für die Erneuerungsplanung umfasst rund 550 Millionen Franken. Wie kann die ABZ das finanzieren?

Martin Stocker: Rund 220 Millionen Franken entstammen dem Mittelzufluss aus der Geschäftstätigkeit. Es handelt sich um denjenigen Teil der Mieteinnahmen, der für Amortisationen und Einlagen in den Erneuerungsfonds verwendet wird. Zweitens rechnen wir mit der Aufnahme von Bankkrediten in der Höhe von 330 Millionen Franken.

Welche Rolle spielt die Depositenkasse der ABZ?

Im langfristigen Budget haben wir keinen Zufluss in die Depositenkassen berechnet, da dieser schwierig zu schätzen ist. Je mehr Mittel unserer Mitglieder aber in die Depositenkasse fliessen, umso weniger Bankkredite

müssen wir aufnehmen und umso günstiger kann die ABZ die Erneuerungen finanzieren!

Manche MieterInnen gewinnen vielleicht den Eindruck, dass die ABZ mit diesen grossen Investitionen einen Schuldenberg auftürmen wird. Was entgegnen Sie?

Die ABZ ist ein äusserst gesundes Unternehmen mit einer erstklassigen Bonität. Ende des letzten Jahres hatte die Genossenschaft einen Fremdkapitalanteil an der Bilanzsumme von rund 74 Prozent. Am Ende der intensiven Erneuerungsphase im Jahr 2020 wird dieser Anteil bei rund 76 Prozent liegen. Auch die Spitzenwerte während der Erneuerung liegen nicht höher als 78 Prozent. Diese Werte gelten bei Banken nach wie vor als sehr gut. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass wir beispielsweise Grundstücke zu den ursprünglich tiefen Anlagekosten in den Büchern haben. Damit verfügen wir eigentlich über einige Hundert Millionen Franken stille Reserven



Fotos (inkl. Titelblatt): Tres Camenzind

Finanzchef trifft Bauleiter: Martin Stocker (l.), Bereichsleiter Finanzen und Dienste ABZ, nimmt einen Augenschein in der Siedlung Felsenhof, Adliswil. Bauleiter Reto Hungerbühler von der Firma Primobau zeigt ihm die Fortschritte bei dieser Sanierung im unbewohnten Zustand.

der Kostenmiete berücksichtigt; wenn sich die Baukosten erhöhen, steigen auch unsere Gebäudeversicherungswerte, was wiederum auf die Miete schlägt.

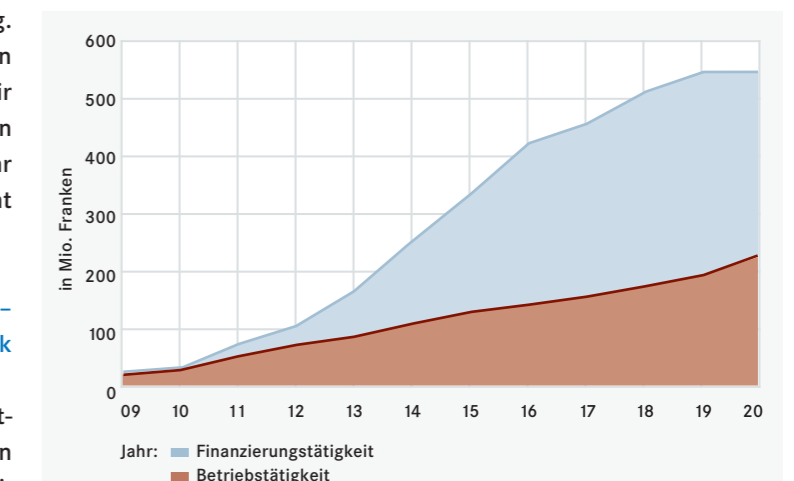
Haben die Turbulenzen an den Finanzmärkten und die Kreditkrise einen Einfluss auf die ABZ?

Nein, haben sie nicht, denn trotz grosser Schwierigkeiten werden die Banken auch in Zukunft die Konditionen anhand der Bonität des einzelnen Kunden festlegen. Ob sich die Turbulenzen auf die generelle Zinsentwicklung auswirken werden, ist schwierig zu beantworten.

Wie verändert sich die Nachfrage nach Wohnungen?

Wir müssen uns in diesem Zusammenhang vergegenwärtigen, dass Immobilien und vor allem Wohnbauten grundsätzlich mit geringen Risiken verbunden sind. Fachleute gehen davon aus, dass gerade in Zürich die Nachfrage nach Wohnraum längerfristig sehr gut sein wird und sich sogar noch verstärkt. Für die ABZ stellt es somit einen grossen Vorteil dar, an einem derart attraktiven Wirtschaftsstandort Wohnungen anbieten zu können. Wohnraum wird immer nachgefragt, auch in Phasen der Rezession. Es ist für uns wichtig, dieser Nachfrage ein gutes und auch laufend modernisiertes Angebot an Wohnungen gegenüberstellen zu können. Mit der Erneuerung unserer Siedlungen wird unser Bestand an Wohnungen an Wert gewinnen und in jeder Hinsicht noch attraktiver sein. Diese Tatsache ist auch für die finanzierenden Banken offensichtlich.

Interview, Jürg Zulliger



Variante «Langfristig stabile Zinsen und Gebäudeversicherungswerte»: Bewahrheitet sich diese Prognose, würde die ABZ 220 Millionen Franken aus eigenen Mitteln finanzieren (rote Fläche) und 330 Millionen Franken an Fremdkapital aus der Depositenkasse und mit Hypotheken aufnehmen (blaue Fläche). Bei steigenden Zinsen und Gebäudeversicherungswerten würde sie den Eigenmittelanteil um zirka 20 Millionen Franken erhöhen.

an Eigenkapital; die Banken erkennen darin eine grosse zusätzliche Sicherheit.

Sind indirekte Kosten, etwa für Planung und Begleitung der Sanierungsvorhaben, zusätzlicher Aufwand in der Vermietung und Leerstände berücksichtigt?

Selbstverständlich haben wir solche Kosten ebenfalls budgetiert, denn diese können die laufende Rechnung erheblich belasten. In den Spitzenjahren rechnen wir mit rund zwei Millionen Franken, die über die laufende Rechnung bezahlt werden. Kosten in dieser Grössenordnung werden wir jährlich budgetieren und speziell überwachen müssen.

Laut Statuten will die ABZ auch neu bauen. Wäre dies parallel zu den Erneuerungsprojekten realistisch?

Grundsätzlich sind während dieser Zeit Neubauten oder Zukäufe auch noch machbar. Doch solche Projekte müssen wir wie bisher im konkreten Einzelfall sorgfältig prüfen.

Was können Sie über die Bonität respektive Kreditwürdigkeit der ABZ bei den Banken sagen?

Wie bereits erwähnt, weist die ABZ eine sehr gute Bonität auf. Die Banken signalisieren uns gegenüber ein sehr grosses Interesse, die Finanzierungen zu ermöglichen. Das gilt ausdrücklich auch für die Erneuerungsplanung. Unsere Banken rechnen mit einer Belehnungsgrenze von 70 bis 75 Prozent des Ertragswertes. Ein Wert, den wir selbst mit solch grossen Investitionen nie überschreiten werden. Somit wird unsere Bonität auch in Zukunft sehr gut sein, das Rating durch die Banken wird sich nicht verändern.

Wie sichert sich die ABZ gegen Unvorhergesehenes ab – zum Beispiel höhere Baukosten als erwartet oder stark steigende Zinsen?

Bereits heute prüfen wir bei einem konkreten Kreditbedarf, in welche Richtung sich die Zinsen entwickeln werden, um das für die ABZ optimale Kredit- oder Absicherungsprodukt zu wählen. Das Risiko steigender Baukosten kann nicht wie bei den Bankzinsen durch spezielle Produkte gedeckt werden. Zum einen sichern wir uns aber ab, indem wir in Verträgen mit General- oder Totalunternehmern im Voraus Pauschalbeträge fixieren. Zum anderen ist eine allfällige Bauteuerung im Modell

[Schwerpunkt]