

"Investoren erhalten keinerlei Mitbestimmung oder Kontrolle"

Autor(en): **Papazoglou, Liza / Uebelhart, Martin**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2022)**

Heft 1: **Finanzierung/Management**

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1037241>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Bild: Andrea Helbling, arazebra

Die ABZ refinanziert über die Anleihe ihre drei neusten Überbauungen, darunter auch die 2017 bezogene Siedlung Entlisberg 2. Alle drei Siedlungen erfüllen hohe soziale, energetische und ökologische Standards; dadurch kann die Anleihe als eine der ersten überhaupt in der Schweiz als ausgewiesen nachhaltiger «Sustainability Bond» gehandelt werden.

Martin Uebelhart erklärt, weshalb die ABZ eine eigene Anleihe lanciert hat

«Investoren erhalten keinerlei Mitbestimmung oder Kontrolle»

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) betritt Neuland: Im Herbst hat sie als erste Baugenossenschaft der Schweiz eine Anleihe an der Börse lanciert, die zudem als «Sustainability Bond» hohe Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt. Martin Uebelhart über die Gründe, Vorteile und Risiken und den Einbezug der Mitglieder in den Prozess.

Interview: Liza Papazoglou

Wohnen: Die ABZ hat als erste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz Ende August 2021 eine eigene Anleihe (siehe Box nächste Seite) lanciert. Was war der Grund dafür?

Martin Uebelhart: Wir hatten zwei Motive. Das eine sind die günstigen Konditionen auf dem Finanzierungsmarkt. Wir haben die Kosten einer Emission mit denjenigen einer konventionellen Finanzierung verglichen, zum Beispiel über Festhypotheken bei einer Bank. Dabei hat sich gezeigt, dass wir über die Laufzeit von zehn Jahren etwa zehn Millionen Franken Einsparungen netto erzielen. Andererseits wollten wir nicht einfach ein neues Finanzierungsinstrument implementieren, wir wollten auch unsere Werte transportieren. Deshalb haben wir uns für die Emission einer nachhaltigen Anleihe entschieden.

Welche Vorteile hat eine Anleihe für eine Baugenossenschaft?

Man hat den direkten Zugang zum Kapitalmarkt und entsprechend weniger Kosten. Die aktuelle Situation mit den Negativzinsen führt zu sehr günstigen Konditionen, sofern man ein gutes Rating hat. Ausserdem braucht man keine Sicherstellung, womit der ganze Aufwand entfällt, den die Schuldbrieferrichtung und -verpfändung bei Hypotheken mit sich bringt. Allerdings geht das alles nicht im Alleingang, man braucht eine Bank und Ratingagenturen.

Wie muss man sich einen Ratingprozess vorstellen?

Erst einmal mussten wir schauen, wie wir als Baugenossenschaft überhaupt eingestuft werden. Die ABZ hat zum Beispiel reglementarische Restriktionen zur Sicherstellung oder Auflagen aus Subventionsdarlehen. 2018 haben wir unser Immobilienportfolio extern bewerten lassen. Dann haben wir mit einer Agentur 2019 ein nicht öffentliches Desktoprating durchgeführt, also eine dokumentengestützte Bewertung. Wir wollten feststellen, wie eine neutrale Stelle unsere Bonität einschätzt. Den Prozess selber kann man sich als umfangreichen Fragebogen ergänzt mit Interviews vorstellen.

Und was war das Resultat?

Die externe Agentur hat uns mit A bewertet. Will man als Emittentin in den Bonds-Index aufgenommen werden, benötigt man ein zweites Rating. Auch dieses fiel mit A- gut aus. Mit diesen Bewertungen stehen wir sehr gut da, viele börsennotierte Immobilienunternehmen sind tiefer geratet als die ABZ. Je besser das Rating, desto tiefer der Risikoaufschlag. Die ABZ konnte so gute Konditionen auf dem Kapitalmarkt erzielen.

Die ABZ konnte 120 Millionen Franken mit einer fixen Laufzeit von zehn Jahren und einem Zinssatz von 0,25 Prozent pro Jahr platzieren. Entsprach das Ihren Erwartungen?

Unsere Erwartungen sind deutlich übertroffen worden! Ursprünglich wollten wir 100 Millionen Franken herausgeben. Wenn man eine Anleihe auf dem Kapitalmarkt lanciert, besteht ein kurzes Zeitfenster, in dem die Konditionen festgelegt werden. Die Nachfrage nach der ABZ-Anleihe war sehr hoch, die Anleihe wurde um ein mehrfaches überzeichnet.

Wir konnten deshalb im Verlauf der Lancierung eine Neube Preisung machen. Anfänglich gingen wir von einem Zins von 0,3 Prozent aus, den wir jährlich zu entrichten haben, am Schluss sind wir bei 0,25 Prozent gelandet. Gleichzeitig haben wir das Volumen auf 120 Millionen Franken erhöht. Ein grosser Erfolg also.

Wo und zu welchen Bedingungen konnte man ABZ-Anleihen zeichnen?

Unsere Hauptbank ist die ZKB; sie hat zusammen mit der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft ein Bankensyndikat gebildet, das die Emission platziert hat. Die Banken laden dafür via Medien mögliche Investoren zu Investorenkonferenzen ein. Diese konnten an diesen Präsentationen teilnehmen und schliesslich die Obligation zeichnen.

Wer konnte konkret an der Ausgabe teilnehmen?

Das haben die Banken bestimmt. Wir wissen nicht genau, wer die Obligationen gezeichnet hat. Bekannt ist uns aber, dass die Banken zwischen vier- und fünfhundert Investoren eingeladen haben, die vor allem aus den Branchen Versicherungen, Anlagefonds, Pensionskassen und Banken stammen.

Das sind alles institutionelle Anleger. Haben Private oder Genossenschaften, die ihr Geld sinnvoll anlegen möchten, keinen Zugang zur ABZ-Anleihe?

Bei der Direktmission war das in der Tat nicht möglich. Auf dem Sekundärmarkt aber können die Obligationen gehandelt werden, weil die Anleihe ja an der Börse kotiert ist. Die Stückelung liegt bei fünftausend Franken Nennwert. Somit kann grundsätzlich jede Kleinanlegerin solche Anleihen erwerben.

Die ABZ-Anleihe ist erst der zweite «Sustainability Bond»

«Über zehn Jahre erzielen wir zehn Millionen Franken Einsparungen.»

Zur Person



Bild: zVg.

Martin Uebelhart (53) ist seit 2017 Leiter Finanzen und Dienste und Mitglied der Geschäftsleitung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Der studierte Betriebsökonom war davor im Finanz- und Industriesektor sowie in der Unternehmensberatung tätig. Seit 2010 fungiert er in führenden Positionen im Non-Profit-Bereich und hat sich hierzu an der Universität Freiburg weitergebildet. Er vertritt die ABZ zudem in der Interessengemeinschaft der Gemeinnützigen Wohnbauträger IGGW Abacus.

«Grundsätzlich kann jede Kleinanlegerin solche Anleihen erwerben.»

eines Schweizer Emittenten überhaupt. Was bedeutet das?

Es gibt bereits «grüne» Anleihen, die vor allem energetische Kriterien berücksichtigen und gerade ziemlich boomen. Wir wollten aber abbilden, dass wir Nachhaltigkeit viel umfassender verstehen. Nachhaltigkeitsbonds müssen soziale, ökologische und energetische Kriterien erfüllen – genau dies leistet die ABZ. Im sozialen Bereich sind wir als gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Organisation per se nachhaltig. Zudem setzen wir viele weitere Massnahmen um. Wir bauen zum Beispiel energiesparend und nachhaltig, fördern mit einem Ökologiekonzept die Biodiversität in den Siedlungen oder bieten Elektromobilitätslösungen an. All das haben wir durch eine externe Zweitmeinung überprüfen lassen und müssen es durch regelmässige Reportings bestätigen.

Hat das Nachhaltigkeitslabel zum Erfolg der Anleihe beigetragen?

Es ist sicherlich mit ein Grund und hat ein Stück weit auch den Kreis unserer Investoren gesteuert. Wer einzig auf Rendite aus ist, den interessiert es nicht, ob eine Anleihe nachhaltig ist – zumal, wenn sie recht tief verzinst ist. Unsere Investoren haben sich bewusst für diese Anleihe entschieden. Gerade Pensionskassen, die viel Geld anlegen müssen, sind durch ihre Regulatorien teils gezwungen, in nachhaltige Produkte zu investieren.

Welche Rolle spielt die Anleihe innerhalb der Finanzierungsstrategie der ABZ?

Die 120 Millionen Franken stellen einen recht gewichtigen Teil unseres Fremdkapitals dar. Dieses beläuft sich auf insgesamt rund 900 Millionen Franken. Die Anleihe wird 2031 zur Rückzahlung fällig. Das birgt ein gewisses Risiko, da wir heute nicht wissen, wie dann die Zinssituation aussehen wird. Es kann sein, dass wir uns dann relativ teuer refinanzieren müssen. Wir haben deshalb beschlossen, nie mehr als 120 Millionen Franken an Anleihevolumen

in einem Jahr zu emittieren, und wir haben alle Fälligkeiten zeitlich gestaffelt. Im Übrigen behalten wir einen breiten Mix an Finanzinstrumenten bei. Dazu zählen etwa Festhypotheken, und wir beteiligen uns auch weiterhin an Anleihen der Emissionszentrale EGW (siehe Box Seite 11). Diese bieten nach wie vor die besten Finanzierungsbedingungen für Gemeinnützige, auch für uns. Allerdings ist dort das Volumen beschränkt, und wegen der nötigen Grundpfandsicherung ist der Aufwand für vergleichsweise kleine Summen doch eher hoch.

Unter welchen Voraussetzungen sind Anleihen für andere Baugenossenschaften interessant?

Die wichtigste ist sicher das Volumen. Es ist schwierig, eine Anleihe unter 100 Millionen Franken zu platzieren. Ab dieser Höhe wird man in den Bond-Index aufgenommen. Viele Investoren können nur Anleihen kaufen, die in diesem Index gelistet sind. Zudem muss man gewisse formelle Kriterien erfüllen, etwa eine ordentliche Revision durchführen und einen Abschluss nach anerkannten Rechnungslegungsstandards erstellen. Dann braucht es ein gutes Bonitätsrating, sonst sind die Kosten im Zusammenhang mit einer Emission kaum zu rechtfertigen. Und natürlich braucht es für die ganze Abwicklung ein gewisses Know-how.

Keine Option also für kleinere Genossenschaften.

Das stimmt. Die Kapitalmarktfähigkeit ist eine Hürde und für kleinere Genossenschaften kaum zu meistern. Allenfalls könnten sie einen Pool bilden. Man muss das Volumen absorbieren können. Wir haben das gemacht, indem wir andere Finanzierungen abgelöst haben. Konkret verwendet die ABZ die Emissionserlöse zur Refinanzierung ihrer drei jüngsten, bereits erstellten Überbauungen, die auch die geforderten Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Direkt für Bauprojekte eignen sich Anleiheemissionen kaum, denn dort fallen die Geldflüsse viel zu unregelmässig an. Man muss zudem sicherstellen können, dass man am Stichtag die gesamte Summe zurückzahlen kann.

Wie ist die Ausgabe der Anleihe bei den ABZ-Mitgliedern angekommen?

Letztlich sehr gut. Zu verdanken ist dies einem breiten Informations- und Kommunikationskonzept. Es brauchte einiges an Aufklärungsarbeit. Die Mitglieder sind natürlich sensibel auf das Thema – was nach Kapitalmarkt und Börse tönt, löst erst einmal Abwehrreflexe aus. In unseren Statuten steht zum Beispiel, dass man Land der Spekulation entziehen will. Die Börse verknüpfen viele mit Spekulation.

Wie konnten Sie solche Bedenken entkräften? Indem wir in einen breiten Dialog getreten sind. Dabei war auch der Vorstand aktiv einge-

Mini-Börsen-ABC

Anleihen, auch **Obligationen** oder **Bonds** genannt, sind festverzinsliche Wertpapiere mit fester Laufzeit. Sie werden in der Regel an der Börse gehandelt. Ein **Emittent** ist eine Unternehmung oder Institution, die Wertpapiere zur Kapitalbeschaffung auf den Geldmärkten ausgibt. Die **Bonität** (Kreditwürdigkeit) des Emittenten wird von einer anerkannten Ratingagentur abgeklärt. Für die An-

leihe erhält der Emittent eine Art Kredit; im Gegenzug bezahlt er den Investoren jedes Jahr einen bestimmten **Zins (Kupon)**. Am Ende der Laufzeit muss der Emittent die Anleihe zum Nennwert zurückkaufen. Als **Emission** bezeichnet man die Ausgabe einer Anleihe beziehungsweise ihre erstmalige Platzierung an der Börse. Sie erfolgt in der Regel über eine Bank mit entsprechender Zulassung.



Zu den refinanzierten ABZ-Siedlungen zählt auch die an der Toblerstrasse in Zürich. Mit der Anleihe konnte die ABZ 120 Millionen Franken am Markt platzieren; weitere Anleihen zieht die ABZ in Erwägung, sobald sie wieder baut und einen höheren Fremdkapitalbedarf hat.

bunden. Wir haben in unserer Mitgliederzeitung, im direkten Austausch mit ABZ-Mitgliedern und -Gruppen sowie mit Fragen und Antworten auf der Website erklärt, weshalb unsere Werte und unsere Unabhängigkeit durch diesen Börsengang nicht gefährdet sind. Auch wenn Investoren Fremdkapital einschiessen, erhalten sie damit keinerlei Möglichkeit der Mitbestimmung oder Kontrolle; beides bleibt vollständig in den Händen der Mitglieder. Dies konnten wir vermitteln. Anleihen stellen einfach eine weitere Form der Finanzierung dar. Fragen und Rückmeldungen haben uns zudem gute Inputs gegeben, die wir in die Investorenpräsentation eingebaut haben. Letztlich konnten wir auch sehr kritisch eingestellte Mitglieder davon überzeugen, dass das wirklich ein super Weg ist, und haben viele positive Rückmeldungen erhalten.

Ein OK durch die GV haben Sie aber nicht eingeholt?

Solche Entscheide liegen in der Kompetenz des Vorstands, wir mussten sie nicht bewilligen lassen. Es war uns aber im Sinne der Transparenz wichtig, unsere Mitglieder umfassend zu informieren und mit auf den Weg zu nehmen. Ich rechne damit, dass an der nächsten GV weitere Fragen zum Thema gestellt werden. Darauf freue ich mich, ich finde es toll, wenn sich Mitglieder für unsere Arbeit interessieren.

Wie viel Aufwand und Kosten hat der ganze Prozess mit sich gebracht?

Erste Überlegungen zum Thema haben wir uns 2018 gemacht. Dann folgten die Analysen und ersten Ratings. Die intensivste Phase war

letztes Jahr vom Kick-off mit der ZKB im April bis zur Emission im August. In diese Zeit fielen diverse Gespräche, Kommunikationsaktivitäten, Prospekterstellung und rechtliche Abklärungen. Effektive Kosten verursachen Ratings und Portfolioanalyse, die Emission selber, die Kotierung (Handelszulassung) und die Auszahlung der Zinsen. Der Initialaufwand ist sehr hoch, das möchte ich nicht schönreden. Wenn man das aber auf zehn Jahre rechnet und mit einer konventionellen Finanzierung vergleicht, lohnt es sich alleweil.

Und wie sieht es mit dem nötigen Fachwissen aus? Das ist bei einer Genossenschaft kaum tel quel vorhanden.

Ich musste mir schon viel spezifisches Know-how aneignen. Zudem konnte ich mich auf ein sehr gut eingespieltes, professionelles Team verlassen. Gemeinsam haben wir es geschafft, den Ansprüchen der internen und externen Stellen gerecht zu werden. Überdies braucht man gute externe Partner, etwa für alle finanztechnischen und juristischen Feinheiten, die es

EGW-Kapitalmarktanleihen

Die Emissionszentrale EGW steht als Finanzierungsinstrument der Verbände des Gemeinnützigen Wohnungsbaus allen gemeinnützigen Wohnbauträgern offen. Sie ermöglicht ihnen einen indirekten Zugang zum attraktiven Kapitalmarkt. «Wir bieten lange Laufzeiten, konkurrenzlos tiefe Zinssätze und Planungssicherheit»,

charakterisiert Direktor Guido Gervasoni das Angebot. Die EGW legte letztmals im November 2021 eine Anleihe über knapp 20 Jahre mit Zinskosten von 0,342 Prozent auf. Im Jahr 2022 sind weitere Emissionen im Umfang von 200 bis 250 Millionen Franken geplant. www.egw-ccl.ch

zu berücksichtigen gilt. Die Börsen stellen bestimmte Anforderungen. Man wird zum Beispiel «ad-hoc-publizitätspflichtig». Das heisst, es gibt eine Meldepflicht bei Wechseln in der Geschäftsleitung oder beim Vorstand. Auch wenn sich beim Geschäftsverlauf etwas verändert, muss dies publiziert werden. Kurz: Eine Anleihe emittiert man nicht einfach als One-man-show!

Sind die Anleihen für die Gläubiger in irgendeiner Form abgesichert?

Nein. Die Gläubiger müssen auf die Bonität der ABZ vertrauen. Die Genossenschaft existiert seit 105 Jahren und konnte sich sehr viel Substanz erarbeiten, sie ist grundsolide. Zusätzliche Sicherheiten gibt es nicht.

Und wie steht es um das Risiko für die ABZ-Genossenschafter? Was wäre, wenn die ABZ die Anleihen nicht zurückzahlen könnte?

Das ist ein undenkbares Szenario. Selbstverständlich hat jedes Geschäft letztlich Risiken. In unserem Fall wären das Leerstände. Solche schliessen wir in den kommenden Jahren aber aus – in dem Preissegment, in dem die ABZ Wohnungen anbietet, gibt es auf einem Wohnungsmarkt wie Zürich keine Leerstände. 97 Prozent unserer Mieteinnahmen stammen von Wohnungen, das ist ein sehr stabiles Segment. Glaubt man den Prognosen für das Bevölkerungswachstum, wird die Nachfrage anhalten. So gesehen ist das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit minim. Wir haben pro Monat rund sechs Millionen Franken Mieteinnahmen. Damit können wir unsere Verpflichtungen jederzeit decken.

Die ABZ besitzt auch eine Depositenkasse.

Wird diese durch die Anleihe konkurrenziert?

Nein. Die ABZ hat eine sehr grosse Depositenkasse, die seit 2015 nur noch unseren Mitgliedern zur Verfügung steht. Der Zinssatz beträgt 0,5 Prozent – also doppelt so viel wie bei den Anleihen. Unsere Mitglieder sind somit deutlich bessergestellt, für sie ist die Depositenkasse nach wie vor sehr attraktiv. Zudem zahlen sie dort keine Spesen und können das gesamte Volumen innerhalb von sechs Monaten zurückfordern, was bei einer Anleihe mit fixer Laufzeit nicht geht. Die beiden Instrumente ergänzen sich also.

Wie geht es nun weiter? Wird die ABZ weitere Anleihen aufnehmen?

Das wäre schon die Idee. Sobald wir wieder bauen, haben wir einen höheren Fremdkapitalbedarf. Wir haben Projekte von insgesamt über 200 Millionen Franken in der Planung. Da hat schon noch eine Anleihe Platz. Übrigens wird es auch von Investorensseite begrüsst, wenn man nicht nur einmal alle zehn Jahre am Markt auftaucht, sondern eine gewisse Regelmässigkeit bietet. ■



**WOHNEN IST UNSERE MISSION –
FAMILIENFREUNDLICH,
FAIR, PREISGÜNSTIG**

Wir sind eine Wohnbaugenossenschaft mit einem Bestand von rund 820 Wohnungen. Wir entwickeln Areale und erstellen neue Wohnungen, welche wir selber vermieten. Zusätzlich betreuen wir zahlreiche Fremdobjekte auf Mandatsbasis. Unser Kernanliegen ist die Erstellung, der Kauf und die Verwaltung von preisgünstigem Wohnraum. Wir suchen eine erfahrene und verantwortungsbewusste Persönlichkeit als

Projektleiter im Bau und Unterhalt (m/w/d, 100%)

Ihre Hauptaufgaben

- Sie sind zuständig für das bauherrnseitige Projektmanagement der wgn und betreuen gleichzeitig mehrere anspruchsvolle Bauprojekte bei Sanierungen und Neubauten. Sie beschaffen Planer- und Werkleistungen, überwachen und steuern Projektteams in den jeweiligen Projektphasen und tragen die Verantwortung für die erfolgreiche Projektabwicklung unter Berücksichtigung der Qualitäts-, Kosten- und Terminvorgaben.
- Sie übernehmen die Überprüfungen und Optimierungen unserer eigenen Liegenschaften in Bezug auf Energie- und Betriebskosten und arbeiten detaillierte Massnahmenpläne für Sanierungen aus. Für kleinere Umbau- und Sanierungsarbeiten übernehmen sie selber die Verantwortung der Organisation und Bauleitung. Zusätzlich helfen Sie mit bei der Erstellung von Entscheidungsgrundlagen für die Geschäftsleitung und den Verwaltungsrat.

Unser Anforderungsprofil

- Sie verfügen über ein Eidg. Diplom als Bauleiter oder einen Hochschulabschluss (FH) im Bereich Architektur / Baumanagement und über mehrjährige Erfahrung im Planen und Realisieren von Neubauten und von Gebäuden im Bestand. Sie haben ausgewiesene Erfahrung in der Projektleitung von anspruchsvollen Bauprojekten und verbinden professionelles Projektmanagement mit praktischen Kenntnissen aus Projektierung sowie Ausführung. Sie sind interessiert an nachhaltiger und ökologischer Lebens- und Bauweise, verfügen über eine wirtschaftliche Weiterbildung oder haben die Motivation diese zu erlangen.
- Sie verfügen ebenfalls über eine gewandte und verständliche schriftliche und mündliche Ausdrucksweise. Ein natürliches Durchsetzungsvermögen runden ihr Profil ab.

Unser Angebot

Wir bieten Ihnen bei der wgn die Chance, die Entwicklung des eigenen Portfolios engagiert mitzugestalten. Es erwartet Sie eine verantwortungsvolle und anspruchsvolle Tätigkeit mit vielseitigen Aufgaben in einem kollegialen, kreativen, fachkompetenten kleinen Team. Die wgn verfügt über zeitgemässe Anstellungsbedingungen. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne die Bereichsleiterin Bau und Unterhalt, Maja Graf unter der Tel.Nr. 061 639 99 32.

Sind Sie interessiert?

Bitte senden Sie Ihre komplette Bewerbung (inkl. Ausbildungs- und Arbeitszeugnisse)

in elektronischer Form an unsere HR-Beauftragte Frau Daniela Stumpp, daniela.stumpp@hr-kompetent.ch.