

Die Bundesbürgschaft für die Anleihen der EGW und deren Vorkehren zur Risikominimierung

Dr. Peter Gurtner, Präsident EGW | 20. September 2017

Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW ist eine 1990 gegründete Genossenschaft. Sie gehört 472 gemeinnützigen Bauträgern (Stand Ende 2016). Mit der Begebung von Anleihen beschafft sie finanzielle Mittel direkt auf dem Kapitalmarkt und stellt diese ihren Mitgliedern in Form von festverzinslichen Hypothekendarlehen langfristig zur Verfügung. Per Ende 2016 betrug der Gesamtbetrag der ausstehenden Anleihen 3.108 Milliarden Franken; sie werden vom Bund auf der Basis des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) von 2003 verbürgt. Damit werden in 877 Objekten mit 32'069 Wohnungen zinsgünstige Finanzierungen ermöglicht.

Organe der EGW

Die EGW verfügt mit der Generalversammlung, dem Vorstand und der Revisionsstelle über die üblichen Organe einer Genossenschaft. Drei Vorstandsmitglieder bilden den Finanzausschuss.

Zur Prüfung der Kreditgesuche besteht eine unabhängige Expertenkommission.

Die operative Führung der EGW obliegt der GeRoGestions AG in Olten. Deren Aufgaben und Kompetenzen sind in einem Geschäftsbesorgungsvertrag festgehalten. Dieser ist vom Bürgschaftsgeber abgesegnet und wird bezüglich Auftragserfüllung und Entschädigung vom Finanzausschuss eng überwacht.

Bundesamt für Wohnungswesen als Aufsichtsinstanz

Die Statuten, das Organisationsreglement und die Bewilligungskriterien für den Bezug von EGW-Quoten sind durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zu genehmigen. Dieses hat die EGW ferner vertraglich verpflichtet, die Risiken laufend zu überwachen, bei sich abzeichnenden Problemen Massnahmen zu ergreifen und deren Umsetzung durchzusetzen. Entsprechende Modalitäten sind in separaten Vereinbarungen zwischen BWO und EGW festgehalten. Das BWO hat jederzeit das Recht, Einsicht in die Akten und Einzeldossiers zu nehmen. Ferner nimmt dessen Direktor als Beisitzer mit faktischem Veto-Recht an den Sitzungen des Vorstandes teil. Ein Geschäftsleitungsmitglied vertritt das BWO in der bereits erwähnten Prüfungskommission.

Vorkehren zur Risikominimierung

Im Namen des Bundes und nach Zustimmung durch das zuständige Departement verbürgt das BWO die Anleihen solidarisch gegenüber der Zürcher Kantonalbank; diese fungiert als Vertreterin der Anleihegläubiger.

Der Bund ist somit Solidarbürge und muss für seine Garantien zugunsten der Anleihegläubiger geradestehen, sofern und sobald ein Darlehensnehmer seine Zahlungsverpflichtungen nicht mehr erfüllt. Im Konzept der EGW wird aber auf drei Ebenen dafür gesorgt, dass dieser Ernstfall nach Möglichkeit verhindert und ein allfälliger Verlust minimiert werden kann:

1. Eine erste Sicherheit liefert der einzelne Darlehensnehmer. Dieser hat für den Bezug von Anleihequoten strenge Anforderungen zu erfüllen. Er muss fachlich kompetent sein, über eine gesunde Finanzlage verfügen und die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger anerkennen. Er hat jährlich einen Geschäftsbericht gemäss den Vorschriften des OR über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung zu erstellen und die Bestätigung seiner Revisionsstelle einzureichen, dass alle vertraglich vereinbarten Amortisationen geleistet sind.

Der Darlehensnehmer muss die Zinsen quartalsweise entrichten. So können finanzielle Probleme eines Schuldners frühzeitig erkannt werden. Seit Jahren ist die Zahlungsmoral der Darlehensnehmer jedoch ausgezeichnet.

Die Summe aller Anleihequoten eines Bauträgers darf 10 % des Gesamtbestandes aller ausstehenden Anleihen nicht übersteigen; faktisch hält der aktuell grösste Darlehensnehmer der EGW 7.3 %.

Schliesslich nimmt eine externe Revisionsgesellschaft anhand der Jahresrechnung sowie eines ausführlichen Fragebogens und weiterer Unterlagen ein jährliches Rating aller Darlehensnehmer vor.

2. An zweiter Stelle dient das beliebige Objekt bzw. das darauf errichtete Grundpfand als Sicherheit. Für dessen Beurteilung gelten detaillierte Bewilligungskriterien. Der blosserwerb von Bauland oder die Gewährung von Bau- oder Renovationskrediten sind ausgeschlossen. Finanzierungshilfe gibt es nur für Liegenschaften, die bereits fertig erstellt und weitgehend vermietet sind. Sie müssen spezifische bauliche und qualitative Vorgaben erfüllen. Die Eigentümer sind verpflichtet, die Liegenschaften nach professionellen Kriterien zu bewirtschaften und zu unterhalten.

Periodisch findet eine Überprüfung des baulichen Zustands, des Erneuerungsbedarfs und des Vermietungsstandes der Häuser statt.

Berechnet zu einem durchschnittlichen Kapitalisierungssatz von 6.2 % beträgt die durchschnittliche Belehnung der Objekte gegenwärtig 68.5 % des Ertragswertes.

3. Drittens hängt die Sicherheit der Bürgschaft von der Vertrauenswürdigkeit der EGW selber ab. Für diese sorgen fachlich ausgewiesene Organe, eine kompetente Geschäftsstelle sowie ein umfassendes internes Kontrollsystem (IKS), das von der Revisionsstelle jährlich beurteilt wird. Ein komplexes Regelwerk gewährleistet ein korrektes und effizientes Geschäftsgebahren, Transparenz, einheitliche Verfahren und risikobewusstes Handeln.

Auch finanziell steht die EGW auf gesunden Beinen. Sie weist seit Jahren positive Betriebsergebnisse aus. Zur Deckung der Bewirtschaftungskosten aller ausstehenden Anleihen bis zu deren Rückzahlung bestehen ausreichende Reserven. Für die eigenen und die treuhänderisch verwalteten Mittel existieren

anerkannte Anlagerichtlinien. Zur Abfederung von Rückschlägen auf den Finanzmärkten kann auf substantielle Schwankungsreserven zurückgegriffen werden. Zusätzlich figuriert in der Rechnung eine generelle Rückstellung für Risiken auf Ausleihungen. Eine weitere deckt Zinsausfälle und deren Bewirtschaftung. Sie wird von den Darlehensnehmern durch einen Zuschlag auf den Anleihekosten alimentiert. Damit kommt die EGW nötigenfalls der Verpflichtung des Bundes nach, die Zinsverluste im Ausmass eines Jahresbetroffnisses selber zu tragen.

Massnahmen zur Schadensminderung im Ernstfall

Das konsequente Risikomanagement, die strikten Bewilligungskriterien, die vorsichtige Belehnung der Pfandobjekte sowie die gute Bonität der Darlehensnehmer haben dazu beigetragen, dass der Bund seit 2003 keine einzige Bürgschaft honorieren musste. Aus diesen Gründen ist das Risiko grösserer Verluste auch in Zukunft gering.

Absolute Sicherheit gibt es jedoch nicht. Für den Ernstfall haben BWO und EGW daher Massnahmen zur Schadensminderung eingeplant: Sobald eine Gefährdung der Zahlungsfähigkeit festgestellt wird, tritt die EGW das Geschäft zur weiteren Betreuung an das BWO ab. Wenn eine Anleihequote definitiv nicht mehr verzinst oder zurückbezahlt werden kann, werden die fraglichen Beträge in ein vom BWO bewirtschaftetes Darlehen umgewandelt. Anschliessend wird mit einem Sanierungsplan versucht, längerfristig die volle oder partielle Amortisation der Überbrückungshilfe zu erwirken.

20. September 2017