

Merkblatt der EGW

29. Januar 2021

Leberngasse 9
Postfach
4601 Olten
Telefon 062 206 06 16
Telefax 062 206 06 07
kontakt@egw-ccl.ch
www.egw-ccl.ch

Risikomanagement gemäss Artikel 41a Wohnraumförderungsverordnung WFV

Der Bundesrat hat Anfang September 2020 die Botschaft für einen neuen Rahmenkredit von 1'700 Mio. Franken für die Verbürgung von EGW-Anleihen verabschiedet. Gleichzeitig hat er das Risikomanagement der EGW in der Wohnraumförderungsverordnung verankert. Der neu eingefügte Artikel 41a WFV ist seit 1. Oktober 2020 in Kraft – der Wortlaut ist diesem Merkblatt angefügt.

Bewährter Ratingprozess

Nach Absatz 1 der neuen Bestimmung ist die EGW zu einer jährlichen Bonitätsprüfung aller Wohnbauträger verpflichtet, die ein Darlehen aus Anleiheobligationen bezogen haben. Das im Zusammenhang mit dieser Prüfung eingeführte Ratingverfahren hat sich bewährt und wird unverändert weitergeführt. Wohnbauträger mit EGW-Finanzierungen haben jährlich die Jahresrechnung mit dem dazugehörigen Revisionsbericht sowie auf Verlangen weitere Unterlagen einzureichen. Diese werden von einer unabhängigen Person mit der Zulassung durch die Eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde ausgewertet. Die Ergebnisse geben wichtige Hinweise für die Erkennung von Problempositionen.

Im Rahmen der jährlichen Bonitätsprüfung haben die Revisionsstellen von Wohnbauträgern auf einem separaten Frageblatt insbesondere die Einhaltung von Amortisationspflichten zu bestätigen. Auf EGW-Anleihen können während der Anleihedauer keine Rückzahlungen vorgenommen werden. Deshalb sind Wohnbauträger gemäss Beteiligungsvertrag verpflichtet, den 70% des Ertragswerts der Liegenschaft übersteigenden Teil einer Finanzierung während der Anleihedauer durch regelmässige Rückzahlungen auf den Vorgangs- oder Gleichranghypotheken zu amortisieren oder eine entsprechende Liquiditätsreserve zu äufnen. Die Bestätigung der Revisionsstelle erlaubt uns, auf die Einforderung einer jährlichen Saldobestätigung für diese Hypotheken bei den Wohnbauträgern zu verzichten.

Wohnbauträger mit einem Rating 2 bis 4 hatten in der Vergangenheit zusätzlich auch noch einen Fragebogen mit Angaben zu den mit EGW-Mitteln finanzierten Liegenschaften einzureichen. Dieses Formular wird nicht mehr benötigt, weil die damit erhaltenen Informationen auch im Rahmen der periodischen Überprüfung der Liegenschaften erhoben werden.

Neue Anforderungen an die periodische Überprüfung der Liegenschaften

Im Absatz 2 sind die Anforderungen an die Kontrolle der als Sicherheit haftenden Liegenschaften konkretisiert. Wohnbauträger haben der EGW mindestens alle vier Jahre über jedes mit EGW-Mitteln finanzierte Pfandobjekt Bericht zu erstatten. Die Berichterstattung umfasst insbesondere die Liegenschaftserfolgsrechnung, Angaben zum jeweiligen Stand der Finanzierung, den Mieterspiegel und eine Beschreibung des baulichen Zustands der Gesamtliegenschaft sowie zu den einzelnen Mietobjekten und zu den betrieblichen Anlagen. Von besonderem Interesse sind auch Ausführungen zu grösseren Unterhaltsarbeiten, die seit der letzten Objektprüfung durchgeführt wurden oder in absehbarer Zeit bevorstehen.

Bisher wurden grundsätzlich nur Liegenschaften von Mitgliedern mit Rating 2 bis 4 periodisch geprüft, bei denen die EGW-Finanzierung 60 % des Ertragswerts übersteigt. Pfandobjekte von Wohnbauträgern mit dem besten Rating 1 wurden in der Regel nur bei Belehnungen über 70 % kontrolliert. Die gesetzlichen Neuerungen erfordern einige Anpassungen in den Prüfprozessen und werden bei der nächsten Selektion der zu überprüfenden Liegenschaften umgesetzt. Die jeweils betroffenen Mitglieder werden zum gegebenen Zeitpunkt über das konkrete Vorgehen und die zeitlichen Vorgaben informiert.

Umfassendes Risikomanagement gewährleisten

Mit der hohen Frequenz an aktuellen Daten aus den beschriebenen Prozessen stehen künftig weitreichende Informationen zu Verfügung, um die Anforderungen der Wohnraumförderungsverordnung zu erfüllen und ein umfassendes Risikomanagement zu gewährleisten.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an
EGW Geschäftsstelle, kontakt@egw-ccl.ch , 062 206 06 16.



Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WfV)

Änderung vom 2. September 2020

*Der Schweizerische Bundesrat
verordnet:*

I

Die Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003¹ wird wie folgt geändert:

Art. 39 Abs. 1

¹ Die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erstellen für jedes Jahr einen Geschäftsbericht nach den Grundsätzen der Artikel 957–960e OR².

Art. 41a Risikomanagement

¹ Die Emissionszentralen veranlassen jährlich eine Bonitätsprüfung zur Beurteilung der Zinszahlungs- und Rückzahlungsfähigkeit aller Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die ein Darlehen aus verbürgten Anleiheobligationen bezogen haben. Die Beurteilung erfolgt durch eine unabhängige Person mit einer Zulassung durch die Eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde.

² Die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind verpflichtet, den Emissionszentralen über jedes Pfandobjekt, für das ein Darlehen aus verbürgten Anleiheobligationen gewährt wurde, mindestens alle vier Jahre Bericht zu erstatten. Die Berichterstattung umfasst insbesondere:

- a. die Liegenschaftserfolgsrechnung;
- b. den Stand der Finanzierung im Vorgang oder Gleichrang;
- c. den Mieterspiegel;
- d. die Beschreibung des baulichen Zustands der Gesamtliegenschaft sowie der Mietobjekte und der dazugehörigen betrieblichen Anlagen.

¹ SR 842.1

² SR 220

³ Die Emissionszentralen erstellen ein jährliches Reporting über allfällige Risiken.

⁴ Bestehen Zweifel an der Zinszahlungs- und Rückzahlungsfähigkeit des Trägers des gemeinnützigen Wohnungsbaus, so informieren die Emissionszentralen unverzüglich das Bundesamt.

⁵ Das Bundesamt ergreift die erforderlichen Massnahmen zum Schutz der finanziellen Interessen des Bundes.

II

Diese Verordnung tritt am 1. Oktober 2020 in Kraft.

2. September 2020

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Die Bundespräsidentin: Simonetta Sommaruga

Der Bundeskanzler: Walter Thurnherr