

# RISIKOANALYSE EGW-DARLEHENSPORTFOLIO

Version 1.6

## MANAGEMENT SUMMARY

### AUSGANGSLAGE

Die im Jahr 1990 gegründete EGW nimmt im Auftrag ihrer Mitglieder (gemeinnützige Wohnbauträger) auf dem Kapitalmarkt langfristige Anleihen auf. Die Quoten dieser Anleihen stehen den Wohnbauträgern in Form von langfristigen festverzinslichen Hypothekendarlehen zur Verfügung. Die Anleihen werden von der Schweizerischen Eidgenossenschaft verbürgt. Das eidgenössische Parlament bewilligt dazu jeweils Rahmenkredite mit einer Maximalhöhe und einer maximalen Laufzeit. Letztmals am 3. März 2021 1'700 Mio. Franken für sechs Jahre.

Bereits im Zusammenhang mit der Finanzierung von Hochseeschiffen wurde das potenzielle Risiko von Bürgschaften des Bundes 2018 zum Thema. Auch in den Beratungen der parlamentarischen Kommissionen zum jüngsten Rahmenkredit 2021 bildete die Risikosituation der Bürgschaften zu Gunsten der EGW einen wichtigen Schwerpunkt.

Die RSN Risk Solution Network AG (RSN) ist im Umfeld der Schweizer Kantonal- und Regionalbanken marktführende Anbieterin von Methoden und Software zur Messung, Steuerung und Abgeltung von Kreditrisiken. Die Ratingsoftware der RSN steht heute bei 30 Banken mit einer Bilanzsumme von über CHF 700 Mia. im täglichen Einsatz. Seit bald zehn Jahren unterstützt die RSN auch ein Dutzend Kantonalbanken bei der Durchführung von Stresstests. Dabei nutzt sie ein standardisiertes Verfahren, welches sie speziell für die Durchführung von Hypothekarstresstests nach regulatorischen Vorgaben entwickelte.

Auf Basis dieser methodischen Grundsätze wurde das Darlehensportfolio der EGW 2018 erstmalig durch die RSN bewertet. Den Besonderheiten des EGW-Portfolios, wie beispielsweise dessen regionale Zusammensetzung, wurde dabei die erforderliche Aufmerksamkeit geschenkt. Als Resultat wurde die Sensitivität des Portfolios sowohl gegenüber Änderungen einzelner Makrofaktoren als auch gegenüber vollständigen Stress-Szenarien rapportiert. Zusätzlich resultierten aus dieser ersten Analyse Empfehlungen in Bezug auf die Datenerfassung und Datenhaltung bei der EGW. Diese wurden anschliessend von der EGW umgesetzt.

In den Jahren 2020 und 2022 wurden die Analysen erneut durchgeführt. Dabei wurde der Fokus jeweils auf die Beurteilung des IST-Portfolios sowie dessen Veränderungen gegenüber der Voranalyse gelegt und auf eine erneute Analyse der Stress-Szenarios wurde verzichtet. Im Jahr 2024 wurde das Darlehensportfolio der EGW – analog den Jahren 2020 und 2022 – erneut einer Risikobeurteilung unterzogen. Dabei beruht die Analyse auf den Finanzkennzahlen der Wohnbauträger von Ende 2022 und den Liegenschaftsdaten von Ende 2023.

## METHODISCHES VORGEHEN

### Teil 1: Analyse des Portfolios

Zuerst wurde das Portfolio einer rein deskriptiven statistischen Analyse unterzogen. In diesem Schritt ging es somit nicht um die Abschätzung der Exposition des Portfolios gegenüber Veränderungen des wirtschaftlichen Umfeldes, sondern um die Risikoanalyse der Finanzierungen unter heutigen Bedingungen. Primär wurden dabei die Bonitätsstruktur der Wohnbauträger (Ausfallrisiko) und die Belehnungsstruktur der Objektportfolios (Verlustpotential) untersucht. Um Klumpenrisiken und Korrelationen identifizieren zu können, wurden zudem Mengengerüste, regionale Verteilungen und Diversifikationsmerkmale analysiert. Die Bonitätsanalyse der Wohnbauträger erfolgte auf Basis einer an die vorhandene Datengrundlage konservativ adaptierten Version des Ratingmodells der RSN für bilanzpflichtige Immobiliengesellschaften.

### Teil 2: Einzelfallanalysen

Im Rahmen der Analysen für den Bericht 2018 definierte die RSN einen Kriterienkatalog, welcher eine gezielte Überwachung von potenziell risikobehafteten Positionen bezweckt. In den Auswertungen von 2020 und 2022 wurde das Ausleihungsportfolio der EGW jeweils nach den 2018 definierten Kriterien ausgewertet und die identifizierten Positionen anschliessend einer manuellen Überprüfung durch die EGW unterzogen. Bei diesen Überprüfungen hat sich gezeigt, dass die Auswertung der Wohnbauträger nach dem Kriterium «der schwachen Diversifikation innerhalb des Immobilienportfolios (Abhängigkeit von einzelnen Objekten)» nicht zielführend ist: Die Immobilienportfolios der von der EGW finanzierten Wohnbauträger sind häufig sowohl regional konzentriert (lokale Verankerung der Wohnbauträger) als auch auf einzelne Objekte fokussiert (Projektfinanzierungen). Da diesbezüglich weder seitens der Wohnbauträger noch seitens der EGW (kein aktives Marketing) Handlungsoptionen bestehen, wird auf die entsprechende Auswertung bei der vorliegenden Analyse verzichtet.

### Teil 3: Portfolioauswertungen

Zur Auswertung der Gesamtrisiken im Darlehensportfolio der EGW wurde abschliessend der erwartete jährliche Kreditverlust unter der Annahme wirtschaftlicher Kontinuität berechnet. Der erwartete Kreditverlust resultiert als Mittelwert über mehrere tausend Simulationen und beschreibt damit den durchschnittlich jährlich zu erwartenden Verlust unter gleichbleibenden makroökonomischen Bedingungen.

## RESULTATE TEIL 1: ANALYSE DES PORTFOLIOS

Im Rahmen des vorliegenden Berichts wurden sämtliche Wohnbauträger erneut mit den Methoden der RSN bewertet. Aufgrund der bei der Datenerhebung 2020 etablierten Verbesserungen der Datenqualität können seit 2020 homogene Ratings berechnet und entsprechende Vergleichsanalysen durchgeführt werden. Im Allgemeinen resultiert aus der vorliegenden Neuberechnung der Ratings das gleiche Gesamtbild wie bereits in den Auswertungen von 2020 und 2022: Der durchschnittliche Ratingscore der Wohnbauträger entspricht bis auf Abweichungen im Promillebereich den Werten von 2020 und 2022.

## RESULTATE TEIL 2: EINZELFALLANALYSEN

Im Rahmen der Analysen für den Bericht 2018 definierte die RSN einen Kriterienkatalog, welcher eine gezielte Überwachung von potenziell risikobehafteten Positionen bezweckt.

- **Grossengagements:** Das Portfolio der EGW weist weiterhin sowohl signifikante regionale Klumpenrisiken (Grossräume Zürich und Lausanne) als auch Klumpen bei einzelnen Wohnbauträgern auf (in der Datenerhebung 2024 vereinen 14 Wohnbauträger ein Finanzierungsvolumen von 29.5% des gesamten Ausleihungsportfolios auf sich). Es gilt allerdings festzuhalten, dass dies insbesondere aufgrund des beschränkten Markts zu erwarten ist.
- **Schwache Bonität:** Aufgrund des Förderungsauftrages der EGW ist es zudem nachvollziehbar, dass die Bonitätsbeurteilungen der Wohnbauträger tendenziell schwächer ausfallen als diejenigen von bankfinanzierten Immobiliengesellschaften. Im Vergleich zu den Analysen aus den Jahren 2020 und 2022 kam es zahlmässig zu keinen nennenswerten Verschiebungen.
- **Hohe Belehnung:** Die EGW bewegt sich aufgrund ihres Förderungsauftrages weiterhin am oberen Bereich des Belehnungsspektrums. Die aktualisierte Liste der zu überwachenden Wohnbauträger bewegt sich im selben Rahmen wie jene aus dem Jahr 2022.
- **Bonitätsbeurteilung:** Im Rahmen der vergangenen Analysen wurden einzelne Positionen mit signifikant unterschiedlichen Bonitätsbeurteilungen (RSN gegenüber EGW) identifiziert. Während sich für Bestandskunden die Beurteilungen in den vergangenen Jahren häufig angeglichen haben, sind einige Neukunden mit divergierenden Beurteilungen hinzugekommen, sodass sich die Liste insgesamt wieder im Rahmen der Auswertung von 2022 bewegt.

- **Ratingmigrationen:** Insgesamt wurden 7 Wohnbauträger, deren Ratingbeurteilung sich um mehr als zwei Klassen, und 27 Wohnbauträger, deren Ratingbeurteilung sich um genau zwei Klassen verschlechtert haben, identifiziert. Während sich der Anteil der Wohnbauträger mit einer Verschiebung um mehr als zwei Klassen im Bereich der Auswertung von 2022 (8 Wohnbauträger) bewegt, hat der Anteil mit einer Verschiebung von genau zwei Ratingklassen deutlich zugenommen (lediglich 11 bei der Auswertung von 2022). Im gleichen Zeitraum konnten allerdings auch 7 Wohnbauträger, welche sich um mehr als 2 Klassen, und 20 Wohnbauträger, welche sich um genau zwei Ratingklassen verbessert haben, identifiziert werden. Insgesamt halten sich damit die positiven und negativen Ratingmigrationen in der aktuellen Betrachtungsperiode die Waage.

### RESULTATE TEIL 3: JÄHRLICHER ERWARTETER VERLUST

Wie aufgrund der Erkenntnisse des vorliegenden Berichts zu erwarten war, hat sich der auf Basis der Datenlieferung 2020 berechnete erwartete jährliche Verlust während der Analyseperiode 2022-2024 nicht verändert. Der erwartete Verlust liegt weiterhin stabil bei CHF 3.7 Mio. und entspricht damit etwa 0.1% der Gesamtausleihungen.