

RISIKOANALYSE EGW-DARLEHENSPORTFOLIO

Version 1.1

ÄNDERUNGEN IN DER ERFASSUNGSPRAXIS

AUSGANGSLAGE

Im Rahmen der Analysen des Jahres 2018 wurde bei der Erfassung sowie der Interpretation der Rohdaten von Kreditgeschäften an verschiedenen Stellen Optimierungspotential identifiziert. Die EGW definierte in der Folge Massnahmen zur Verbesserung der Datenqualität. Diese Massnahmen wurden im Rahmen der periodischen Bonitätsbeurteilungen in der Zwischenzeit umgesetzt, sodass heute qualitativ hochwertigere Daten zur Analyse der Portfoliorisiken zur Verfügung stehen. Die Massnahmen wirken sich insbesondere auf die folgenden – ratingrelevanten – Kennzahlen aus:

- **Gesamtleistung:** Für die Gesamtleistung (Umsätze bzw. Mieterträge) liegen neu exaktere Werte vor. Während die Werte im Datensatz 2018 noch aus den jeweiligen Buchwerten sowie den entsprechenden Rentabilitätskennzahlen errechnet worden sind, werden die Zahlen neu direkt bei der Bonitätsprüfung erhoben.
- **Verzinsliches Fremdkapital:** In der Datenlieferung des Jahres 2018 wurde das verzinsliche Fremdkapital anhand einer Berechnungsvorschrift aus den bekannten Bilanzpositionen eruiert. Bei den jährlichen Bonitätsprüfungen konnten die tatsächlichen Werte nachgeführt werden und stehen nun zur Verfügung.
- **Ertragswerte:** Die Ertragswerte gemäss Datenlieferung des Jahres 2018 basierten auf der approximativ berechneten Gesamtleistung (s. oben). Neu liegen die tatsächlichen Ertragswerte vor.

Nebst den erwähnten inhaltlichen Anpassungen an der Datenstruktur liegen zum heutigen Zeitpunkt auch neue, aktuelle Daten vor: Während die den Analysen zugrundeliegenden Daten 2018 noch auf den Abschlusszahlen der Wohnbauträger per Stichtag 31.12.2016 und den Liegenschaftsdaten 2017 beruhten, basieren die nun vorliegenden Analysen auf den Finanzabschlüssen 2018 sowie den aktuellen Liegenschaftsdaten 2019. Um die Vergleichbarkeit der Resultate gewährleisten zu können, muss daher im Einzelfall analysiert werden, ob allfällige Änderungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnbauträger oder auf Anpassungen oder Aktualisierungen der Daten zurückzuführen sind.

Im ersten Teil des vorliegenden Berichts werden somit die Auswirkungen der geänderten Erfassungspraxis auf die Rohdaten und auf die Ratingverteilungen untersucht. Dazu werden zuerst die Verteilungen der aktualisierten Kennzahlen analysiert und denjenigen aus der Datenlieferung 2018 gegenübergestellt. Anschliessend wird die Bonität der Wohnbauträger erneut mit den Methoden der RSN beurteilt und die Änderungen gegenüber dem Datensatz 2018 aus einer Risikoperspektive quantifiziert.

FAZIT

ANALYSE DES EGW-PORTFOLIOS

Datenerhebung

Durch Anpassungen bei der Datenerhebung und dank Übernahme der Daten aus den jährlichen Bonitätsbeurteilungen in die Datenbank konnten die Analysegrundlagen substanziell verbessert werden. Die Daten zu den Wohnbauträgern liegen neu in einer umfassenderen und gleichzeitig exakteren Form vor. Von einem fachlichen Standpunkt aus betrachtet, sind sämtliche von der EGW eingeleiteten Massnahmen im Bereich der Datenerhebung als zielführend zu beurteilen.

Bonität

Im Rahmen des vorliegenden Berichts wurden sämtliche Wohnbauträger mit den Methoden der RSN bewertet. Aufgrund der verbesserten Datenqualität sind die heute berechneten Ratings als aussagekräftiger als die 2018 berechneten Ratings zu werten. Im Allgemeinen resultiert aus der Neuberechnung der Ratings ein deutlich verbessertes Bild: Das Rating eines Wohnbauträgers hat sich im Durchschnitt um 0.3 Ratingklassen verbessert. Insbesondere aufgrund der Entwicklungen der Wohnbauträger selbst, d.h. aufgrund von Sanierungs- und Bautätigkeiten, weisen diese heute im Mittel bessere Finanzkennzahlen auf, was sich positiv auf die Ratings ausgewirkt hat.

EINZELFALLANALYSEN

Im Rahmen der Analysen für den Bericht 2018 definierte die RSN einen Kriterienkatalog, welcher eine gezielte Überwachung von potenziell risikobehafteten Positionen bezweckt. Dieser Katalog wurde im Zuge der aktuellen Analysen um ein weiteres Kriterium (Differenzen zwischen den Bonitätsbeurteilungen der EGW und der RSN) erweitert und auf den aktualisierten Daten neu ausgewertet. Aufgrund der vorgenommenen Datenbereinigung und den erwähnten Entwicklungen bei den Wohnbauträgern zeigt sich ein verbessertes Gesamtbild:

- **Grossengagements:** Das Portfolio der EGW weist weiterhin sowohl signifikante regionale Klumpenrisiken (Grossräume Zürich und Lausanne) als auch Klumpen bei einzelnen Wohnbauträgern auf (die 11 Wohnbauträger mit den höchsten Finanzierungsvolumen vereinen 27.5% 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 2018 zeigt sich allerdings ein deutlich verbessertes Gesamtbild: Ein Grossteil der Wohnbauträger, welche 2018 noch schlechte Bewertungen aufwiesen, konnte sich in der Zwischenzeit verbessern und weist neu bessere Ratings auf.
- **Hohe Belehnung:** Die EGW bewegt sich aufgrund ihres Förderungsauftrages weiterhin am oberen Bereich des Belehnungsspektrums. Verglichen mit den Auswertungen des Jahres 2018 zeigt sich allerdings bei den am höchsten belehnten Liegenschaften ein leicht verbessertes Gesamtbild.
- **Schwache Diversifikation:** Bei den Wohnbauträger mit wenig diversifizierten Immobilienportfolios zeigt sich ein ähnliches Bild wie im Jahr 2018.
- **Bonitätsbeurteilung:** Im Rahmen der aktuellen Analysen wurden einzelne Positionen mit signifikant unterschiedlichen Bonitätsbeurteilungen (RSN gegenüber EGW) identifiziert. Insbesondere beurteilte die EGW von 14 Positionen mit RSN-Rating I (Ausfallrate über 10%) deren 5 als «sehr gut» und 8 als «gut».

STRESSTESTING DES PORTFOLIOS

Wie aufgrund der bereits dokumentierten verbesserten Finanzkennzahlen der Wohnbauträger – und der damit einhergehenden Ratingverbesserung – zu erwarten war, konnte der auf Basis der Datenlieferung 2018 berechnete erwartete Verlust von CHF 4.8 Mio. um fast 25% auf CHF 3.7 Mio. gesenkt werden. Die Reduktion des 2018 berechneten erwarteten Verlustes ist sowohl auf die tendenziell besseren Ratings als auch auf die Aktualisierung der Objektdaten zurückzuführen.