

RISIKOANALYSE EGW-DARLEHENSPORTFOLIO

Version 1.5

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 potentielle Risiko von Bürgschaften des Bundes zum Thema. Auch in den Beratungen der parlamentarischen Kommissionen zum jüngsten Rahmenkredit 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.

Nach den Auswertungen, basierend auf den Datenerhebung von 2018 und 2020, werden die Risiken im Darlehensportfolio der EGW bereits zum dritten Mal durch die RSN beurteilt. Während der Fokus der Analysen 2018 noch auf der Schaffung einer adäquaten und homogenen Datenbasis lag, wurden 2020 in erste Linie die Auswirkungen – der aufgrund der Empfehlungen von 2018 durch die EGW vollzogenen – Änderungen in der Erfassungspraxis analysiert. Mit der heutigen Datenerhebung liegen nun erstmals zwei konsistente Datensätze vor (2020 und 2022), welche eine fachliche Auswertung und anschliessende Interpretationen der Veränderungen innerhalb des Ausleihungsportfolios der EGW über die Betrachtungsperiode 2020 – 2022 zulassen. Während die Datenerhebung von 2020 noch auf den Finanzkennzahlen von 2018 und den Liegenschaftsdaten von 2019 basierte, beruht die Analyse von 2022 auf den Finanzkennzahlen von 2020 und den Liegenschaftsdaten von 2021.

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. Der Katalog konnte aufgrund der heute verbesserten Datenlage im Zuge der aktuellen Analysen um ein weiteres Kriterium (grosse Ratingmigrationen) erweitert werden. Damit konnte erstmalig die historische Entwicklung der Wohnbauträger mitberücksichtigt und auf den aktualisierten Daten neu ausgewertet werden.

Teil 3: Portfolioauswertungen

Zur Auswertung der Gesamtrisiken im Darlehensportfolio der EGW wurde abschliessend der erwartete Kreditverlust unter der Annahme wirtschaftlicher Kontinuität berechnet. Der erwartete Kreditverlust resultiert als Mittelwert über mehrere tausend Simulationen und beschreibt damit den durchschnittlich 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 sind die seit 2020 berechneten Ratings im Vergleich mit denjenigen von 2018 als aussagekräftiger zu bewerten. Erstmals konnten auch zwei homogene Datenpunkte (Datenerhebung 2020 und 2022) auf einer fachlichen Ebenen miteinander verglichen werden. Im Allgemeinen resultiert aus der Neuberechnung der Ratings das gleiche

Gesamtbild wie 2020: Das Durchschnittsrating der Wohnbauträger entspricht weiterhin den Werten aus dem Jahr 2020.

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. Dieser Katalog wurde im Zuge der aktuellen Analysen auf den aktualisierten Daten neu angewendet.

- **Grossengagements:** Das Portfolio der EGW weist weiterhin sowohl signifikante regionale Klumpenrisiken (Grossräume Zürich und Lausanne) als auch Klumpen bei einzelnen Wohnbauträgern auf (die 12 Wohnbauträger mit den höchsten Finanzierungsvolumen vereinen 27.9% 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 dem Jahr 2020, 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 bewegt sich im selben Rahmen wie jene aus dem Jahr 2020.
- **Schwache Diversifikation:** Bei den Wohnbauträger mit wenig diversifizierten Immobilienportfolios zeigt sich ein ähnliches Bild wie im Jahr 2020.
- **Bonitätsbeurteilung:** Im Rahmen der vergangenen Analysen wurden einzelne Positionen mit signifikant unterschiedlichen Bonitätsbeurteilungen (RSN gegenüber EGW) identifiziert. Erfreulicherweise haben sich für 11 der 13 Wohnbauträger die Bonitätsbeurteilungen der RSN und der EGW in der Zwischenzeit angeglichen – allerdings wurde die Liste während des gleichen Zeitraums um 16 zusätzliche Positionen erweitert.
- **Ratingmigrationen:** Aufgrund der – mit der Datenerhebung 2022 – erstmals vorliegenden Datenhistorie von homogen erfassten Abschlussdaten konnte der Kriterienkatalog um ein zusätzliches Kriterium, welches die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnbauträger quantifiziert, erweitert werden. Insgesamt wurden 8 Wohnbauträger, deren Ratingbeurteilung sich um mehr als zwei Klassen, und 11 Wohnbauträger, deren Ratingbeurteilung sich um genau zwei Klassen verschlechtert haben, identifiziert.

RESULTATE TEIL 3: ERWARTETER VERLUST

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