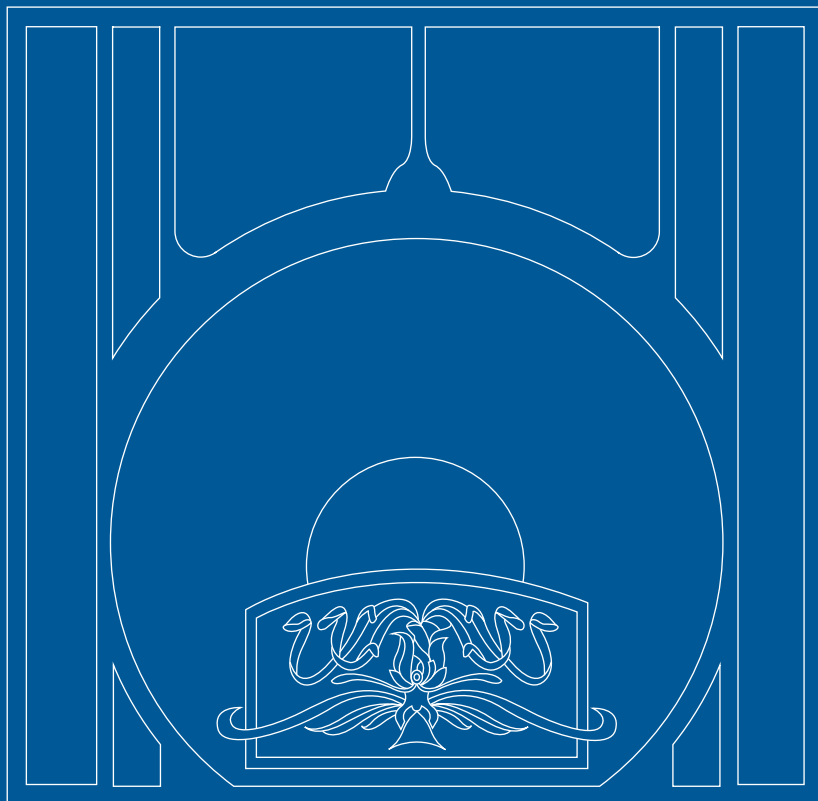


BSZ GENOSSENSCHAFT

KURZBERICHT 2021



INHALT

Genossenschaft

DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN – S. 4

BERICHT DES VERWALTUNGSRATS
UND DER GESCHÄFTSLEITUNG
DER BSZ GENOSSENSCHAFT – S. 5

VERANTWORTLICHE
PERSONEN – S. 8

STRUKTUR – S. 9

Bank

DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN – S. 12

UNSER ENGAGEMENT – S. 13

Immobilien

DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN – S. 16

BAUPROJEKT IN ZUFIKON – S. 17

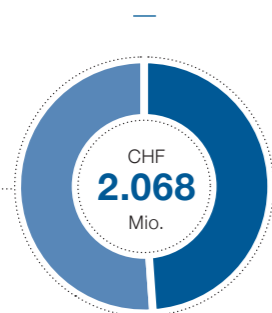


Den kompletten Geschäftsbericht finden Sie hier:

sparhafen.ch/content/geschichte

JAHRESGEWINNE BSZ GRUPPE

nach Gesellschaften 2021



51%
BSZ Immobilien AG
und BSZ Immobilien
Management AG
konsolidiert

49%
Bank Sparhafen
Zürich AG

Erfolgsrechnung (in CHF 1000)	2021	2020	Δ	Δ in %
Jahresgewinn Bank Sparhafen Zürich AG	1202	1139	63	5.5
Jahresgewinn BSZ Immobilien AG und BSZ Immobilien Management AG konsolidiert	1236	1439	-203	-14.1
Jahresgewinn BSZ Genossenschaft	12	11	1	9.1
- Dividenden Bank und BSZI	-320	-280	-40	14.3
- Veränderung latente Steuern	-63	57	-120	-210.5
Konzerngewinn	2068	2366	-298	-12.6

Δ Veränderung

DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

BSZ GRUPPE

Bilanz per 31.12. (in CHF 1000)	2021	2020
Bilanzsumme	794261	741877
Eigenkapital nach Gewinnverwendung	70926	68809
Kundenausleihungen	553896	526141
Kundengelder (inkl. Kassenobligationen)	517843	474638
Rückstellungen	2291	2228
Reserven für allgemeine Bankrisiken	8985	8985
Erfolgsrechnung (in CHF 1000)		
Brutto-Erfolg aus dem Zinsgeschäft	5714	5795
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft	4078	3400
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	425	311
Übriger ordentlicher Erfolg	3711	3930
Personalaufwand	-6651	-6015
Sachaufwand	-2699	-2961
Geschäftsaufwand	-9349	-8976
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-1370	-1343
Veränderung von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste	-11	-1
Geschäftserfolg	2700	2840
Konzerngewinn	2068	2366
Steueraufwand		
Total Steueraufwand	-689	-586
Mitarbeitende		
Anzahl gewichtete Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	38.7	35.3
Verhältniszahlen		
Kundendeckungsgrad (Kundengelder/Ausleihungen)	93.5%	90.2%
Eigenkapital zu Bilanzsumme	8.9%	9.3%

BERICHT DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG DER BSZ GENOSSENSCHAFT

Sehr geehrte Genossenschafterin
Sehr geehrter Genossenschafter

Die **BSZ Gruppe**, bestehend aus der BSZ Genossenschaft und den beiden Tochtergesellschaften Bank Sparhafen Zürich AG und BSZ Immobilien AG sowie deren Tochtergesellschaft BSZ Immobilien Management AG, erzielte im Geschäftsjahr 2021 einen konsolidierten Reingewinn von CHF 2.07 Mio. Dieses Resultat liegt um CHF 0.3 Mio. unter dem Vorjahr.

Die **BSZ Genossenschaft** konnte den Kreis der Genossenschafter auf 587 Genossenschaftsmitglieder erweitern. Das zinsberechtigende Kapital hat von CHF 5.81 Mio. im Vorjahr auf CHF 6.04 Mio. zugenommen. Der Verwaltungsrat der BSZ Genossenschaft hat beantragt, die Verzinsung der Genossenschafteranteile weiterhin bei attraktiven 3% zu belassen.

Die **Bank Sparhafen Zürich AG** ist mit traditionellen und innovativen Dienstleistungen auf das klassische Bankgeschäft im Grossraum Zürich ausgerichtet. Durch diese Ausrichtung und der Konzentration auf eine persönliche und individuelle Beratung ihrer Kundinnen und Kunden blickt die Bank weiterhin mit Optimismus in die Zukunft. In einem anhaltend anspruchsvollen Marktumfeld erzielte die Bank einen Reingewinn, welcher mit CHF 1.2 Mio. leicht über dem Vorjahresniveau und höher als budgetiert liegt.

Der Bestand an Hypotheken hat um erfreuliche 4.8% zugenommen. Die Bank hat dabei an der konservativen Vergabepaxis festgehalten und schliesst weiterhin nicht jedes Geschäft um jeden Preis ab. Wie im Vorjahr waren im Berichtsjahr hohe Rückzahlungen von Hypotheken infolge des Verkaufs von Liegenschaften sowie ausserordentliche Amortisationen aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus zu verzeichnen. Diese konnten mit Neugeschäften mehr als kompensiert werden. Die Bank realisierte das grösste Brutto-Volumenwachstum aller Zeiten. Dieses Wachstum konnte zum grössten Teil mit Kundeneinlagen refinanziert werden, bei denen im Total eine erfreuliche Steigerung von 9.3%

gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden konnte. Im Bereich Anlagen haben wir, auch mit der Verstärkung des Teams, die Voraussetzungen geschaffen, um unsere Kunden unter den neuen Regeln des Gesetzes (FIDLEG) weiterhin individuell und persönlich zu betreuen. Unsere interessensunabhängige Beratung, frei von eigenen Anlageprodukten, hat sich bewährt und kommt bei unseren Kundinnen und Kunden sehr gut an.

Der Personalaufwand hat gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch einen höheren Personalbestand, zugenommen. Durch die personelle Stärkung konnten unter anderem die externen Beratungskosten und der Sachaufwand reduziert werden. Die Cost-Income-Ratio hat sich im Jahresendvergleich von 70.7% auf 68.1% verbessert. Die anrechenbaren Eigenmittel sind komfortabel ausgestattet und übersteigen das gesetzlich geforderte Minimum deutlich. Die Bank ist weiterhin in der Lage, aus eigener Kraft zu wachsen. Dazu beitragen wird die inskünftig noch intensivere Zusammenarbeit innerhalb der BSZ-Gruppe zwecks Potenzialausschöpfung für unsere Kundinnen und Kunden.

Die **BSZ Immobilien-Gruppe** hat auch im Jahr 2021 ein erfreuliches Resultat erzielt und investiert substantiell in ihre Zukunft. Der Reingewinn der beiden Immobiliengesellschaften nach obligationenrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen konnte im Berichtsjahr erfreulicherweise auf CHF 0.92 Mio. (Vorjahr CHF 0.76 Mio.) gesteigert werden. Bilanziert zu bankenrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen, welche für das konsolidierte Gesamtergebnis der BSZ Genossenschaft massgebend sind, beträgt der Gewinnbeitrag der beiden Immobiliengesellschaften CHF 1.24 Mio. (Vorjahr CHF 1.44 Mio.) Der Gewinnrückgang ist der Liegenschaftssanierung in Kilchberg geschuldet. Die Differenz zwischen obligationen- und bankenrechtlichem Ergebnis ist auf die unterschiedliche Handhabung von Rückstellungen für Grossrenovationen zurückzuführen.

Im Berichtsjahr hat sich das Wohnbauportfolio der **BSZ Immobilien AG** infolge der Fertigstellung von Bauten wie erwartet positiv entwickelt. Den Geschäftsfächermietern wurde beim zweiten Lockdown im Winter 2021 mit einem Mieterlass geholfen. Das Immobilienportfolio generierte Mieterträge von CHF 4.5 Mio., was über dem Vorjahreswert von CHF 4.2 Mio. liegt. Die Liegenschaft an der Albisriederstrasse 290 in Zürich ist termingerecht auf Mitte Jahr bezogen worden. Die Bauarbeiten in Zufikon starteten im Herbst 2021.

Diese kontinuierliche Erweiterung des Portfolios führt dazu, dass die Ertragsbasis der Gesellschaft in Zukunft massgebend gestärkt wird. Im Berichtsjahr konnten auch die Projektentwicklungen für Dritte weiter ausgebaut werden.

Die **BSZ Immobilien Management AG** steigerte in ihrem Betriebsjahr die Erträge von CHF 2.2 Mio. auf über CHF 2.4 Mio. Die Gesellschaft wurde im Jahr 2021 restrukturiert und wird sich in der Folge unter neuer Leitung auf eine umfassende Bewirtschaftung von Liegenschaften und das Hauswartungsgeschäft konzentrieren.

Unseren Kundinnen und Kunden sowie unseren Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen. Auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir herzlich für ihren grossen Einsatz und ihre Flexibilität.

Wir freuen uns auf die zahlreichen Chancen, die sich aus der Schärfung unserer strategischen Ausrichtung ergeben werden.

VERWALTUNGSRAT



Hans Egloff
Präsident



Maryann Rohner
Vizepräsidentin

GESCHÄFTSLEITUNG



Dominik von Büren
Direktor



Reto Kyburz
Stv. Direktor

VERANTWORTLICHE PERSONEN

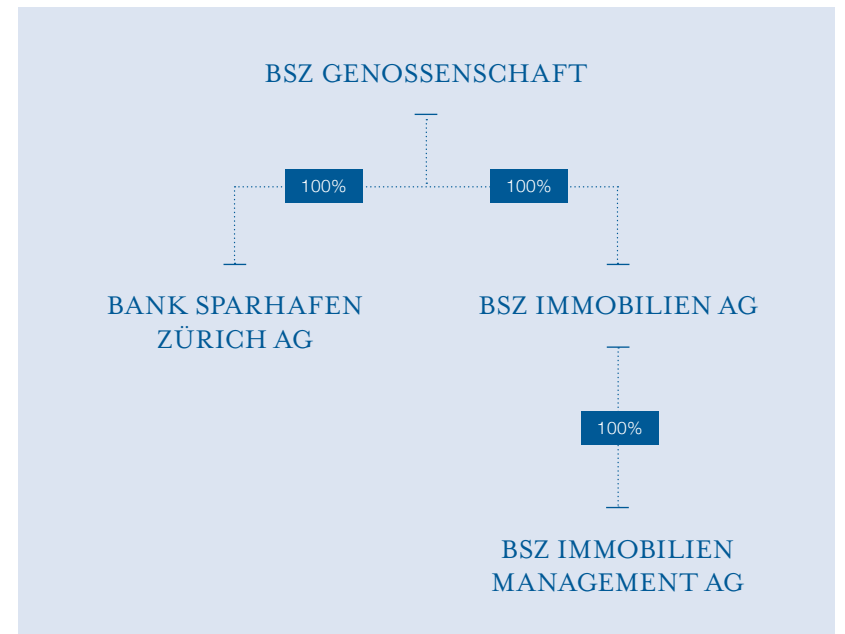
per 31. Dezember 2021

	■	□	□	□
Verwaltungsrat (Amtsdauer)				
Hans Egloff, Aesch Zürich lic. iur. Rechtsanwalt	P 2023	2024	2024	2024
Maryann Rohner, Schaffhausen lic. oec. HSG, dipl. Wirtschaftsprüferin, dipl. Steuerexpertin	VP 2023	P 2024	VP 2024	2024
Rolf Schlagenhauf, Erlenbach Betriebsökonom FH, eidg. dipl. Malermeister	2023		P 2024	VP 2024
Nicole Barandun, Zürich lic. iur., Rechtsanwältin	2023	2024		
Martin Vollenwyder, Zürich lic. iur., Präsident Eleonorenstiftung – Kinderspital	2023	VP 2024		
Max Kleiner, Oberhasli lic. iur.	2023	2024		
Urs Appenzeller, Uitikon Waldegg Treuhänder				2024
Geschäftsleitung (Eintritt, Antritt)				
Dominik von Büren, Wetzikon Architekt M. Arch./SIA, e MBA, MAS UZH Real Estate	VGL 2011		2007	P bis 2024
Reto Kyburz, Zürich Eidg. Dipl. Bankfachmann, Executive Master of Finance	Stv. D 2012	VGL, D 2012		
Martin Botey, Pfäffikon ZH Certified International Wealth Manager CIWM		LK&B, VD 2013		
Dr. Jann Dietrich, Künten Dr. oec. HSG, lic. rer. publ. HSG, dipl. Wirtschaftsprüfer, MAS Banking & Finance		LK&S, VD 2013		
Gjada Merico, Rüschlikon Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA				2021

- BSZ Genossenschaft
- Bank Sparhafen Zürich AG
- BSZ Immobilien AG
- BSZ Immobilien Management AG
- P = Präsident/-in
- VP = Vizepräsident/-in
- D = Direktor
- VD = Vizedirektor
- VGL = Vorsitzender Geschäftsleitung
- LK&B = Leiter Kundenberatung und -betreuung
- LM&S = Leiter Kreditmanagement & Services

	■	□	□	□
Revisionsstelle				
SWA Swiss Auditors, Pfäffikon SZ	✓	✓	✓	✓
Interne Revisionsstelle				
PEQ GmbH, Zürich, Zünzgen		✓		

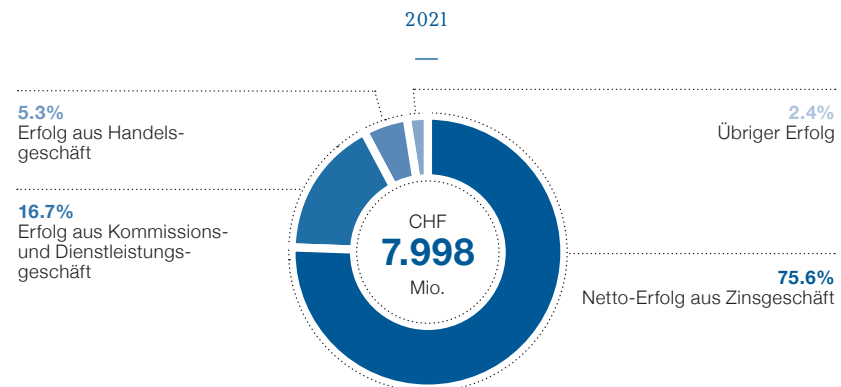
STRUKTUR
BSZ GENOSSENSCHAFT



BANK SPARHAFEN ZÜRICH AG

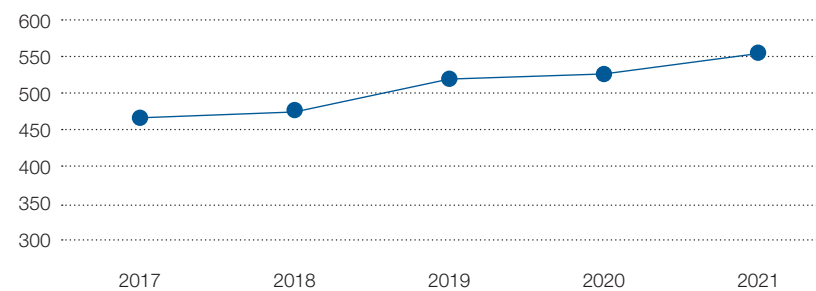
BANK SPARHAFEN ZÜRICH AG

ERTRAG AUS BANKGESCHÄFT



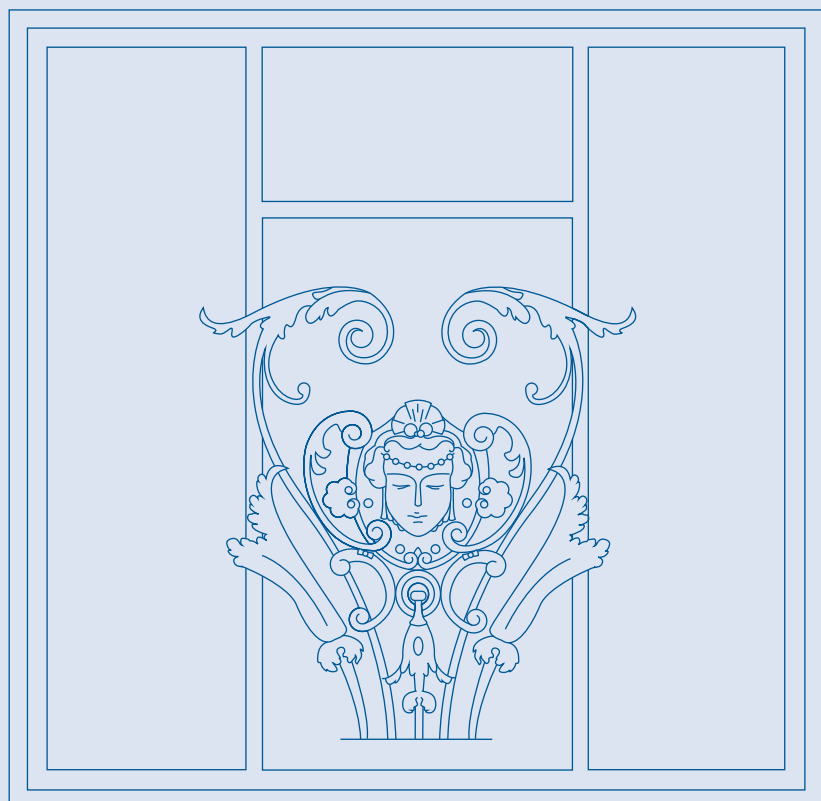
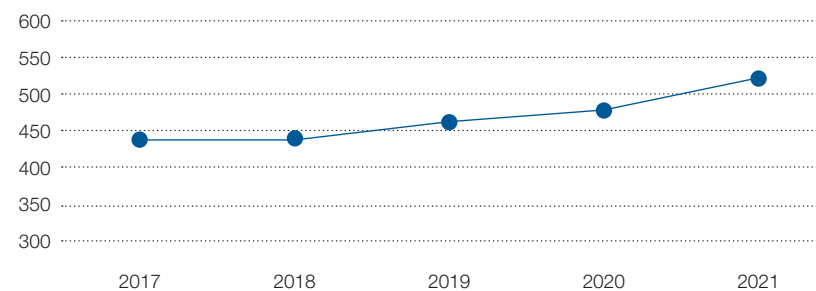
KUNDENAUSLEIHUNGEN

in CHF Mio.



KUNDENGELDER

in CHF Mio.

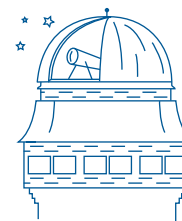


DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

Bilanz per 31.12. (in CHF 1 000)	2021	2020	Δ	Δ in %
Bilanzsumme	695 254	648 486	46 768	7.2
Eigenkapital nach Gewinnverwendung	45 466	44 424	1 042	2.3
Kundenausleihungen	553 896	526 141	27 755	5.3
Kundengelder (inkl. Kassenobligationen)	522 188	477 963	44 225	9.3
Rückstellungen	6 778	6 778	-	-
Reserven für allgemeine Bankrisiken	1 885	1 885	-	-
Erfolgsrechnung (in CHF 1 000)				
Brutto-Erfolg aus dem Zinsengeschäft	6 539	6 568	-29	-0.4
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft	1 338	1 143	195	17.1
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	425	311	114	36.7
Übriger ordentlicher Erfolg	194	219	-25	-11.4
Personalaufwand	-3 559	-3 315	-244	7.4
Sachaufwand	-2 224	-2 509	285	-11.4
Geschäftsaufwand	-5 783	-5 824	41	-0.7
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-666	-682	16	-2.3
Veränderung von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste	-10	-1	-9	900
Geschäftserfolg	1 539	1 456	83	5.7
Ausserordentlicher Erfolg	26	55	-29	-52.7
Steuern	-363	-372	9	-2.4
Jahresgewinn	1 202	1 139	63	5.5
Mitarbeitende				
Per Jahresende (gewichtet)	20.95	18.35	3	13.9
Verhältniszahlen				
Kundendeckungsgrad (Kundengelder/Ausleihungen)	94.3%	90.8%	3.5	
Eigenkapital zu Bilanzsumme	6.5%	6.9%	-0.4	

Δ Veränderung

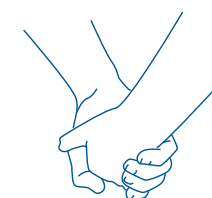
UNSERE ENGAGEMENTS



URANIA-STERNWARTE ZÜRICH

Die Urania-Sternwarte gehört seit über 100 Jahren zum kulturellen Leben der Stadt Zürich und bietet spannende Führungen für die ganze Bevölkerung an. Informationen zu öffentlichen Führungen, Kinderführungen oder Schul- und Privatführungen finden Sie auf der Website. Bei speziellen astronomischen Ereignissen und zu spannenden Astronomiethemen finden regelmässig Spezialführungen statt. Wir unterstützen die Kinderführungen der Urania-Sternwarte über einen längeren Zeithorizont im Rahmen eines jährlichen Beitrags.

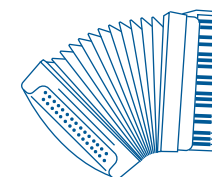
www.urania-sternwarte.ch



DIE SOZIALFIRMA AG

Die Sozialfirma schafft Arbeitsplätze je zur Hälfte für Menschen mit und ohne beeinträchtigte Leistungsfähigkeit und versteht sich als Partnerin für soziale Nachhaltigkeit von Unternehmen. Die Sozialfirma beschäftigt Menschen, welche gleichberechtigt und zu gleichen Anstellungsbedingungen zusammenarbeiten. Wir unterstützen Die Sozialfirma im Rahmen einer jährlichen Vergabung.

www.diesozialfirma.ch



STUBETE AM SEE

Die Stubete ist das umfassendste Festival für neue Volksmusik aus allen Sprachregionen der Schweiz. Mit diesem Schwerpunkt ist die Stubete am See ein Garant für instrumentale Volksmusik auf höchstem Niveau. Die Stubete am See findet alle zwei Jahre statt.

www.stubeteamsee.ch



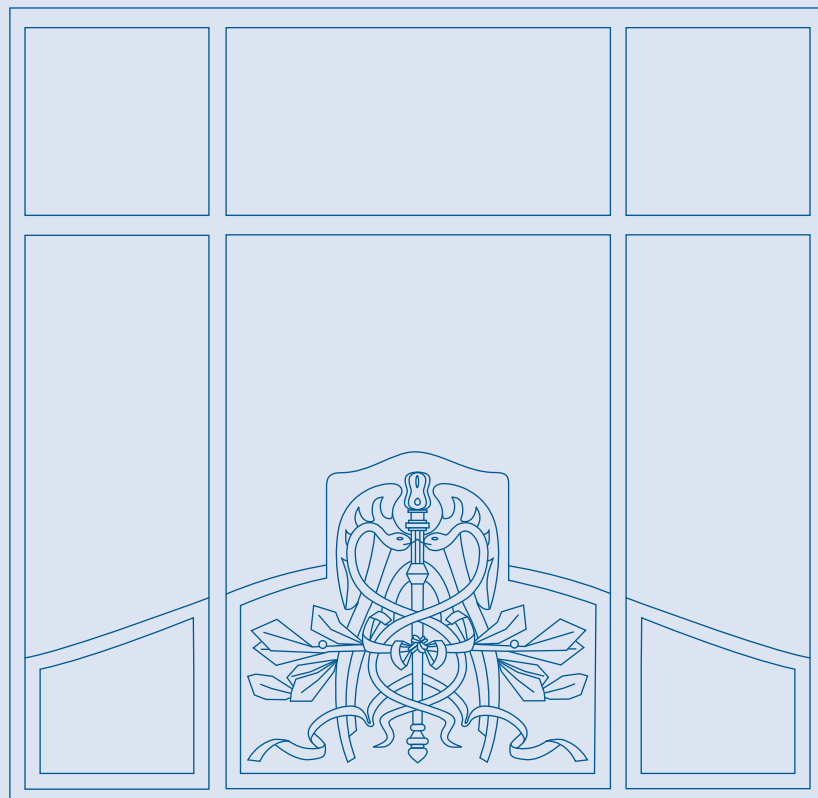
VEREIN AUSSTELLUNG ZUNFTSTADT ZÜRICH

Von 1336 bis 1798 haben die Zünfte Zürich massgeblich geprägt. Die Geschichte Zürichs in diesem Zeitraum ist auch die Geschichte der Zünfte.

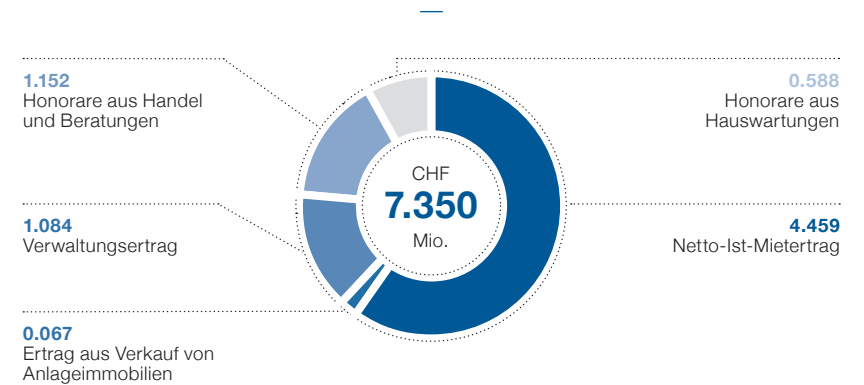
Im 2. Obergeschoss des Zunfthauses der Zunft zur Letzi an der Oberen Zäune 19 wurde die Ausstellung «Zunftstadt Zürich – bewegte und bewegende Bilder» installiert. Es wird mit modernen Mitteln Einblick in die Geschichte und das gegenwärtige Zunftwesen Zürichs gegeben. Wir unterstützen den Verein Ausstellung Zunftstadt seit 2014 im Rahmen eines Sponsoring-Engagements.

www.zunftstadt.ch

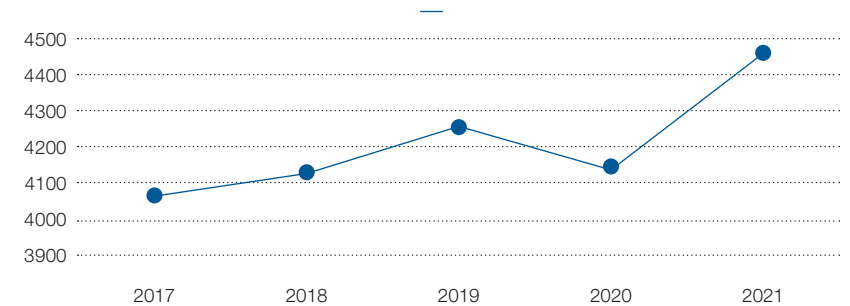
BSZ IMMOBILIEN AG UND BSZ IMMOBILIEN MANAGEMENT AG KONSOLIDIERT



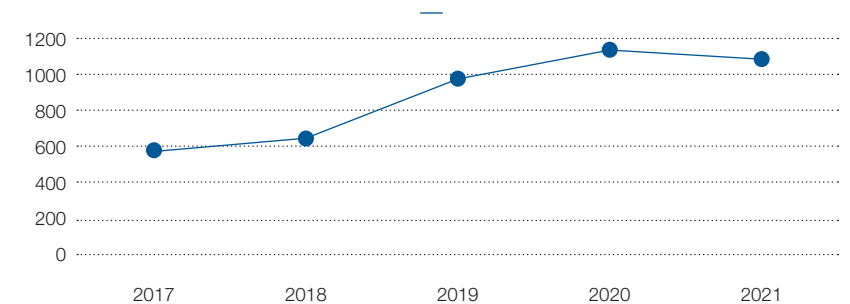
BRUTTOERTRÄGE 2021



NETTO-IST-MIETERTRAG



VERWALTUNGSERTRAG



DIE WICHTIGSTEN
KENNZAHLEN

Bilanz per 31.12. (in CHF 1 000)	2021	2020	Δ	Δ in %
Bilanzsumme	101 186	94 589	6 597	7
Immobilien	95 405	90 533	4 872	5.4
Kurz-/langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	80 366	74 972	5 394	7.2
Eigenkapital	13 703	12 925	778	6
Erfolgsrechnung				
Netto-Ist-Mietertrag	4 459	4 135	324	7.8
Liegenschaftsaufwand	-594	-408	-186	45.6
Rückstellungen für Grossreparaturen	-714	-717	3	-0.4
Liegenschaftserfolg	3 151	3 010	141	4.7
Übriger Erfolg	2 891	2 339	552	23.6
Geschäftsaufwand	-3 330	-2 947	-383	13
Abschreibungen	-705	-660	-45	6.8
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	2 007	1 742	265	15.2
Finanzaufwand	-825	-775	-50	6.5
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	51	-	51	n/a
Steuern	-315	-203	-112	55.2
Jahresgewinn nach Obligationenrecht	918	764	154	20.2
Aufrechnungen im Konzern (Konzernüberleitung, in CHF 1 000)				
Jahresgewinn nach Obligationenrecht	918	764	154	20.2
Liegenschaftsaufwand	-371	-37	-334	902.7
Rückstellungen für Grossreparaturen	714	717	-3	-0.4
Geschäftsaufwand	-	-5	5	-100
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	-25	-	-25	n/a
Jahresgewinn nach RRV für Banken	1 236	1 439	-203	-14.1

Δ Veränderung

AKTUELLES BAUPROJEKT:
MEHRFAMILIENHÄUSER IN ZUFIKON



Unsere Liegenschaft in Zufikon – als Rendering dargestellt – liegt am Alten Züriweg, was gut zu uns passt als Stadtzürcher Immobiliengesellschaft. Der Bahnhof von Bremgarten und die grossen Einkaufszentren sind gut zu Fuss erreichbar. Die zwei Wohnbauten umfassen je fünf Wohnungen, die sich eine gemeinsame Tiefgarage mit Einstellplätzen teilen. Die Wohnungen in den Obergeschossen verfügen über eine attraktive Fernsicht und werden mit einem überdurchschnittlichen Mietstandard gebaut. Die Liegenschaft wird über eine nachhaltige Erdsondenheizung verfügen, die im Winter für behagliche Wärme sorgt und im Sommer mittels Freecoolings die Wohnungen leicht kühlt. Im Herbst 2021 erfolgte der Baubeginn und wir rechnen mit dem Bezug der Wohnungen im März 2023.

BSZ GENOSSENSCHAFT

Fraumünsterstrasse 21
8001 Zürich
T +41 44 225 40 50
F +41 44 225 40 69

BANK SPARHAFEN ZÜRICH

SEIT 1850

Fraumünsterstrasse 21
8001 Zürich
T +41 44 225 40 50
F +41 44 225 40 69
www.sparhafen.ch

BSZ IMMOBILIEN AG

GEWOHNT PERSÖNLICH

Fraumünsterstrasse 23
8001 Zürich
T +41 44 225 40 80
F +41 44 225 40 89
www.bszimmo.ch

BSZ IMMOBILIEN MANAGEMENT AG

GEWOHNT PERSÖNLICH

Fraumünsterstrasse 23
8001 Zürich
T +41 44 225 60 90
www.bszim.ch