

Sparhafen

\ Genossenschaft

KURZBERICHT 2023



INHALT

Genossenschaft
DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN - S. 4
BERICHT DES VERWALTUNGSRATS
UND DER GESCHÄFTSLEITUNG
DER SPARHAFEN GENOSSENSCHAFT - S. 5
VERANTWORTLICHE
PERSONEN - S. 8
STRUKTUR - S. 9

Bank
DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN - S. 12
ÜBER UNS - S. 13

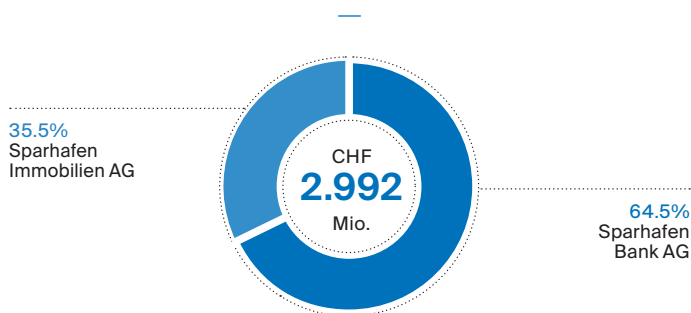
Immobilien
DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN - S. 16
PROJEKTENTWICKLUNG VON A BIS Z - S. 17



Den kompletten Geschäftsbericht finden Sie hier:
sparhafen-genossenschaft.ch/download-center-archiv

JAHRESGEWINNE SPARHAFEN GRUPPE

nach Gesellschaften 2023



Erfolgsrechnung (in CHF 1000)	2023	2022	Δ	Δ in %
Jahresgewinn Sparhafen Bank AG	1931	1146	785	68.5
Jahresgewinn Sparhafen Immobilien AG	1157	601	556	92.5
Jahresgewinn Sparhafen Genossenschaft	13	16	-3	-20.1
- Dividenden Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG	0	0	0	0
- Veränderung latente Steuern	-109	102	-211	-206.9
Konzerngewinn	2992	1866	1126	60.3

Δ Veränderung

Hinweis

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei den Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

**DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN
SPARHAFEN GRUPPE**

Bilanz per 31.12. (in CHF 1000)	2023	2022
Bilanzsumme	884312	807601
Eigenkapital nach Gewinnverwendung	77290	71989
Kundenausleihungen	599134	587848
Kundengelder (inkl. Kassenobligationen)	548 590	509144
Rückstellungen	2 298	2189
Reserven für allgemeine Bankrisiken	14 513	8135
Erfolgsrechnung (in CHF 1000)		
Nettoerfolg aus dem Zinsengeschäft	7126	5644
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft	3447	3914
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	244	291
Übriger ordentlicher Erfolg	4 622	3136
Geschäftsaufwand	-10 609	-9 890
– Personalaufwand	-7 075	-6 609
– Sachaufwand	-3 534	-3 281
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-1 551	-1 502
Veränderung von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste	-3	-1
Geschäftserfolg	3 276	1 591
Konzerngewinn	2 992	1 866
Steueraufwand		
Total Steueraufwand	-692	-570
Mitarbeitende		
Anzahl gewichtete Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	40.95	40.50
Verhältniszahlen		
Kundendeckungsgrad (Kundengelder/Ausleihungen)	91.6%	86.6%
Eigenkapital zu Bilanzsumme	8.7%	8.9%

BERICHT DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG DER SPARHAFEN GENOSSENSCHAFT

Sehr geehrte Genossenschafterin
Sehr geehrter Genossenschafter

Es freut uns, Ihnen von einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2023 berichten zu können. Die **Sparhafen Gruppe**, die aus der Sparhafen Genossenschaft sowie den beiden Tochtergesellschaften Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG besteht, erzielte einen konsolidierten Reingewinn von CHF 2,99 Mio. Das ist eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahresgewinn von CHF 1,87 Mio.

Gewachsen ist auch die **Sparhafen Genossenschaft**. Die Zahl der Mitglieder erhöhte sich um 29 auf 631 Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Das zinsberechtigende Kapital stieg von CHF 6,28 Mio. auf CHF 9,36 Mio., auch dank zusätzlicher Kapitalzeichnung von bestehenden Mitgliedern.

Angesichts dieser erfreulichen Zahlen beantragt der Verwaltungsrat der Sparhafen Genossenschaft, die Verzinsung der Genossenschaftsanteile von 3% auf 4% zu erhöhen.

Die **Sparhafen Bank AG** betreibt im Grossraum Zürich das klassische Bankgeschäft mit traditionellen, zeitgemässen und zukunftsgerichteten Dienstleistungen. Im Fokus steht die persönliche und individuelle Beratung der Kundinnen und Kunden; sie erfolgt unabhängig, weil die Sparhafen Bank AG keine eigenen Anlageprodukte anbietet. Angesichts einer immer komplexeren Welt gewinnt eine neutrale und kundengerechte Beratung künftig noch mehr an Bedeutung.

Das klassische Zinsdifferenzgeschäft, das eine Regionalbank typischerweise prägt, ist seit der Zinswende 2022 zunehmend attraktiv geworden. Das zeigt auch der Reingewinn der Sparhafen Bank AG von CHF 1,9 Mio., der deutlich über dem Vorjahresergebnis von CHF 1,1 Mio. liegt. Der Bestand an Hypotheken nahm um 2% zu. Die Bank hielt an ihrer konservativen Kreditvergabe fest und setzte weiterhin auf eine nachhaltige und verantwortungsvolle Preispolitik.

Dies führte dazu, dass einige Engagements abgelöst wurden, weil weiterhin nicht jedes Geschäft um jeden Preis abgeschlossen oder gehalten wird.

Die Kundengelder stiegen um erfreuliche 8,4%. Dies ist ein eindrücklicher Vertrauensbeweis und auch eine Folge der fairen und attraktiven Zinsen, die die Sparhafen Bank AG bietet. Beim Anlagegeschäft konnte die Bank das sehr gute Vorjahresergebnis wegen des unsicheren Marktumfelds allerdings nicht ganz halten.

Aufgrund des grösseren Personalbestands sowie einer Zuweisung an die Arbeitgeberreserve der Pensionskasse nahm der Personalaufwand zu. Auch der Sachaufwand stieg wegen gezielter Investitionen in die Zukunft. Die Cost-Income-Ratio reduzierte sich im Jahresendvergleich von 69,4 auf 65,9%.

Die anrechenbaren Eigenmittel übersteigen das gesetzlich geforderte Minimum weiterhin deutlich. Die Risiken sind dank der vorsichtigen Strategie der Bank klein, und das Zinsumfeld wird sich weiterhin positiv auf das Geschäftsergebnis auswirken – auch wenn der Gewinn aufgrund der erwarteten Zinssenkungen künftig wohl wieder etwas tiefer ausfallen wird.

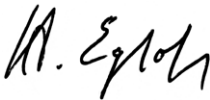
Die **Sparhafen Immobilien AG** integrierte die Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG mittels Absorptionsfusion per 1. Januar 2023 erfolgreich. Durch die Verschlingung der Struktur konnten in erster Linie Kosten eingespart werden, ohne dass bei der Dienstleistungsqualität Abstriche gemacht werden mussten. Das Jahresergebnis nach bankrechtlichen Grundsätzen der Rechnungslegung, die für das konsolidierte Gesamtergebnis der Sparhafen Genossenschaft massgebend ist, liegt bei rund CHF 1,2 Mio. Dieses Resultat übertrifft deutlich jenes des Vorjahrs (CHF 0,6 Mio.). Der Abschluss nach Obligationenrecht liegt mit CHF 0,6 Mio. unter dem Vorjahresresultat von CHF 0,7 Mio. Der Hauptgrund besteht in der Erhöhung der Zinssätze für Hypotheken, die den Zinsaufwand auf CHF 1,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,8 Mio.) ansteigen liess. 2023 stellte die Sparhafen Immobilien AG Honorarrechnungen von über CHF 2,3 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 Mio.) an Dritte. Die Erhöhung der Dienstleistungserträge bei der Sparhafen Immobilien AG ist eine Folge der Fusion. Neu sind auch die Erträge der Bewirtschaftung und der Hauswarte in der Sparhafen Immobilien AG enthalten. Die Mietzinseinnahmen beliefen sich auf rund CHF 5,6 Mio. (Vorjahr CHF 4,9 Mio.).

Der Ertrag der Sparhafen Immobilien AG entwickelt sich also erfreulich. Infolge des Anstiegs der Hypothekarzinsen erhöhte sich der Zinsaufwand auf CHF 1,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,8 Mio.). Dies belastet das Jahresergebnis. Unser eigenes Immobilienportfolio konnte um zwei Liegenschaften in der Stadt Zürich vergrössert werden. Eine der beiden Neuerwerbungen ist ein Mehrfamilienhaus in Albisrieden, das direkt neben unserer grossen Siedlung an der Albisriederstrasse liegt. Dieser Arrondierungskauf wird bei der Neugestaltung der Siedlung in ein paar Jahren für eine grössere planerische Freiheit und einen positiven Skaleneffekt sorgen. Die andere Neuerwerbung ist eine kleinere Liegenschaft im Kreis 6, die über Ausnutzungsreserven verfügt und mittelfristig durch einen energetisch hochwertigen Neubau ersetzt wird.

Für 2024 sind Mieterträge von rund CHF 6,0 Mio. und mehr oder weniger unveränderte Dienstleistungserträge budgetiert; daher ist mit einem Gewinn in der Höhe des diesjährigen Resultats zu rechnen.

Wir danken Ihnen – unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern – herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen, ebenso unseren Geschäftspartnerinnen und -partnern. Ein weiteres grosses Dankeschön geht an unsere Mitarbeitenden für ihren riesigen Einsatz. Das Banken- und Immobiliengeschäft ist ein sogenanntes «People-Business», und wir sind stolz darauf, auf allen Ebenen hervorragend besetzt zu sein – erst recht angesichts des derzeitigen Fachkräftemangels.

VERWALTUNGSRAT



Hans Egloff
Präsident



Maryann Rohner
Vizepräsidentin

GESCHÄFTSLEITUNG



Dominik von Büren
Direktor



Reto Kyburz
Stv. Direktor

VERANTWORTLICHE PERSONEN

per 31. Dezember 2023

Verwaltungsrat (Amtsdauer)			
Hans Egloff, Zürich	P		
lic. iur. Rechtsanwalt	2027	2024	2024
Maryann Rohner, Schaffhausen			
lic. oec. HSG,	VP	P	VP
dipl. Wirtschaftsprüferin, dipl. Steuerexpertin	2027	2024	2024
Rolf Schlagenhauf, Erlenbach			
Betriebsökonom FH,			P
eidg. dipl. Malermeister	2027		2024
Nicole Barandun, Zürich			
lic. iur., Rechtsanwältin	2027	2024	
Martin Vollenwyder, Zürich			
lic. iur., Präsident der Eleonorenstiftung (Kinderspital)	2027	VP	2024
Cornelia Herzog, Küsnacht			
Mag. rer. soc. oec.,			
dipl. Wirtschaftsprüferin	2027	2026	
Carmelo Gemelli, Horgen			
lic. oec. publ. Universität Zürich	2027	2026	

Geschäftsleitung (Eintritt)			
Dominik von Büren, Wetzikon			
Architekt M. Arch. /SIA	VGL		
EMBA, MAS UZH Real Estate	2011		2007
Reto Kyburz, Zürich			
eidg. dipl. Bankfachmann,	Stv. D	VGL, D	
Executive Master of Finance	2012	2012	
Martin Botey, Pfäffikon ZH		LK&B, VD	
Certified International Wealth Manager CIWM		2013	
Dr. Jann Dietrich, Künten			
Dr. oec. HSG, lic. rer. publ. HSG,			
dipl. Wirtschaftsprüfer,		LK&S, VD	
MAS Banking & Finance		2013	
Marco Heimgartner, Widen			
Dipl. Arch. ETH/MAS UZH Real Estate			2014
Gjada Merico, Rüschtikon			
Immobilienbewirtschaftlerin mit eidg. FA			2021

■ Sparhafen Genossenschaft

■ Sparhafen Bank AG

■ Sparhafen Immobilien AG

P = Präsident/-in

VP = Vizepräsident/-in

D = Direktor/-in

VD = Vizedirektor/-in

VGL = Vorsitzende/-r Geschäftsleitung

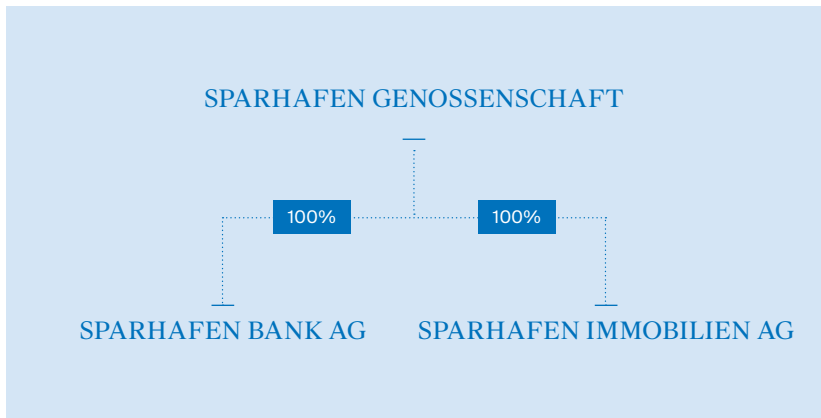
LK&B = Leiter/-in Kundenberatung und -betreuung

LM&S = Leiter/-in Kreditmanagement & Services

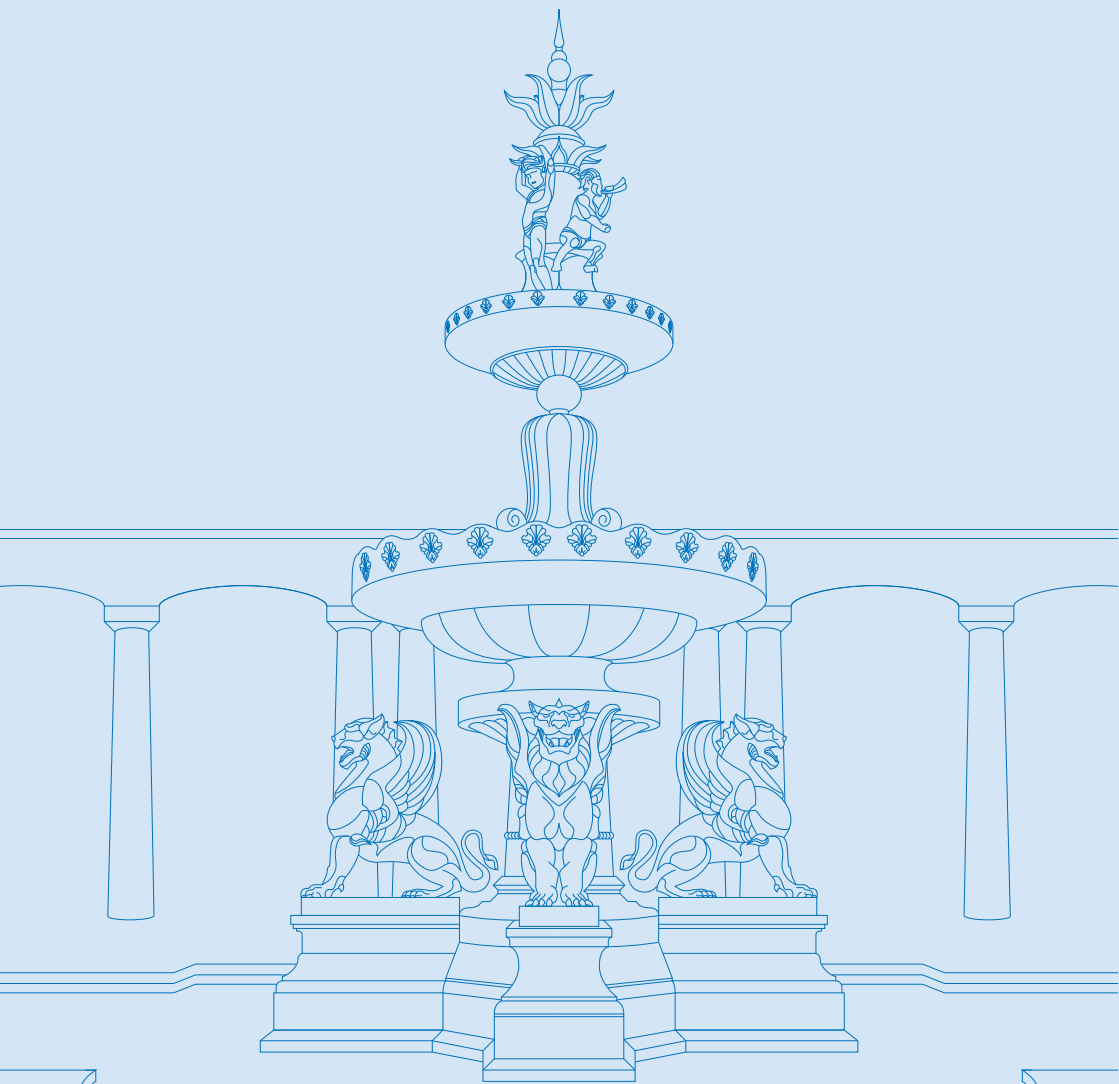
SPARHAFEN GENOSSENSCHAFT

	■	□	□
Externe Revisionsstelle			
SWA Swiss Auditors AG, Pfäffikon SZ	✓	✓	✓
Interne Revisionsstelle			
PEQ GmbH, Zuzgen BL und Zürich		✓	

STRUKTUR SPARHAFEN GENOSSENSCHAFT



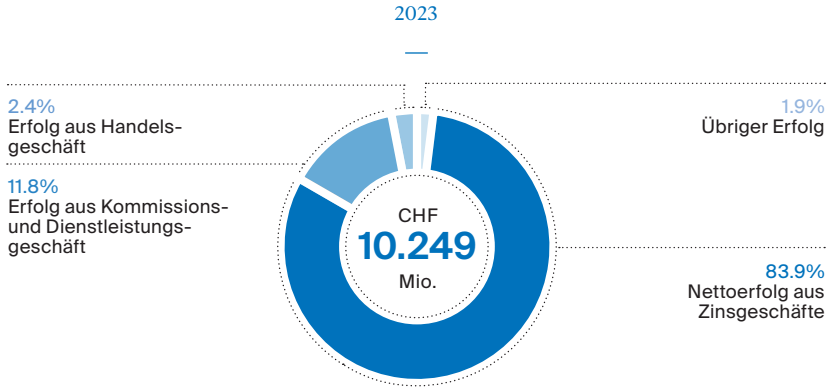
SPARHAFEN BANK AG



Brunnen im Zentralhof, einst Posthof

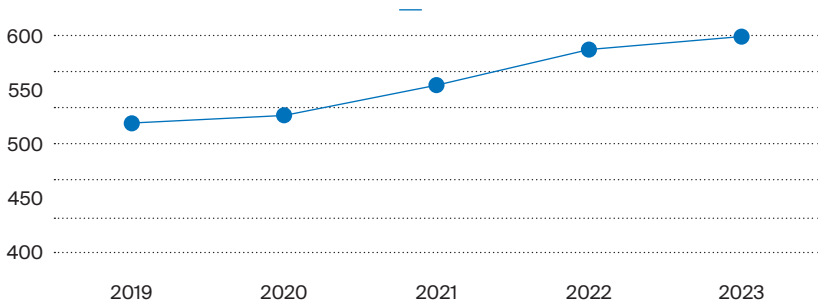
(Jg. 1877)

ERTRAG AUS DEM BANKGESCHÄFT



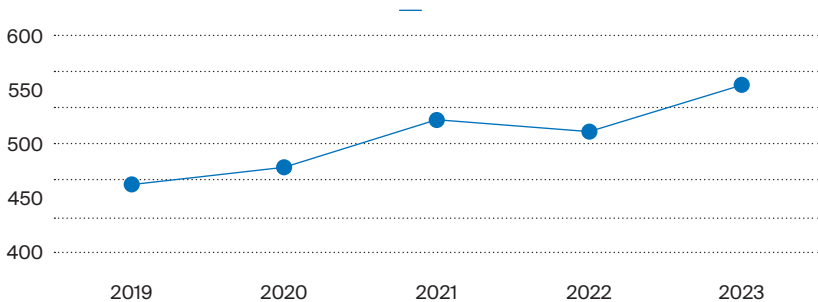
KUNDENAUSLEIHUNGEN

in CHF Mio.



KUNDENGELDER

in CHF Mio.



DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

Bilanz per 31.12. (in CHF 1000)	2023	2022	Δ	Δ in %
Bilanzsumme	757 589	699 095	58 494	8.4
Eigenkapital nach Gewinnverwendung	55 322	46 613	8 709	18.7
Kundenausleihungen	599 134	587 848	11 286	1.9
Kundengelder (inkl. Kassenobligationen)	554 378	511 348	43 029	8.4
Rückstellungen	0	6 778	-6 778	-100
Reserven für allgemeine Bankrisiken	8 663	1 885	6 778	359.6

Erfolgsrechnung (in CHF 1000)

Nettoerfolg aus dem Zinsgeschäft	8 603	6 483	2 120	32.7
Nettoerfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft	1 211	1 333	-1 23	-9.2
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	244	291	-47	-16.1
Übriger ordentlicher Erfolg	192	176	16	9.1
Geschäftsaufwand	-7 111	-6 105	-1 006	16.5
- Personalaufwand	-4 220	-3 709	-511	13.8
- Sachaufwand	-2 891	-2 396	-495	20.7
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-666	-682	16	-2.4
Veränderung von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verlusten	-3	-1	-2	200
Geschäftserfolg	2 470	1 496	974	65.1
Ausserordentlicher Erfolg	-	-	-	-
Steuern	-538	-350	-188	53.7
Jahresgewinn	1 931	1 146	785	68.5

Mitarbeitende

Anzahl gewichtete Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	22.5	20.4	2.1	10.3
---	------	------	-----	------

Verhältniszahlen

Kundendeckungsgrad (Kundengelder/Ausleihungen)	92.5%	87.0%	5.5	-
Eigenkapital zu Bilanzsumme	7.3%	6.7%	0.6	-

Δ Veränderung



UMBAU DER SPARHAFEN BANK

Seit Januar 2024 ist die Sparhafen Bank in einem Provisorium schräg gegenüber ihrem Sitz untergebracht – in Räumlichkeiten an der Fraumünsterstrasse 16, wo sich einst die Fraumünsterpost befand. Grund: Der Sitz der Bank wird umfassend umgebaut. Hauptmassnahme ist die Neugestaltung der Schalterhalle, die künftig mehr Besprechungszimmer und einen kleineren Schalterbereich aufweisen wird. Auch die weiteren Stockwerke werden den aktuellen Bedürfnissen einer modernen Bank angepasst. Die Eröffnung der rundum erneuerten Bank ist für den Dezember 2024 vorgesehen. Ein regelmässig erscheinender Newsletter informiert über den Baufortschritt. Auch während des Umbaus können sich alle Kundinnen und Kunden auf die gewohnten Dienstleistungen der Sparhafen Bank verlassen.



BONDKONTO 2024

Dank höherer Zinsen lohnt es sich wieder, sein Geld für sich arbeiten zu lassen. Die Sparhafen Bank lanciert 2024 deshalb ein weiteres attraktives Bondkonto.

ÜBER UNS



175 JAHRE

SPARHAFEN BANK

Nicht viele Finanzinstitute haben eine so lange Geschichte wie die Sparhafen Bank: 2025 kann sie ihr 175-Jahr-Jubiläum feiern. Sie wird das zusammen mit den Genossenschafterinnen und Genossenschäftern, den Mitarbeitenden, den Kundinnen und Kunden, den Partnerinnen und Partnern, aber auch mit der breiten Öffentlichkeit tun. Wir informieren frühzeitig über die Festivitäten!



DEBIT MASTERCARD

Die seit vielen Jahren beliebte Maestrokarte ist bald Geschichte – vor allem, weil sie nicht für Online-Käufe oder mobiles Bezahlen mit dem Smartphone oder Wearables genutzt werden kann.

Im Verlauf des Jahres 2024 werden daher alle Maestrokarten der Sparhafen-Kundinnen und -Kunden durch die neue Debitkarte ersetzt.



NEUE HEIMAT FÜR DIE GV

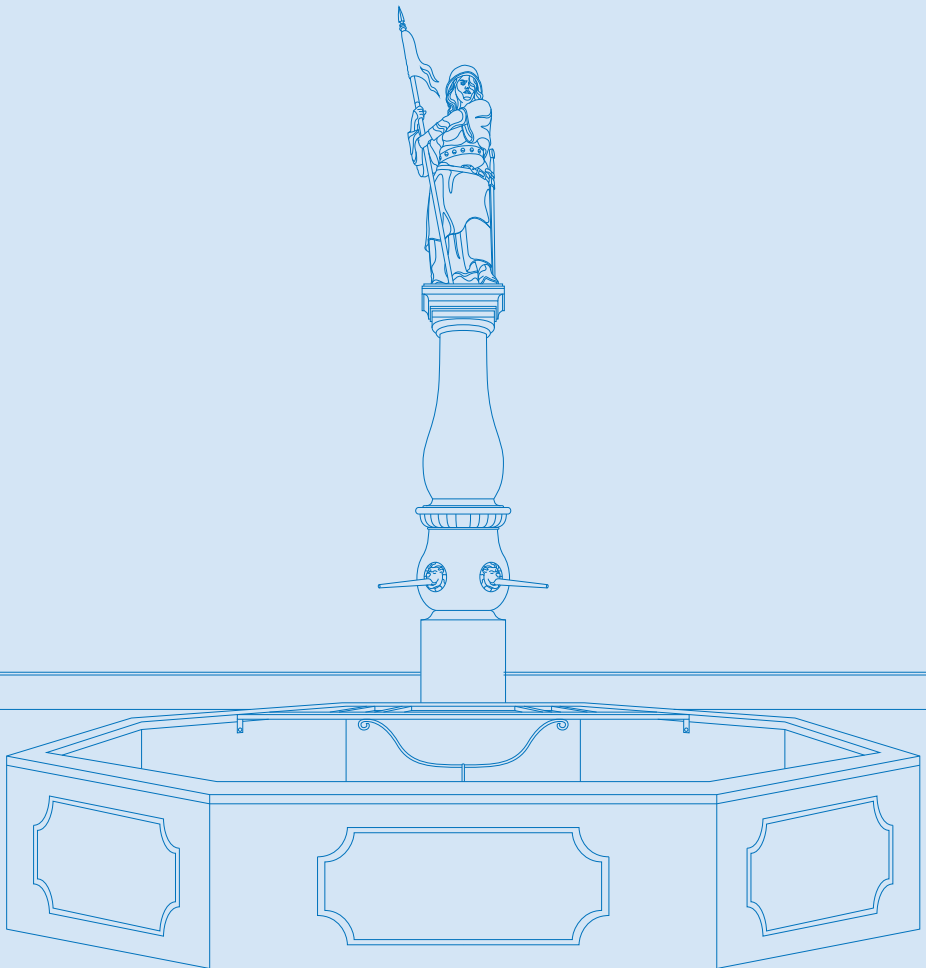
In den letzten Jahren fand die Generalversammlung der Sparhafen Genossenschaft stets im Lake Side Zürich statt. Am 6. Mai 2024 wird sie erstmals im Kunsthaus Zürich durchgeführt, und zwar im Festsaal Kunsthaus-Erweiterung (der nach Plänen des weltberühmten Architekten David Chipperfield errichtet wurde). Am Ablauf des Anlasses ändert sich grundsätzlich nichts – Genossenschafterinnen und Genossenschäftler dürfen sich auch dieses Jahr auf interessante Informationen, herzliche Begegnungen, ein ausgezeichnetes Nachtessen und gute Unterhaltung freuen.



JETZT AUCH AUF SOCIAL MEDIA

Die Sparhafen Bank verstärkte 2023 ihre Präsenz auf Social Media. Der Instagram-Auftritt besticht vor allem durch ebenso unterhaltsame wie informative Videos, die die Mitarbeitenden der Bank in Zusammenarbeit mit Profis erstellen.

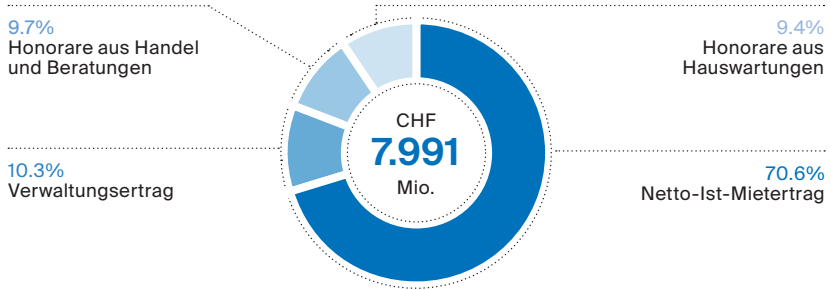
SPARHAFEN IMMOBILIEN AG



Brunnen im Lindenhof

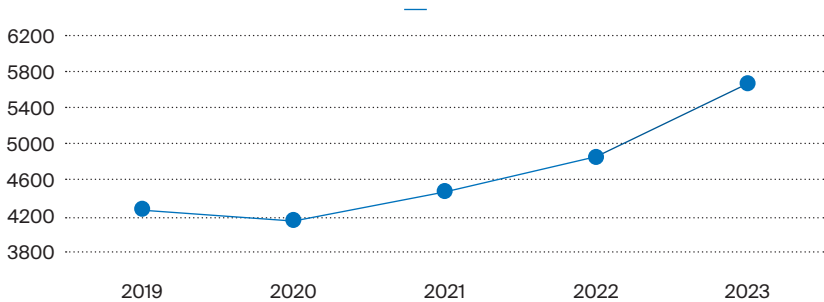
(Jg. 1667)

BRUTTOERTRÄGE 2023



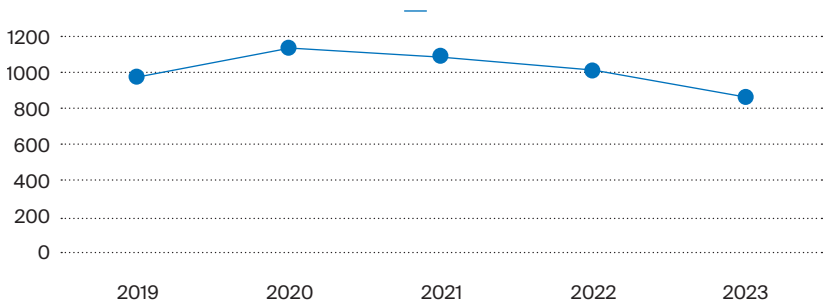
NETTO-IST-MIETERTRAG

in CHF 1000



VERWALTUNGSETRAG

in CHF 1000



DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

Bilanz per 31.12. (in CHF 1000)	2023	2022	Δ	Δ in %
Bilanzsumme	128 263	109 514	18 749	17.1
Immobilien	124 622	106 566	18 056	16.9
Kurz-/langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheiken)	106 360	88 024	18 336	20.8
Eigenkapital	15 263	14 662	601	4.1

Erfolgsrechnung

Netto-Ist-Mietertrag	5 643	4 825	818	17.0
Liegenschaftsaufwand	- 927	- 625	- 302	48.3
Rückstellungen für Grossreparaturen	- 840	- 744	- 96	12.9
Liegenschaftserfolg	3 876	3 456	420	12.2
Übriger Erfolg	2 349	2 791	- 442	-15.8
Geschäftsaufwand	- 3 233	- 3 150	- 83	- 2.6
Abschreibungen	- 885	- 820	- 65	7.9
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern	2 107	2 277	- 170	- 7.5
Finanzaufwand	- 1 477	- 839	- 638	76.0
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	8	- 6	14	- 233.3
Steuern	- 37	- 313	276	- 88.2
Jahresgewinn nach Obligationenrecht	601	1 119	- 518	- 46.3

Aufrechnungen im Konzern (Konzernüberleitung, in CHF 1000)

Jahresgewinn nach Obligationenrecht	601	1 119	- 518	- 46.3
Auflösung Rückstellungen	- 284	- 1 262	978	- 77.5
Rückstellungen für Grossreparaturen	840	744	96	12.9
Geschäftsaufwand	-	-	-	-
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	-	-	-	-
Jahresgewinn nach RRV für Banken	1 157	601	556	92.5

Δ Veränderung

PROJEKTENTWICKLUNG VON A BIS Z



Die Sparhafen Immobilien AG entwickelt hochstehende Wohnimmobilien – für Kundinnen und Kunden, aber auch für das eigene Immobilienportfolio. In einem ersten Schritt werden die Grundstücke auf mögliche Ausnutzungsreserven überprüft, bei alten Liegenschaften werden die aufgestauten Unterhaltsarbeiten quantifiziert. Zeigt es sich, dass ein Neubau sinnvoll ist, wird ein Nutzungskonzept erarbeitet und von Architektinnen und Architekten überprüft. Der Bewilligungsprozess bei Bauten wird immer anspruchsvoller und stellt eine zunehmend grosse Herausforderung dar. Liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor – wie zum Beispiel Anfang 2024 für die abgebildete Siedlung in Thalwil –, wird der Bau so rasch wie möglich realisiert. Die Sparhafen Immobilien AG begleitet die Bauarbeiten eng und sorgt dafür, dass die Liegenschaft in hoher Qualität erstellt wird und zum vereinbarten Zeitpunkt bezugsbereit ist.

Sparhafen

\ Genossenschaft

Fraumünsterstrasse 21

8001 Zürich

T +41 44 225 40 50

Sparhafen

\ Bank

Fraumünsterstrasse 21

8001 Zürich

T +41 44 225 40 50

www.sparhafen.ch

Sparhafen

\ Immobilien

Fraumünsterstrasse 23

8001 Zürich

T +41 44 225 40 80

F +41 44 225 40 89

www.sparhafen-immobilien.ch