

Sparhafen  
Genossenschaft

# KURZBERICHT 2022



# 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  
UNSER ENGAGEMENT - S. 13

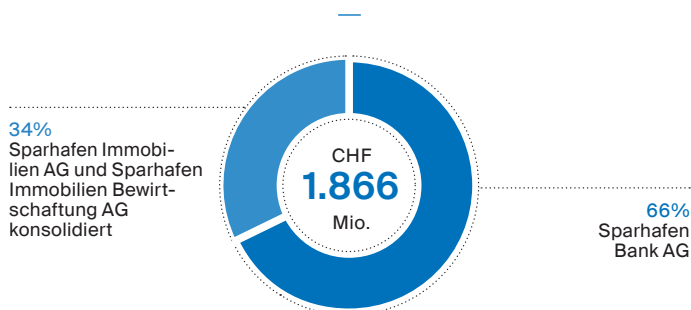
Immobilien  
DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN - S. 16  
UMBAUPROJEKT IN ADLISWIL - S. 17



Den kompletten Geschäftsbericht finden Sie hier:  
[sparhafen-genossenschaft.ch/download-center-archiv](https://sparhafen-genossenschaft.ch/download-center-archiv)

## JAHRESGEWINNE SPARHAFEN GRUPPE

nach Gesellschaften 2022



Erfolgsrechnung (in CHF1000)	2022	2021	Δ	Δ in %
Jahresgewinn Sparhafen Bank AG	1146	1202	-56	-4.7
Jahresgewinn Sparhafen Immobilien AG und Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG konsolidiert	601	1236	-635	-51.4
Jahresgewinn Sparhafen Genossenschaft	16	12	4	33.3
- Dividenden Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG	0	-320	320	100
- Veränderung latente Steuern	102	-63	165	261.9
<b>Konzerngewinn</b>	<b>1866</b>	<b>2068</b>	<b>-202</b>	<b>-9.8</b>

Δ Veränderung

## DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN SPARHAFEN GRUPPE

<b>Bilanz per 31.12. (in CHF 1000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bilanzsumme	807601	794261
Eigenkapital nach Gewinnverwendung	71989	70926
Kundenausleihungen	587848	553896
Kundengelder (inkl. Kassenobligationen)	509144	517843
Rückstellungen	2189	2291
Reserven für allgemeine Bankrisiken	8135	8985
<b>Erfolgsrechnung (in CHF 1000)</b>		
Bruttoerfolg aus dem Zinsengeschäft	6156	5714
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft	3914	4078
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	291	425
Übriger ordentlicher Erfolg	3136	3711
Personalaufwand	-6609	-6651
Sachaufwand	-3281	-2699
<b>Geschäftsaufwand</b>	<b>-9890</b>	<b>-9349</b>
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-1502	-1370
Veränderung von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste	-1	-11
<b>Geschäftserfolg</b>	<b>1591</b>	<b>2700</b>
<b>Konzerngewinn</b>	<b>1866</b>	<b>2068</b>
<b>Steueraufwand</b>		
Total Steueraufwand	-570	-752
<b>Mitarbeitende</b>		
Anzahl gewichtete Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	40.5	38.7
<b>Verhältniszahlen</b>		
Kundendeckungsgrad (Kundengelder/Ausleihungen)	86.6%	93.5%
Eigenkapital zu Bilanzsumme	8.9%	8.9%

# BERICHT DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG DER SPARHAFEN GENOSSENSCHAFT

Sehr geehrte Genossenschafterin  
Sehr geehrter Genossenschafter

Die **Sparhafen Gruppe**, bestehend aus der Sparhafen Genossenschaft und den beiden Tochtergesellschaften Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG sowie deren Tochtergesellschaft Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG, erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen konsolidierten Reingewinn von CHF 1.87 Mio.

Die **Sparhafen Genossenschaft** konnte den Kreis der Genossenschaftsmitglieder auf 602 erweitern. Das zinsberechtignte Kapital ist von CHF 6.04 Mio. im Vorjahr auf CHF 6.28 Mio. gestiegen.

Der Verwaltungsrat der Sparhafen Genossenschaft hat beantragt, die Verzinsung der Genossenschaftsanteile weiterhin bei attraktiven 3% zu belassen.

Die **Sparhafen Bank AG** ist mit traditionellen, aber auch mit innovativen Dienstleistungen auf das klassische Bankgeschäft im Grossraum Zürich ausgerichtet. Durch diese Ausrichtung und die Konzentration auf eine persönliche und individuelle Beratung ihrer Kundinnen und Kunden ist die Bank für die Zukunft gerüstet. Steigende Zinsen stärken das klassische Zinsdifferenzgeschäft, welches eine Regionalbank typischerweise charakterisiert, und lassen es an Bedeutung und Attraktivität gewinnen.

In einem veränderten Marktumfeld erzielte die Bank einen Reingewinn, welcher mit CHF 1.1 Mio. leicht unter dem Vorjahresniveau, jedoch einiges höher als budgetiert liegt. Der Bestand an Hypotheken hat um erfreuliche 6.1% zugenommen. Die Bank hat dabei an der konservativen Kreditpolitik festgehalten und schliesst weiterhin nicht jedes Geschäft um jeden Preis ab. Bei den Kundeneinlagen ist eine Abnahme gegenüber dem Vorjahr von 2.2% zu verzeichnen. Die Gründe dafür sind vielfältig, z. B. benötigte Eigenmittel für einen Liegenschaftenerwerb, eine Rückzahlung von Hypotheken oder Investitionen in Wertpapiere. Im Bereich Anlagen hat die Bank trotz des schwierigen Marktumfelds

das sehr gute Vorjahresergebnis praktisch halten können. Unsere interessenunabhängige Beratung, frei von eigenen Anlageprodukten, gepaart mit der individuellen und persönlichen Betreuung bewährt sich weiterhin und kommt bei unseren Kundinnen und Kunden sehr gut an.

Der Personalaufwand hat bedingt durch einen höheren Personalbestand gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Der Sachaufwand ist aufgrund gezielter Investitionen in die Zukunft, z. B. in die Cybersicherheit, ebenfalls gestiegen. Die Cost-Income-Ratio hat sich im Jahresendvergleich von 68.1% auf 69.4% erhöht. 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. Die Risiken sind dank der vorsichtigen Strategie tief und ein Marktumfeld mit Zinsen im Plus wird sich positiv auf das Geschäftsergebnis auswirken.

Die **Sparhafen Immobilien Gruppe** hat im Jahr 2022 operativ gut gearbeitet und investiert weiterhin in den Ausbau des eigenen Immobilienbestands. Der konsolidierte Reingewinn der beiden Immobiliengesellschaften nach obligatorischen Rechnungslegungsgrundsätzen konnte im Berichtsjahr erfreulicherweise auf CHF 1.1 Mio. (Vorjahr CHF 0.92 Mio.) gesteigert werden. Bilanziert zu bankenrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen, welche für das konsolidierte Gesamtergebnis der Sparhafen Genossenschaft massgebend sind, beträgt der Gewinnbeitrag der beiden Immobiliengesellschaften CHF 0.6 Mio. (Vorjahr CHF 1.24 Mio.). Dieses Jahr wurden Sanierungen in der Höhe von rund CHF 3.5 Mio. ausgeführt, welche dieses Resultat mit rund CHF 1.3 Mio. belasten und wofür Rückstellungen von CHF 1.26 Mio. aufgelöst wurden. Im obligationenrechtlichen Abschluss verbleiben somit CH 0.1 Mio. im Aufwand gegenüber CHF 1.3 Mio. nach bankenrechtlichen Vorschriften. Die Differenz zwischen obligationen- und bankenrechtlichem Ergebnis ist auf die unterschiedliche Handhabung von Rückstellungen für Grossrenovierungen zurückzuführen.

Im Berichtsjahr hat sich das Wohnbauportfolio der **Sparhafen Immobilien AG** erneut positiv entwickelt. Das Immobilienportfolio generierte Mieterträge von CHF 4.9 Mio., was über dem Vorjahreswert von CHF 4.5 Mio. liegt.

Die Bauarbeiten in Zufikon dauerten das ganze Jahr 2022, sie werden im März 2023 beendet. Im Berichtsjahr wurden zudem zwei Mehrfamilienhäuser

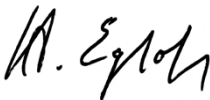
am Gstalderweg in Adliswil umfassend saniert. Sie sind seit Ende 2022 wieder voll vermietet. Des Weiteren konnten zwei kleinere Mehrfamilienhäuser in Rafz und Bremgarten erworben werden. Diese kontinuierliche Entwicklung der Bestandesbauten und die Erweiterung des Portfolios durch Zukäufe führen dazu, dass die zukünftige Ertragsbasis der Gesellschaft kontinuierlich gestärkt wird.

Das Bewirtschaftungsgeschäft der **Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG** ist wegen der stetig steigenden Anforderungen und des herrschenden Fachkräftemangels einem grossen wirtschaftlichen Druck ausgesetzt. Um die Kosten zu senken, wurde eine Verschlankung der Struktur der Sparhafen Immobilien Gruppe beschlossen. Dabei sollen aber keine Abstriche an der angebotenen Dienstleistungsqualität gemacht werden. Die Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG wird im Jahr 2023 in die Sparhafen Immobilien AG integriert. Alle Mitarbeitenden, alle bestehenden Mandate sowie alle Verpflichtungen werden von der Sparhafen Immobilien AG übernommen.

Unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, 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.

Wir freuen uns auf die zahlreichen Chancen, die sich im neuen Geschäftsjahr ergeben werden.

#### VERWALTUNGSRAT



Hans Egloff  
Präsident



Maryann Rohner  
Vizepräsidentin

#### GESCHÄFTSLEITUNG



Dominik von Büren  
Direktor



Reto Kyburz  
Stv. Direktor

## VERANTWORTLICHE PERSONEN

per 31. Dezember 2022

	■	■	■	■
<b>Verwaltungsrat (Amtsdauer)</b>				
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		
Urs Appenzeller, Uitikon Waldegg Treuhänder				2024
Cornelia Herzog, Küsnacht Mag. rer. soc. oec., dipl. Wirtschaftsprüferin	2026	2026		
Carmelo Gemelli, Horgen lic. oec. publ. Universität Zürich	2026	2026		
<b>Geschäftsleitung (Eintritt, Antritt)</b>				
Dominik von Büren, Wetzikon Architekt M. Arch./SIA, EMBA, 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, Rüschiikon Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA				2021

■ Sparhafen Genossenschaft

■ Sparhafen Bank AG

■ Sparhafen Immobilien AG

■ Sparhafen Immobilien  
Bewirtschaftung AG

P = Präsident/-in

VP = Vizepräsident/-in

D = Direktor

VD = Vizedirektor

VGL = Vorsitzender Geschäftsleitung

LK&B = Leiter Kundenberatung und -betreuung

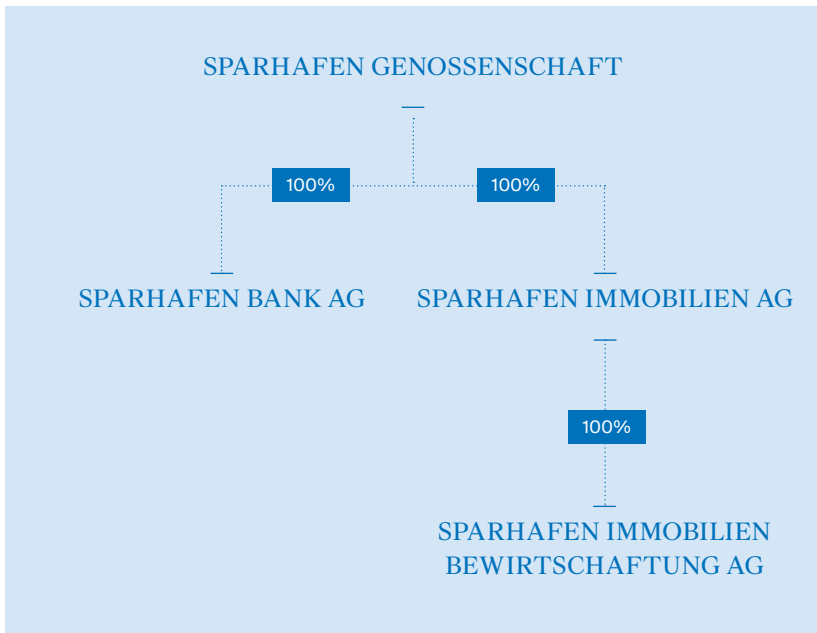
LM&S = Leiter Kreditmanagement & Services



# SPARHAFEN GENOSSENSCHAFT

	■	□	□	□
<b>Revisionsstelle</b>				
SWA Swiss Auditors, Pfäffikon SZ	✓	✓	✓	✓
<b>Interne Revisionsstelle</b>				
PEQ GmbH, Zürich, Zunzgen		✓		

## STRUKTUR SPARHAFEN GENOSSENSCHAFT



# SPARHAFEN BANK AG

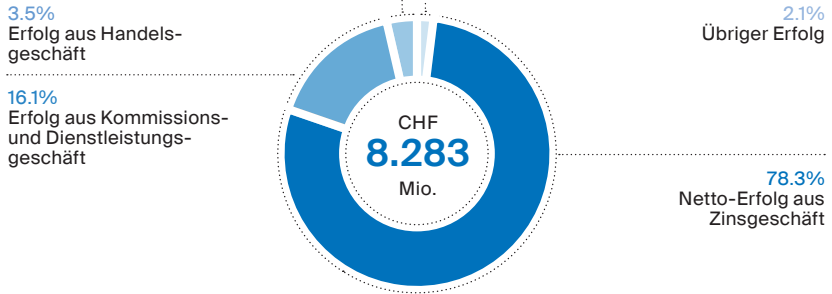


Geiserbrunnen beim Bürkliplatz

(Jg. 1911)

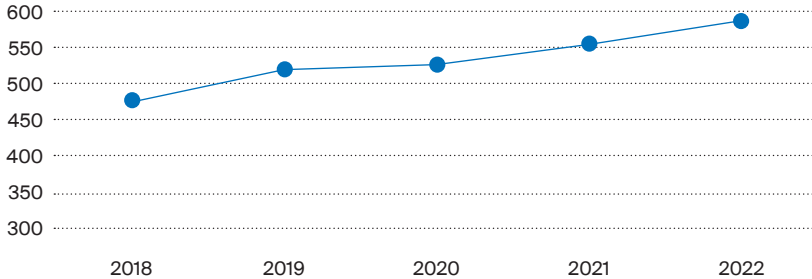
## ERTRAG AUS BANKGESCHÄFT

2022



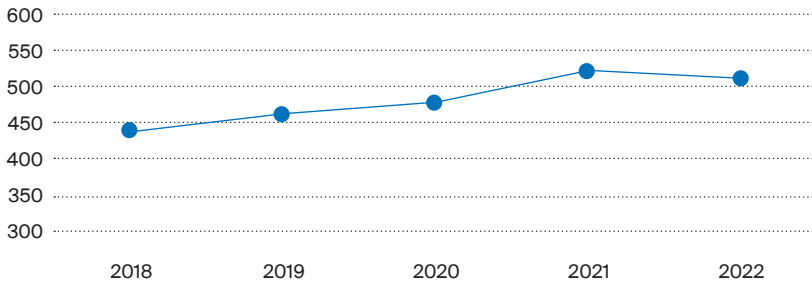
## KUNDENAUSLEIHUNGEN

in CHF Mio.



## KUNDENGELDER

in CHF Mio.



## DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

Bilanz per 31.12. (in CHF 1000)	2022	2021	Δ	Δ in %
Bilanzsumme	699 095	695 254	3 841	0.6
Eigenkapital nach Gewinnverwendung	46 613	45 466	1 147	2.5
Kundenausleihungen	587 848	553 896	33 952	6.1
Kundengelder (inkl. Kassenobligationen)	511 348	522 188	-10 840	-2.1
Rückstellungen	6 778	6 778	-	-
Reserven für allgemeine Bankrisiken	1 885	1 885	-	-

### Erfolgsrechnung (in CHF 1000)

Bruttoerfolg aus dem Zinsengeschäft	6 995	6 539	456	7
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft	1 333	1 338	-5	-0.4
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	291	425	-134	-31.5
Übriger ordentlicher Erfolg	176	194	-18	-9.3
Personalaufwand	-3 709	-3 559	-150	4.2
Sachaufwand	-2 396	-2 224	-172	7.7
<b>Geschäftsaufwand</b>	<b>-6 105</b>	<b>-5 783</b>	<b>-322</b>	<b>5.6</b>
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-682	-666	-16	2.4
Veränderung von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verlusten	-1	-10	9	-90
<b>Geschäftserfolg</b>	<b>1 496</b>	<b>1 539</b>	<b>-43</b>	<b>-2.8</b>
Ausserordentlicher Erfolg	-	26	-26	-100
Steuern	-350	-363	13	-3.6
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1 146</b>	<b>1 202</b>	<b>-56</b>	<b>-4.7</b>

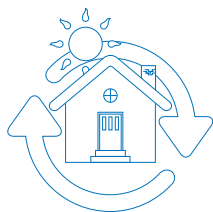
### Mitarbeitende

Anzahl gewichtete Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	20.4	19.7	0.7	3.6
---	------	------	-----	-----

### Verhältniszahlen

Kundendeckungsgrad (Kundengelder/Ausleihungen)	87%	94.3%	-7.3	-
Eigenkapital zu Bilanzsumme	6.7%	6.5%	0.2	-

Δ Veränderung



### AUS EINER HAND: ENERGIESPARGESETZ

Anlässlich der Revision und des Inkrafttretens des kantonalen Energiegesetzes (EnrG) per 1. September 2022 bieten wir aktiv unsere Unterstützung zu den Themen Planung, Umsetzung und Finanzierung an. Wir beraten Sie auch in Zukunft gerne zu möglichen Investitionen, Sanierungen oder generellen Themen Ihrer Liegenschaftsstrategie.

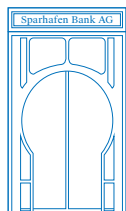
### KOOPERATION MIT «THE MARKET»

Die mehrjährige Zusammenarbeit mit Mark Dittli, Geschäftsführer und Chefredaktor von «The Market», bringt einen weiteren Vorteil für unsere Kunden: «The Market» publiziert jedes Quartal eine halbstündige Videosequenz auf unserer Website.

Exklusiv für die Sparhafen Bank präsentiert und kommentiert der erfahrene Wirtschaftsjournalist die Entwicklungen an der Börse und wagt einen Ausblick. Mehr dazu unter

[www.sparhafen.ch/anlegen](http://www.sparhafen.ch/anlegen).

## ÜBER UNS



### UMBAU KUNDENZONE

Die Ansprüche und Bedürfnisse haben sich über die Jahre verändert. Das anstehende Jubiläum und nötige technische Erneuerungen haben uns motiviert, die Schalterverhältnisse der Bank zu hinterfragen und dem heutigen Bedarf und den Abläufen anzupassen. Pünktlich zum Jubiläum im Jahr 2025 planen wir, eine neue Kundenzone mit Bankschalter, Empfang und Besprechungszimmern an der Fraumünsterstrasse 21 in Zürich präsentieren zu können. Über die anfallenden Schritte werden wir Sie informieren.



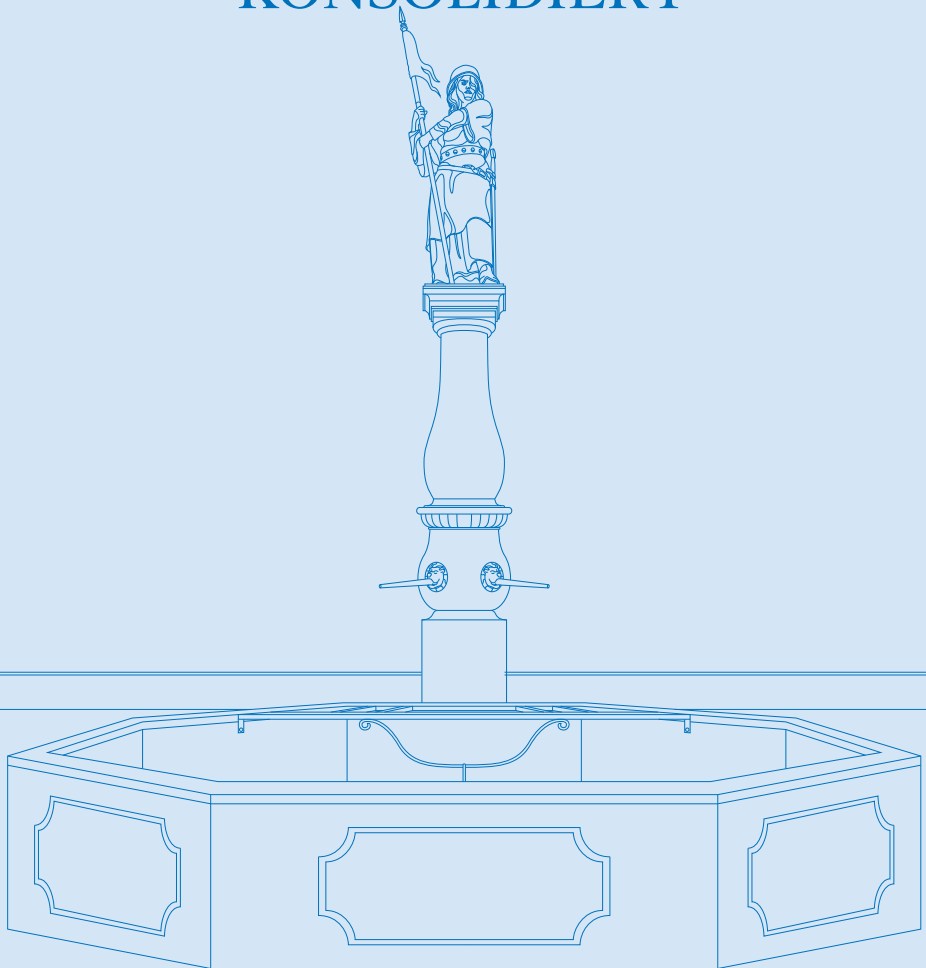
### 175-JAHRE-JUBILÄUM IM JAHR 2025

Wir sind stolz auf die Erfolgsgeschichte des Sparhafens! Zum 175-jährigen Bestehen sind verschiedene Aktivitäten in Planung. Mit den Ideen werden Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter und Ihre Nachkommen angesprochen. Auch für die Öffentlichkeit sind Massnahmen geplant mit dem Ziel, die Wahrnehmung der Bank zu verstärken. Wir freuen uns darauf.

### GRUPPENSTRUKTUR

Mit der einheitlichen Namensgebung sind Bank und Immobilien unter dem Dach der Genossenschaft noch näher zusammengerückt. «De Sparhafe» präsentiert sich nach aussen mit einem einheitlichen Markenauftritt und die neue Homepage unterstreicht dies positiv. Der Vorteil: Durch das Zusammenrücken innerhalb unserer Gruppe können wir Synergien optimal nutzen. Sie als Kundin oder Kunde profitieren somit noch stärker von Lösungen aus einer Hand. [www.sparhafen-genossenschaft.ch](http://www.sparhafen-genossenschaft.ch)

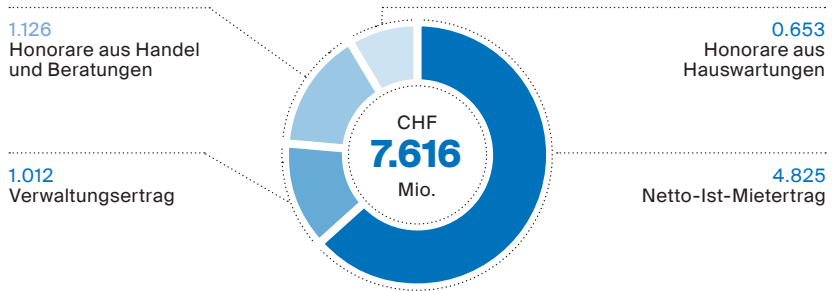
SPARHAFEN IMMOBILIEN AG  
UND SPARHAFEN  
IMMOBILIEN  
BEWIRTSCHAFTUNG AG  
KONSOLIDIERT



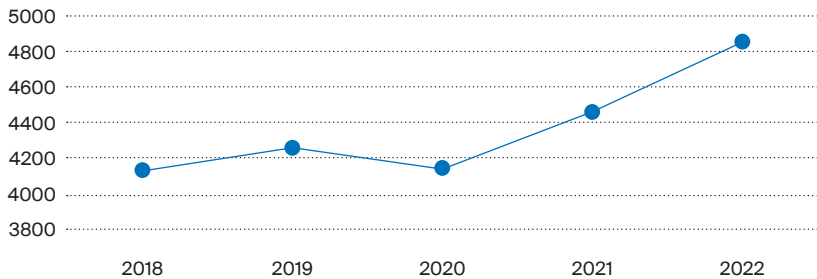
Brunnen im Lindenhof

(Jg. 1667)

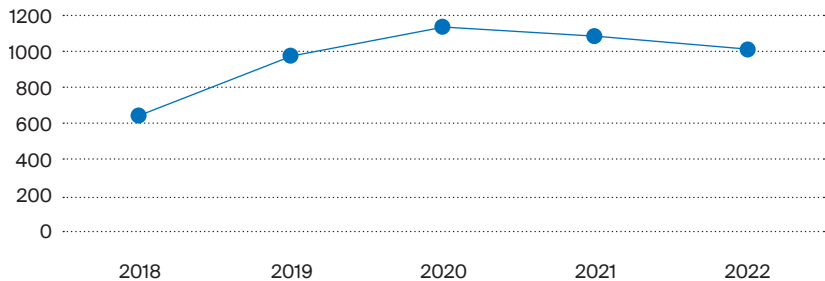
## BRUTTOERTRÄGE 2022



## NETTO-IST-MIETERTRAG



## VERWALTUNGSERTRAG



## DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

Bilanz per 31.12. (in CHF 1000)	2022	2021	Δ	Δ in %
Bilanzsumme	109 514	101 186	8 328	8.2
Immobilien	106 566	95 405	11 161	11.7
Kurz-/langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	88 024	80 366	7 658	9.5
Eigenkapital	14 662	13 703	959	7.0

### Erfolgsrechnung

Netto-Ist-Mietertrag	4 825	4 459	366	8.2
Liegenschaftsaufwand	-625	-594	-31	5.2
Rückstellungen für Grossreparaturen	-744	-714	-30	4.2
Liegenschaftserfolg	3 456	3 151	305	9.7
Übriger Erfolg	2 791	2 891	-100	-3.5
Geschäftsaufwand	-3 150	-3 330	180	-5.4
Abschreibungen	-820	-705	-115	16.3
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern	2 277	2 007	270	13.5
Finanzaufwand	-839	-825	-14	1.7
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	-6	51	-57	-111.8
Steuern	-313	-315	2	-0.6
Jahresgewinn nach Obligationenrecht	1 119	918	201	21.9

### Aufrechnungen im Konzern (Konzernüberleitung, in CHF 1000)

Jahresgewinn nach Obligationenrecht	1 119	918	201	21.9
Auflösung Rückstellungen	-1 262	-371	-891	240.2
Rückstellungen für Grossreparaturen	744	714	30	4.2
Geschäftsaufwand	-	-	-	-
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	-	-25	25	-100
Jahresgewinn nach RRV für Banken	601	1 236	-635	-51.4

Δ Veränderung



## AKTUELLES BAUPROJEKT: RENOVATIONEN AM GSTALDERWEG IN ADLISWIL



Das Immobilienportfolio der Sparhafen Immobilien AG ist auch im Berichtsjahr grösser geworden. So wurden die Bauarbeiten bei der Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern in Zufikon weiter vorangetrieben. Die Wohnungen werden Ende März 2023 von den Mieterinnen und Mieter bezogen. Zwei der vier Mehrfamilienhäuser am Gstalderweg in Adliswil wurden im Jahr 2022 umfassend saniert. Die Dachstudios wurden zu grosszügigen Dachwohnungen ausgebaut, bei den bestehenden 4-Zimmer-Wohnungen wurden die Bäder und Küchen erneuert. Auch die gesamte Gebäudehülle wurde erneuert und mit einer zeitgemässen Wärmedämmung versehen. Die kleinen Balkone aus den 60er-Jahren wurden, wie in der Abbildung oben gut ersichtlich, durch grosszügige, zeitgemässe Balkone ersetzt. Des Weiteren konnten im Jahr 2022 zwei kleine Mehrfamilienhäuser in Bremgarten und Rafz erworben werden.

# Sparhafen

\ Genossenschaft

Fraumünsterstrasse 21

8001 Zürich

T +41 44 225 40 50

F +41 44 225 40 69

## Sparhafen

\ Bank

Fraumünsterstrasse 21

8001 Zürich

T +41 44 225 40 50

F +41 44 225 40 69

[www.sparhafen.ch](http://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](http://www.sparhafen-immobilien.ch)

# Sparhafen

\ Immobilien  
Bewirtschaftung

Fraumünsterstrasse 23

8001 Zürich

T +41 44 225 60 90

[www.sparhafen-immobilien.ch](http://www.sparhafen-immobilien.ch)