GESCHÄFTSBERICHT 2024

175 JAHRE

Sparhafen
\ Genossenschaft

Sparhafen
\ Bank

Sparhafen
\ Immobilien

Sparhafen

\ Genossenschaft

INHALT

2 Bericht des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Sparhafen Genossenschaft
4 Verantwortliche Personen per 31. Dezember 2024 der Sparhafen Genossenschaft
5 Entwicklung der Sparhafen Gruppe
6 Entwicklung der Sparhafen Bank AG
7 Entwicklung der Sparhafen Immobilien AG
8 Konzern-Lagebericht 2024
12 Konsolidierter Abschluss Konzernbilanz per 31. Dezember 2024
13 Konzernerfolgsrechnung 2024
14 Konzerngeldflussrechnung 2024
15 Eigenkapitalnachweis 2024
16 Anhang zur Konzernrechnung
34 Bericht des Konzernprüfers
36 Einzelabschluss Bilanz per 31. Dezember 2024
- Erfolgsrechnung 2024
- Anhang zur Jahresrechnung

38 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
39 Bericht der Revisionsstelle

Hinweis

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

Bericht des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Sparhafen Genossenschaft

Sehr geehrte Genossenschafterin
Sehr geehrter Genossenschafter

2024 war für den Sparhafen ein ereignisreiches und erfolgreiches Jahr. Die Sparhafen Gruppe, die aus der Sparhafen Genossenschaft sowie den beiden Tochtergesellschaften Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG besteht, weist einen konsolidierten **Reingewinn von CHF 3,1 Mio.** aus. Das entspricht einer leichten Zunahme von CHF 107 000 gegenüber dem Vorjahr.

Die gute Position des Sparhafens führt dazu, dass immer mehr Kundinnen und Kunden Genossenschafterinnen oder Genossenschafter werden möchten. 2024 stieg die Zahl der Mitglieder der **Sparhafen Genossenschaft** um 28 auf 686. Angesichts des guten Jahresabschlusses beantragt der Verwaltungsrat der Sparhafen Genossenschaft, die Genossenschaftsanteile mit 3% zu verzinsen und zusätzlich eine Jubiläumsdividende von 1,75% in Anlehnung an das 175-Jahr-Jubiläum der Sparhafen Genossenschaft auszubezahlen.

Der genossenschaftlich geprägten **Sparhafen Bank AG** geht es nicht darum, kurzfristig möglichst viel Gewinn abzuschöpfen – wir sehen uns stets in der Verantwortung gegenüber unseren Kundinnen und Kunden. Deshalb haben wir die Hypothekarzinsen zwar gemäss den Zinsschritten der SNB angepasst, die Zinsen auf unserem Kontosortiment aber nicht in gleichem Mass gesenkt. Auf diese Weise konnten unsere Kundinnen und Kunden, viele davon Mitglieder der Genossenschaft, an unserem guten Geschäftsverlauf teilhaben. Auch wegen diesem Umgang mit der Zinsentwicklung sank der **Reingewinn** der Sparhafen Bank von CHF 1,9 Mio. auf **CHF 1,1 Mio.** Er liegt somit auf dem guten Niveau von 2022.

Der **Bestand an Hypotheken** stieg 2024 um eindrückliche **6,4%** gegenüber dem Vorjahr. Wir agieren bei Finanzierungen jedoch vorsichtig; es wäre ein noch grösseres Wachstum möglich gewesen, dies hätte aber nicht unserem Prinzip «Qualität vor Quantität» entsprochen. Sehr positiv entwickelte sich auch das Anlagegeschäft. Es ist uns gelungen, die Erträge und das Depotvolumen gegenüber dem Vorjahr zu steigern.

Der Fokus der Sparhafen Bank liegt auf der persönlichen Betreuung unserer Kundinnen und Kunden. Diese Ausrichtung findet jetzt auch eine räumliche Entsprechung: Wir haben unseren Sitz an der Fraumünsterstrasse 21 im Berichtsjahr komplett umgebaut. Weil individuelle Beratung und der direkte Kontakt zu unseren Kundinnen und Kunden immer wichtiger werden, haben wir die Kundenzone im Erdgeschoss konzentriert und neue, zeitgemässe Besprechungszimmer geschaffen.

Zu den grossen Herausforderungen, die seit einiger Zeit die meisten Banken beschäftigen, zählt die Akquise von Kundengeldern. Während die Nachfrage nach Finanzierungen unentwegt steigt, konnte der Zufluss von Neugeld nicht Schritt halten; 2024 ging die Summe der Kundengelder bei der Sparhafen Bank gar um 4,2% zurück. Wir geben Gegensteuer, zum Beispiel mit dem hervorragend verzinsten Jubiläums-Bondkonto, das auf grossen Anklang gestossen ist, sowie den Jubiläums-Werbeaktivitäten, die uns in der Bevölkerung als Regional- und nicht als Privatbank verankern sollen.

Der Umbau war mit erheblichem Mehraufwand für die Mitarbeitenden der Bank verbunden; sie verbrachten einen Grossteil des Berichtsjahrs im Provisorium auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Der Einsatz von allen hat sich aber gelohnt. Wir sind sehr stolz auf die neue Sparhafen Bank, und wir freuen uns auf die vielfältigen neuen Möglichkeiten, die sie uns eröffnet.

Die Lancierung des Bondkontos ist eine von vielen Massnahmen für die Zukunft, welche die Sparhafen Bank im Berichtsjahr ergriff. Dazu zählt auch die Erhöhung der Arbeitgeberbeitragsreserve. Die Cost-Income-Ratio stieg von 65,9% auf 74,6%. Im Jubiläumsjahr 2025, wenn der Sparhafen sein 175-jähriges Bestehen feiert, werden weitere ausserordentliche Zinskosten im Zusammenhang mit dem 2024 lancierten Jubiläums-Bondkonto anfallen.

Die **Sparhafen Immobilien AG** entwickelte sich 2024 sehr erfreulich. Das **Jahresergebnis** nach bankrechtlichen Grundsätzen der Rechnungslegung liegt bei rund CHF 1,9 Mio. – ein deutliches Wachstum gegenüber 2023 mit einem Ergebnis von CHF 1,1 Mio. Auch der Abschluss nach Obligationenrecht liegt mit CHF 1,4 Mio. klar über jenem des Vorjahrs, der sich noch auf CHF 0,6 Mio. belaufen hatte. Verantwortlich für das Wachstum waren einerseits die höheren **Mieterträge** unseres gewachsenen Liegenschaften-Portfolios; sie stiegen von CHF 5,6 Mio. im Vorjahr auf knapp **CHF 6,1 Mio.** im Berichtsjahr. Ebenso erfreulich entwickelten sich andererseits die Honorare für unsere Dienstleistungen an Dritte. Diese konnten auf über CHF 2,9 Mio. (Vorjahr CHF 2,3 Mio.) gesteigert werden, vor allem infolge von deutlich höheren Maklerhonoraren aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen einer grossen Wohnsiedlung. Die Ausgaben für Hypothekarzinsen betrugen wie im Vorjahr rund CHF 1,5 Mio.

Auch 2024 konnte die Sparhafen Immobilien AG das eigene Immobilienportfolio vergrössern. In Thalwil erwarben wir ein Grundstück, auf dem seit Herbst 2024 drei neue Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Sie sind voraussichtlich 2026 bezugsbereit – was ab dann Mehrerträge bei den Mietzinsen erwarten lässt. Für 2025 sind gleichbleibende Mieterträge und leicht tiefere Dienstleistungserträge als im Berichtsjahr budgetiert.

Der Sparhafen dankt seinen Kundinnen und Kunden, den Mitgliedern der Genossenschaft und allen Geschäftspartnerinnen und -partnern herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und für die gute Zusammenarbeit. Grundlage der weiteren positiven Entwicklung des Sparhafens bleiben die Loyalität der Kundschaft sowie die qualifizierte und engagierte Arbeit der Mitarbeitenden. Auch in unserem Jubiläumsjahr 2025 werden wir alles daransetzen, die Position des Sparhafens gemäss unseren Werten zu festigen und auszubauen: Wir agieren persönlich, solid, unabhängig, lokal, fair, massvoll und kompetent.

Für den Verwaltungsrat

Hans Egloff, Präsident

Maryann Rohner, Vizepräsidentin

Für die Geschäftsleitung

Dominik von Büren, Direktor

Reto Kyburz, Direktor

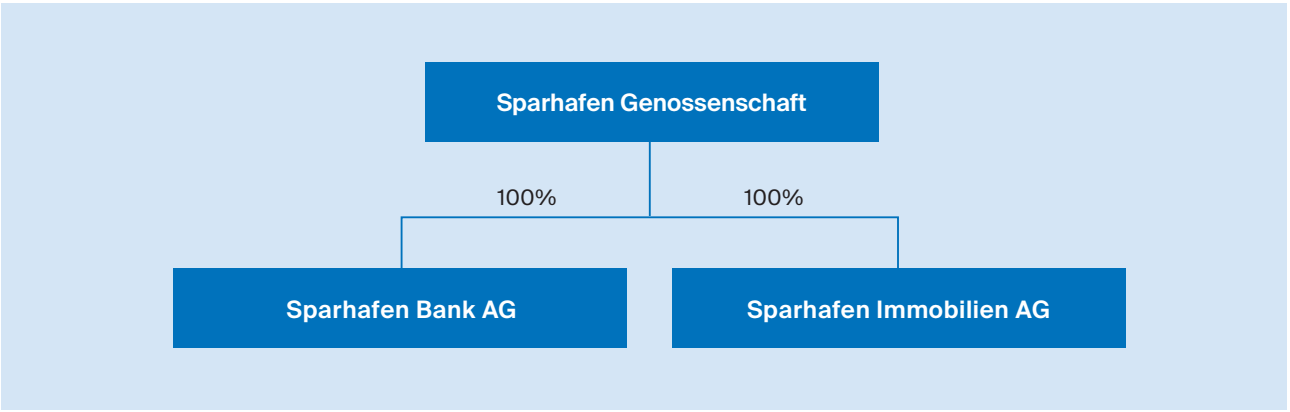
Verantwortliche Personen der Sparhafen Gruppe per 31. Dezember 2024

Verwaltungsrat	Sparhafen Genossenschaft	Sparhafen Bank AG	Sparhafen Immobilien AG
Hans Egloff, Zürich lic. iur., Rechtsanwalt	Präsident Gewählt bis: 2027	Mitglied Gewählt bis: 2028	Mitglied Gewählt bis: 2028
Maryann Rohner, Schaffhausen lic. oec. HSG, dipl. Wirtschaftsprüferin, dipl. Steuerexpertin	Vizepräsidentin Gewählt bis: 2027	Präsidentin Gewählt bis: 2028	Vizepräsidentin Gewählt bis: 2028
Rolf Schlagenhauf, Erlenbach Betriebsökonom FH, eidg. dipl. Malermeister	Mitglied Gewählt bis: 2027		Präsident Gewählt bis: 2028
Nicole Barandun, Zürich lic. iur., Rechtsanwältin	Mitglied Gewählt bis: 2027	Vizepräsidentin Gewählt bis: 2028	
Martin Vollenwyder, Zürich lic. iur., Präsident der Eleonorenstiftung (Kinderspital)	Mitglied Gewählt bis: März 2024	Vizepräsident Gewählt bis: März 2024	
Cornelia Herzog, Küsnacht Mag. rer. soc. oec., dipl. Wirtschaftsprüferin	Mitglied Gewählt bis: 2027	Mitglied Gewählt bis: 2028	
Carmelo Gemelli, Horgen lic. oec. publ. Universität Zürich	Mitglied Gewählt bis: 2027	Mitglied Gewählt bis: 2028	
Geschäftsleitung			
Dominik von Büren, Wetzikon Architekt M. Arch. EMBA, MAS UZH Real Estate	Vorsitzender der Geschäftsleitung, Direktor seit 2011		Vorsitzender der Geschäftsleitung Eintritt: 2007
Reto Kyburz, Zürich eidg. dipl. Bankfachmann, Executive Master of Finance	Mitglied der Geschäftsleitung, Stellvertretender Direktor seit 2012	Vorsitzender der Geschäftsleitung, Direktor Eintritt: 2012	
Martin Botey, Pfäffikon ZH Certified International Wealth Manager CIWM		Mitglied der Geschäftsleitung, Stellvertretender Direktor, Co-Leitung Kundenberatung Eintritt: 2013	
Dr. Jann Dietrich, Künten Dr. oec. HSG, lic. rer. publ. HSG, dipl. Wirtschaftsprüfer, MAS Banking & Finance		Mitglied der Geschäftsleitung Leiter Kreditmanagement & Konto- und Kartenverarbeitung Eintritt: 2013	
Marco Heimgartner, Widen Dipl. Arch. ETH MAS UZH Real Estate			Mitglied der Geschäftsleitung Stellvertretender Geschäftsführer Eintritt: 2014
Externe Revisionsstelle			
SWA Swiss Auditors AG, Pfäffikon SZ	X	X	X
Interne Revision			
PEQ GmbH, Zunzgen BL und Zürich		X	

Unabhängigkeit des Verwaltungsrats

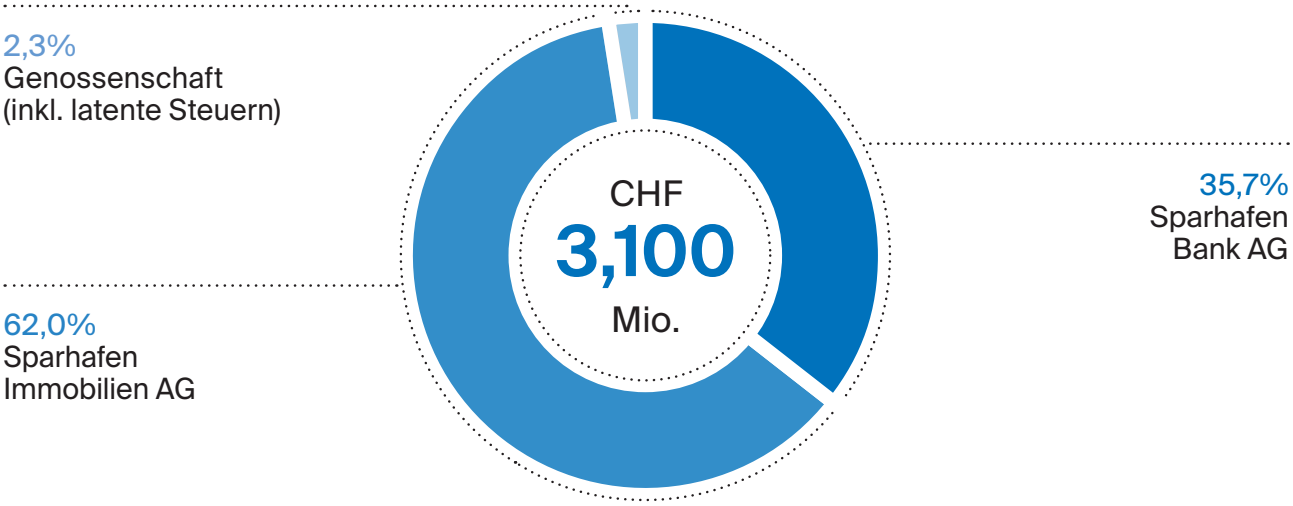
Die Mitglieder des Verwaltungsrats ordnen ihre persönlichen und geschäftlichen Verhältnisse grundsätzlich so, dass Interessenkonflikte mit der Bank möglichst vermieden werden. Insbesondere gehört kein Verwaltungsratsmitglied der Geschäftsleitung der Bank an. Der Verwaltungsrat der Bank besteht bis auf ein Mitglied aus denselben Mitgliedern wie der Verwaltungsrat der Sparhafen Genossenschaft, was gemäss FINMA-Rundschreiben 2017/1 «Corporate Governance – Banken» nicht den regulatorischen Unabhängigkeitsanforderungen entspricht. Da der Verwaltungsrat der Sparhafen Genossenschaft dieselben Ziele verfolgt wie jene der Bank, ergeben sich allerdings geschäftsmässig keine Interessenkonflikte. Daher wurde die Zusammensetzung des Verwaltungsrats der Bank von der FINMA bewilligt.

Struktur der Sparhafen Genossenschaft



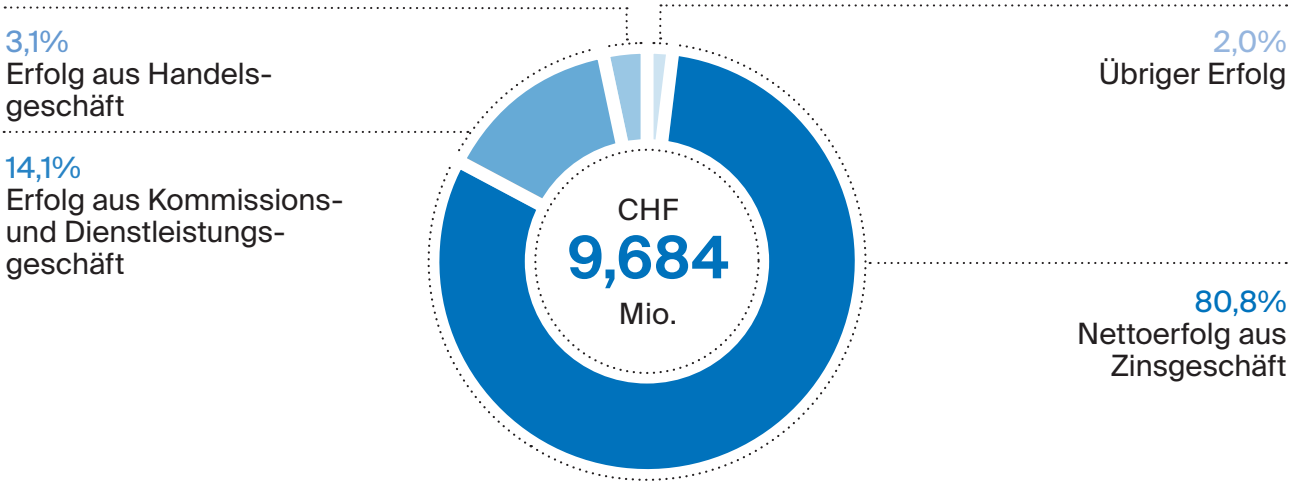
Entwicklung der Sparhafen Gruppe

Jahresgewinne Sparhafen Gruppe nach Gesellschaften 2024

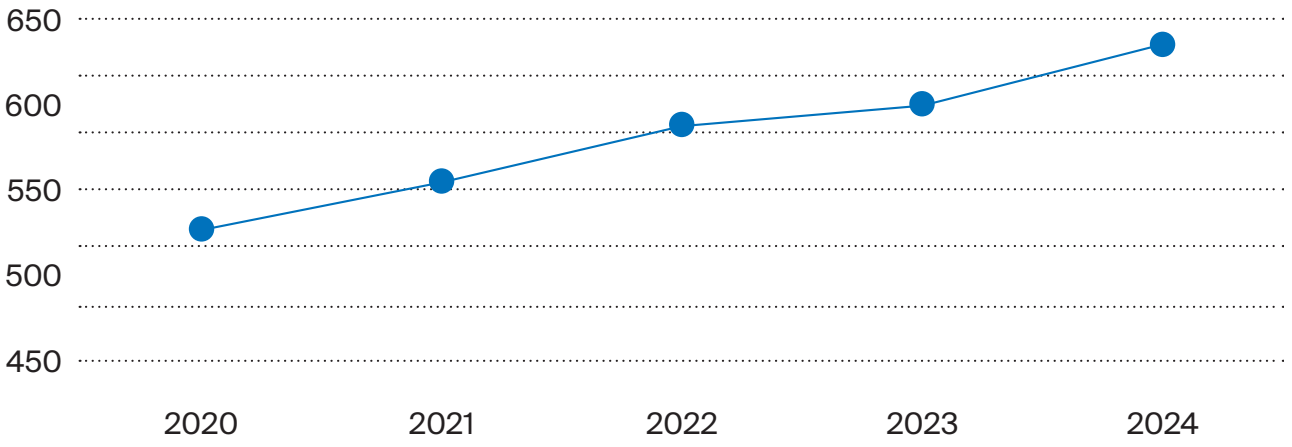


Entwicklung der Sparhafen Bank AG

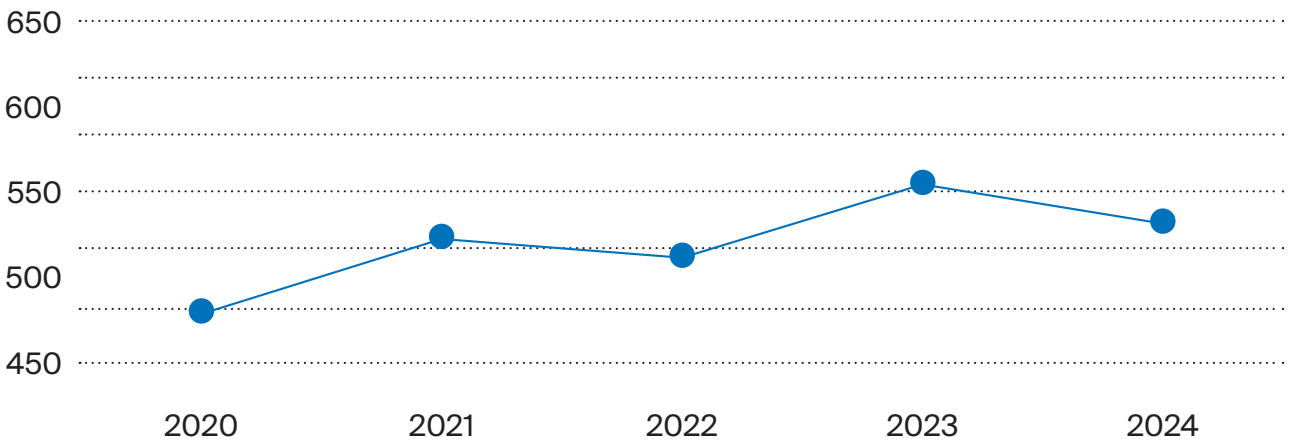
Ertrag aus dem Bankgeschäft 2024



Kundenausleihungen in CHF Mio.

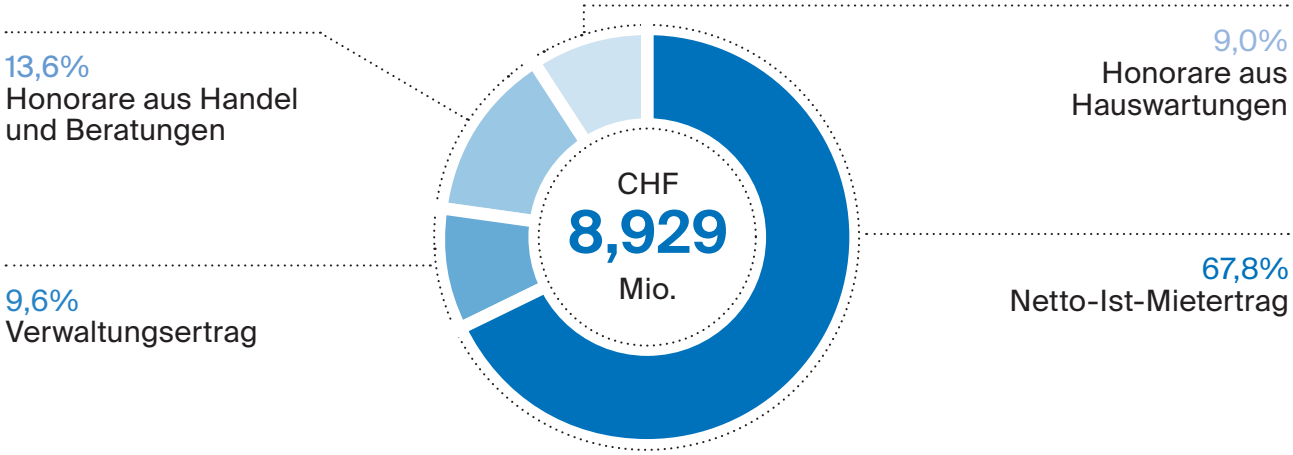


Kundengelder in CHF Mio.

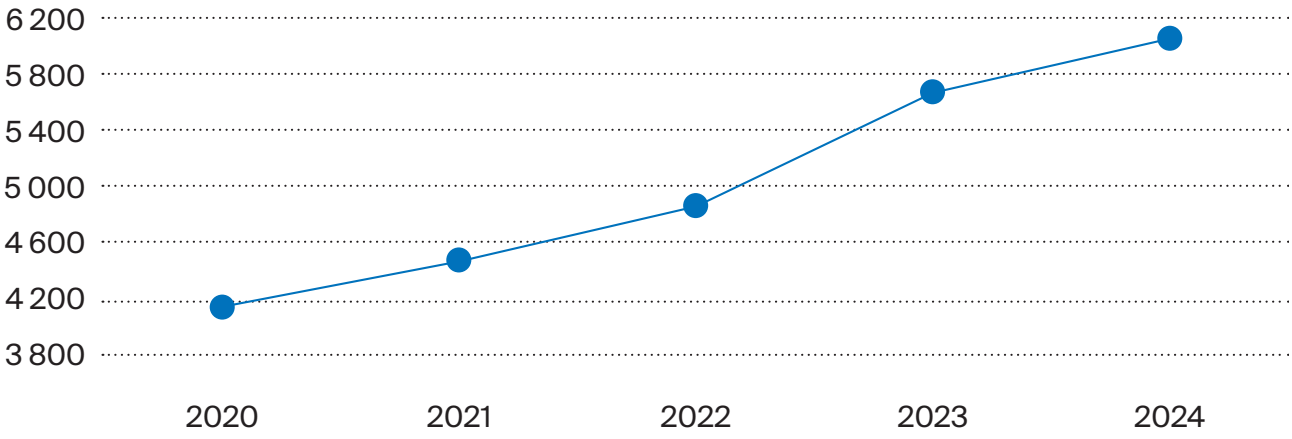


Entwicklung der Sparhafen Immobilien AG

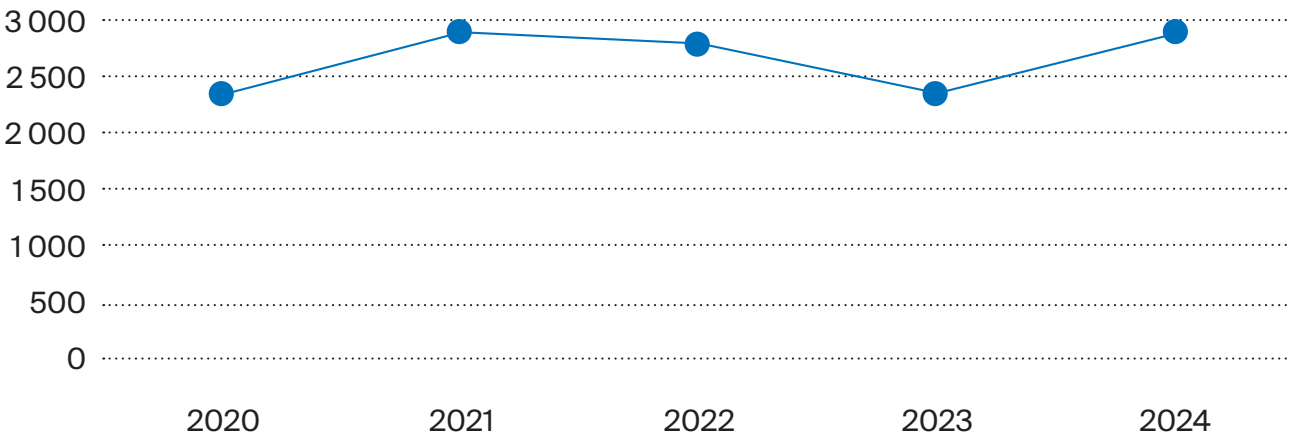
Bruttoerträge 2024



Netto-Ist-Mietertrag in CHF 1000



Verwaltungsertrag in CHF 1000



Konzern-Lagebericht 2024

1. Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage des Konzerns

1.1 Sparhafen Gruppe

Dieser Lagebericht informiert ergänzend zur Konzernrechnung über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage der Sparhafen Gruppe. Deren Ergebnis setzt sich hauptsächlich aus dem Erfolg der beiden Tochtergesellschaften Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG zusammen. Der konsolidierte Reingewinn der Gruppe beträgt CHF 3,1 Mio. – das entspricht einer leichten Zunahme von CHF 107 000 gegenüber dem Vorjahr.

1.2 Sparhafen Bank AG

A. Geschäftsverlauf
Während Jahren waren die Zinsen historisch tief – bis hinein in den Minusbereich. Nach der Pandemie zog die Inflation aber deutlich an; unter anderem, weil ein grosser Nachholbedarf beim Konsum bestand, aber auch, weil die Energiepreise infolge der Ukraine-Krise in die Höhe schossen. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) reagierte auf diese Entwicklung 2022 mit der Erhöhung des Leitzinses. Die Verteuerung von Geld sollte die Wirtschaft bremsen und die Inflation eindämmen. Die sogenannte Zinswende hatte eine Normalisierung des Bankgeschäfts zur Folge; viele Institute schrieben in der Folge eindrückliche Gewinne. 2023 war auch für die Sparhafen Bank ein ausserordentlich erfolgreiches Jahr.

Im Februar 2023 erreichte die Inflation mit 3,3% den Höchststand seit vielen Jahren. Ab da zeigten die Interventionen der SNB, aber auch andere Massnahmen Wirkung. Bis Anfang 2024 fiel die Inflation auf 1,3%. Ab März 2024 begann die SNB deshalb, den Leitzins kontinuierlich zu senken, von zunächst 1,75% auf aktuell 0,5%. Mit einer so massiven Reduktion innerhalb so kurzer Zeit konnte allgemein nicht gerechnet werden. Die SNB war damit international eine Vorreiterin. In anderen Ländern, in denen die Inflation höher gewesen war und sich als hartnäckiger erwies, warteten die Zentralbanken länger mit Zinsschritten nach unten ab. Ob die SNB in naher Zukunft weitere Senkungen vornehmen wird und es gar wieder zu Minuszinsen kommt, lässt sich gegenwärtig nicht sagen.

Der Rückgang des Leitzinses schmälert die Gewinnaussichten von Regionalbanken wie der Sparhafen Bank, deren wichtigster Ertragspfeiler das Zinsdifferenzgeschäft ist – die Differenz zwischen den Zinserträgen wie bei Hypothekarvergaben und dem Zinsaufwand, also den ausbezahlten Zinsen auf den Konti der Kundinnen und Kunden. Ist Geld zu günstig zu haben, ist es nicht leicht, einen Ertrag zu erwirtschaften. Auch wenn kurzfristige Gewinnmaximierung nicht das Ziel der Sparhafen Genossenschaft ist, bleibt sie jedoch auf gute bis sehr gute Geschäftsverläufe angewiesen, um langfristig prosperieren zu können.

Vor allem das veränderte Zinsumfeld hat dazu geführt, dass der Reingewinn der Sparhafen Bank zurückging – von CHF 1,9 Mio. im Jahr 2023 auf CHF 1,1 Mio. Wir betrachten den Geschäftsverlauf dennoch als gut bis erfreulich, denn 2023 war für Banken ein Ausnahmejahr, mit dem sich das Berichtsjahr nicht unbedingt vergleichen lässt. Der Reingewinn liegt nun wieder auf dem guten Niveau von 2022. Dazu beigetragen hat auch der höhere Ertrag aus dem Kommissionsgeschäft, das vor allem das Wertschriften- und Anlagegeschäft umfasst; dieser Zuwachs ist wesentlich auf die boomenden Aktienmärkte zurückzuführen. Gestiegen ist aufgrund von Sonderausgaben, etwa im Zusammenhang mit dem Umbau der Bank, der Sachaufwand. Die Cost-Income-Ratio stieg von 65,9% auf 74,6%.

Das Zinsergebnis der Sparhafen Bank wurde und wird auch durch das Bondkonto geschmälert, das sie im Sommer 2024 im Hinblick auf ihr 175-Jahr-Jubiläum lancierte. Kapital auf dem Bondkonto wird 2025 passend zum runden Alter der Bank mit 1,75% verzinst. Dass wir unsere Kundinnen und Kunden auf diese Weise am Erfolg unserer Bank teilhaben lassen, erachten wir als richtig. Aber ein so hoher Zins ist gegenwärtig ungewöhnlich – und teuer.

Dank des Bondkontos wurde der Sparhafen Bank auch Neugeld zugeführt. Dies ist nötig, um den sogenannten Kundendeckungsgrad stabil zu halten. Doch im Berichtsjahr reduzierten sich erstmals seit Jahren die Kundengelder, und zwar um 4,2%. Entsprechend sank der Kundendeckungsgrad von 92,5% auf 83,6%. Für den Rückgang der Kundengelder gibt es vor allem zwei Gründe: Einerseits legten Kundinnen und Kunden ihr Geld vermehrt an, was angesichts des Booms der Aktienmärkte 2024 wenig erstaunlich ist; andererseits kam es zu einem erhöhten Eigenmitteleinsatz bei der Finanzierung von Liegenschaften. Da Eigenheime immer teurer werden und die meisten Banken immer vorsichtiger agieren, müssen Käuferinnen und Käufer immer mehr Eigenmittel aufbringen.

Auch im Berichtsjahr stiegen die Preise für Wohneigentum im Kanton Zürich deutlich – entsprechend wuchs unser Hypothekarvolumen um 6,4%. Es wäre ein noch grösseres Wachstum möglich gewesen, denn die Nachfrage nach Hypotheken war und ist enorm. Zudem hat der Wegfall der Credit Suisse zu einer starken Bewegung im Markt geführt. Im Sinn ihrer Eigenschaft «massvoll» agierte die Sparhafen Bank aber zurückhaltend, ganz nach dem Grundsatz, dass Qualität vor Quantität kommt. Die Sparhafen Bank betreibt keine Tiefpreispolitik, sondern setzt auf eine kompetente Beratung und Begleitung der Hypothekarnehmerinnen und -nehmer.

B. Aussergewöhnliche Ereignisse, Innovationen und Projekte

Prägendes Ereignis für die Sparhafen Bank war 2024 der Umbau ihres Sitzes an der Fraumünsterstrasse 21. Im Februar zog die gesamte Belegschaft der Bank in ein Provisorium im fünften Stockwerk der ehemaligen Fraumünster Post auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Sie blieb dort bis im November. Während dieser Zeit wurde der Sitz umfassend erneuert. Wichtigste und sichtbarste Neuerung ist die Umgestaltung des Erdgeschosses, in dem die gesamte Kundenzone untergebracht wurde. Alle Beratungsgespräche finden nun im Erdgeschoss statt, in neuen und modernen Besprechungszimmern. Der Schalterbereich wurde zwar verkleinert, die Sparhafen Bank bietet aber weiterhin alle üblichen Schalterdienstleistungen an. Auch die oberen Etagen wurden völlig neu gestaltet. Nun gibt es ein Gemeinschaftsbüro für die meisten der Mitarbeitenden; sie konnten diese Form des Miteinanders bereits im Provisorium erleben und machten dort damit sehr gute Erfahrungen. Der Fortschritt des Umbaus wurde in vier Ausgaben des gedruckten Newsletters Bauzeit dokumentiert, der an alle Kundinnen und Kunden ging.

Bereits im Berichtsjahr starteten die Vorbereitungen für das Jubiläumsjahr 2025, in dem der Sparhafen sein 175-jähriges Bestehen feiert. Es sind zahlreiche Massnahmen und Veranstaltungen geplant. Wir wollen das Jubiläum nutzen, um den Sparhafen noch besser im Bewusstsein der Zürcher Bevölkerung zu verankern und dieser dafür zu danken, dass sie uns über so lange Zeit die Treue gehalten hat.

Auch im Berichtsjahr lud die Sparhafen Bank zu verschiedenen Veranstaltungen. Höhepunkt war die Generalversammlung im Mai, die erstmals im Kunsthaus Zürich stattfand. Der Umbau bot Gelegenheit für verschiedene Führungen. Und einmal mehr erwiesen sich die Anlageanlässe – auch speziell für Frauen – mit Rück- und Ausblick auf die Finanzmärkte Anfang des Jahres als ideale Veranstaltungen für einen interessanten und anregenden Austausch mit unseren Kundinnen und Kunden. Nicht zu vergessen sind die Zoo-Nachmittage mit Führungen im Kaeng Krachan Elefantenpark und viel lehrreichem Inhalt für unsere jüngsten Kundinnen und Kunden.

C. Zukunftsaussichten

«Prognosen sind schwierig, vor allem wenn sie die Zukunft betreffen», lautet ein berühmtes Bonmot. In dieser Zeit gilt das ganz besonders. Viele Unwägbarkeiten haben mit dem alt-neuen US-amerikanischen Präsidenten Donald Trump zu tun; seine Absichten sind zum Teil widersprüchlich, könnten aber erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft haben. Wird Trump die Inflation bekämpfen, wie er im Wahlkampf in Aussicht gestellt hat? Oder diese durch die ebenfalls angekündigten Strafzölle anheizen? Entsprechend schwierig ist zu beurteilen, wie sich die Zinsen und Aktienmärkte entwickeln werden. Auch in der Schweiz. Momentan gehen Finanzfachleute von weiteren Zinssenkungen durch die SNB aus, aber die Lage bleibt schwer berechenbar.

Gegenwärtig gibt es keine Hinweise darauf, dass sich im Wirtschaftsraum Zürich die Nachfrage nach Immobilien abschwächen könnte – im Gegenteil. Die Immobilienpreise dürften zumindest stabil bleiben, wir rechnen mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach Finanzierungen. Die Sparhafen Bank wird auch vor diesem Hintergrund ihren bewährten Weg gehen und selektiv agieren: Wir gehen keine unnötigen Risiken ein und streben nach einem massvollen Wachstum, das mit den vorhandenen Ressourcen gut zu stemmen ist. Der genossenschaftliche Gedanke bleibt dabei zentral.

Ab Herbst 2025 wird der Sparhafen seine Gruppen-Strategie prüfen und überarbeiten. Dabei dienen uns jene Werte, die wir seit 175 Jahren hochhalten, als entscheidende Leitplanken. Wir sind ein persönlich und fair agierendes, lokal verankertes und solides Unternehmen, das über viel Know-how verfügt und dieses stetig ausbaut.

Aufgrund ihrer klaren Fokussierung hinsichtlich Produkten, Märkten und Kundensegmenten weist die Sparhafen Bank geringere regulatorische Risiken als andere Finanzinstitute auf. Sie erfüllt aufsichtsrechtliche Anforderungen stets frühzeitig. Die wachsende Regulierung des Schweizer Finanzplatzes fordert kleinere und traditionell agierende Institute wie die Sparhafen Bank aber stark heraus. Auch 2024 wurde der Finanzbereich durch die verschärften und sich rasch ändernden Vorschriften und Sanktionsbestimmungen stark belastet.

1.3 Sparhafen Immobilien AG

A. Geschäftsverlauf
Die Sparhafen Immobilien AG fokussiert sich vor allem auf das Entwickeln des eigenen Portfolios sowie auf ein umfassendes Dienstleistungsangebot im Bereich Immobilien. Im Berichtsjahr generierte das Immobilienportfolio Mieterträge von rund CHF 6,05 Mio. (Vorjahr CHF 5,64 Mio.), was zusammen mit den erwirtschafteten Dienstleistungshonoraren von CHF 2,9 Mio. (Vorjahr CHF 2,3 Mio.) für einen erfreulichen Betriebsertrag von insgesamt rund CHF 9,0 Mio. (exkl. Dienstleistungen für das eigene Portfolio; Vorjahr total CHF 8,0 Mio.) sorgte. Dies entspricht einer Steigerung des Betriebsertrags von über 11% im Vergleich mit dem Vorjahr. Während wir durch den Verkauf von 17 Eigentumswohnungen eines Eigentumsprojekts in Illnau und durch weitere kleinere Mandate die Maklerhonorare deutlich steigern konnten, blieben die Ausgaben für Hypothekarzinsen mit knapp CHF 1,5 Mio. auf Vorjahresniveau.

Das betriebliche Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) liegt mit CHF 3,82 Mio. deutlich über dem des Vorjahreswerts. Der Jahresgewinn der Sparhafen Immobilien AG (obligationenrechtlicher Abschluss) beträgt nach Abzug von Steuern, Zinsen und Abschreibungen CHF 1,37 Mio. (Vorjahr CHF 0,6 Mio.). In diesem deutlich gesteigerten Ergebnis sind Auflösungen von Rückstellungen von CHF 0,2 Mio. enthalten (nur im obligationenrechtlichen Abschluss). Das Resultat nach Rechnungslegung für Banken liegt dieses Jahr bei erfreulichen CHF 1,9 Mio. (Vorjahr CHF 1,1 Mio.) und somit rund 66% über dem Vorjahresergebnis.

B. Aussergewöhnliche Ereignisse
Nach der erfolgreichen Integration der Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG in die Sparhafen Immobilien AG 2023 gab es im Berichtsjahr 2024 keine relevanten aussergewöhnlichen Ereignisse.

Das Immobilienportfolio der Sparhafen Immobilien AG wurde 2024 um ein Bauprojekt in Thalwil erweitert. Die Bauarbeiten begannen im Herbst 2024. Die drei neuen Mehrfamilienhäuser sind voraussichtlich 2026 bezugsbereit.

C. Innovation und Projekte
Wir wollen die Energieeffizienz unserer Immobilien bis 2035 deutlich verbessern. Unsere älteren, vor der Jahrtausendwende erstellten Gebäude werden in den nächsten Jahren saniert oder durch Neubauten ersetzt. Dadurch wird das Portfolio auch deutlich ertragsstärker. Im Rahmen dieses Portfolioumbaus wurden im Berichtsjahr bereits Vorprojektstudien für zwei Liegenschaften in Zürich erstellt.

D. Zukunftsaussichten
Sollte es zu der gegenwärtig erwarteten weiteren Senkung des Leitzinses kommen, werden die Finanzierungen einerseits günstiger, andererseits würde auch der Referenzzinssatz sinken – was wiederum zu einer leichten Reduktion der Mietzinsen führen würde. Der Vorteil von tiefen Zinsen würde durch die tieferen Mieterträge zum Teil neutralisiert. Tiefere Zinsen und die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum im Kanton Zürich lassen aber höhere Preise für Immobilien erwarten.

2. Mitarbeitende

2.1 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Gesellschaft	2024	2023
Sparhafen Genossenschaft	-	-
Sparhafen Bank AG	22,40	22,50
Sparhafen Immobilien AG	19,30	18,45
Total	**41,70**	**40,95**

Die Firmen der Sparhafen Gruppe bieten ihren Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich laufend weiterzubilden und zu entwickeln. In jedem Quartal findet beispielsweise ein Learning-Lunch zu einem aktuellen Thema statt.

3. Risikobeurteilung

Die Geschäftstätigkeit der Sparhafen Genossenschaft beschränkt sich auf das Halten der Tochtergesellschaften Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG. Die konsolidierten Risiken der Gruppe ergeben sich im Wesentlichen aus den Risiken der beiden weitgehend eigenständigen Tochtergesellschaften.

3.1 Sparhafen Bank AG

Der Verwaltungsrat verabschiedet die Risikopolitik sowie die Grundzüge des institutsweiten Risikomanagements und trägt die Verantwortung für die Reglementierung, Einrichtung und Überwachung eines wirksamen Risikomanagements sowie die Steuerung der Gesamtrisiken.

Der Risikoappetit der Sparhafen Bank AG ist generell tief. Die Bank achtet dementsprechend auf ein angemessenes Verhältnis zwischen Risiko und Ertrag. Der Verwaltungsrat führt in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung mindestens jährlich eine umfassende Beurteilung der Risiken unter Berücksichtigung der internen Kontrollen durch. Die inhärenten Risiken der Bank sind operationelle Risiken, Markt- und Kreditrisiken sowie Liquiditätsrisiken. Diese werden in Übereinstimmung mit dem definierten Risikoappetit begrenzt und mittels interner Kontrollen aktiv überwacht.

Die Bank ist schwerpunktmässig im Bilanzgeschäft tätig. Dementsprechend ist das Kreditrisiko das Hauptrisiko der Bank. Kredite werden auf der Basis einer hypothekarischen oder kuranten Deckung hauptsächlich an Privatpersonen gewährt. Dabei dienen vor allem Wohnliegenschaften als Sicherheiten. Ungedeckte Kredite werden grundsätzlich nur in Ausnahmefällen an solvente kleine und mittelgrosse Unternehmen oder öffentlich-rechtliche Körperschaften vergeben.

Die grössten operationellen Risiken der Bank ergeben sich aus den regulatorischen Anforderungen (Verhaltensvorschriften) sowie aus betrügerischen Handlungen wie Cyberattacken.

3.2 Sparhafen Immobilien AG

Der Verwaltungsrat verabschiedet die Risikopolitik, die jährlich in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung umfassend und neu beurteilt wird.

Bei Projektentwicklungen für Dritte werden vor dem Kauf Machbarkeitsstudien durchgeführt. Je nach Komplexität werden Drittgutachten eingefordert.

Das Risiko eines Immobilienmarktes mit fallenden Preisen existiert grundsätzlich. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, wird bei der Wahl von Renditeliegenschaften Kriterien wie Objektqualität, Alter und Standort grosse Beachtung geschenkt.

Konsolidierter Abschluss

Konzernbilanz per 31. Dezember 2024

in CHF 1000

Aktiven	Anhang	31.12.2024	31.12.2023	Veränd.	Veränd. in %
Flüssige Mittel	3.14	95 261	119 222	–23 961	–20,1
Forderungen gegenüber Banken	3.14	10 147	7 156	2 991	41,8
Forderungen gegenüber Kunden	3.1/3.14	3 739	5 478	–1 739	–31,7
Hypothekarforderungen	3.1/3.14	631 665	593 656	38 009	6,4
Handelsbestände	3.2/3.14	2	-	2	100,0
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3/3.14	-	-	-	-
Finanzanlagen	3.4/3.14	10 450	12 036	–1 586	–13,2
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 750	2 711	–961	–35,4
Nicht konsolidierte Beteiligungen	3.5	1 313	1 090	223	20,5
Sachanlagen	3.6	156 201	142 756	13 445	9,4
Sonstige Aktiven	3.7	595	207	387	186,7
Total Aktiven		**911 123**	**884 312**	**26 811**	**3,0**
Total nachrangige Forderungen		500	500	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

Passiven					
Verpflichtungen gegenüber Banken	3.14	135 922	106 857	29 065	27,2
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	3.14	466 185	496 081	–29 897	–6,0
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3/3.14	441	34	407	1197,0
Kassenobligationen	3.14	57 898	53 334	4 564	8,6
Anleihen und Pfandbriefdarlehen	3.10/3.14	162 100	143 100	19 000	13,3
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 408	4 168	240	5,8
Sonstige Passiven	3.7	1 120	776	344	44,4
Rückstellungen	3.11	2 446	2 298	148	6,4
Reserven für allgemeine Bankrisiken	3.11	13 653	14 513	–860	–5,9
Genossenschaftskapital		10 433	9 360	1 073	11,5
Kapitalreserve		17 480	17 480	-	-
Gewinnreserve		35 937	33 319	2 618	7,9
Konzerngewinn		3 100	2 992	107	3,6
Total Passiven		**911 123**	**884 312**	**26 811**	**3,0**
Total nachrangige Verpflichtungen		-	-	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

Ausserbilanzgeschäfte					
Eventualverpflichtungen	3.1/4.1	668	696	–28	–4,0
Unwiderrufliche Zusagen	3.1	15 466	9 558	5 908	61,8
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	3.1	1 117	1 024	93	9,1

Konzernerfolgsrechnung 2024

in CHF 1000

Ertrag und Aufwand	Anhang	2024	2023	Veränd.	Veränd. in %
Erfolg aus dem Zinsengeschäft					
Zins- und Diskontertrag	5.1	13263	12893	370	2,9
Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen		-	-	-	-
Zins- und Dividendenertrag aus Finanzanlagen		166	170	–4	–2,5
Zinsaufwand		–6594	–5390	–1204	22,3
Brutto-Erfolg Zinsengeschäft		**6834**	**7673**	**–838**	**–10,9**
Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft		–476	–547	71	–12,9
Subtotal Netto-Erfolg Zinsengeschäft		**6358**	**7126**	**–768**	**–10,8**
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft					
Kommissionsertrag Wertschriften- und Anlagegeschäft		1064	945	119	12,6
Kommissionsertrag Kreditgeschäft		5	7	–2	–30,4
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft		2255	1791	464	25,9
Kommissionsertrag Liegenschaftenverwaltung		839	799	40	5,0
Kommissionsaufwand		–95	–95	-	0,4
Subtotal Erfolg Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft		**4068**	**3447**	**621**	**18,0**
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	**5.2**	**297**	**244**	**53**	**21,9**
Übriger ordentlicher Erfolg					
Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen		-	-	-	-
Beteiligungsertrag		40	40	-	-
• davon aus übrigen nicht konsolidierten Beteiligungen		40	40	-	-
Liegenschaftenerfolg		5384	4604	779	16,9
Anderer ordentlicher Ertrag		5	2	2	90,0
Anderer ordentlicher Aufwand		-	–25	25	–100,0
Subtotal übriger ordentlicher Erfolg		**5428**	**4622**	**806**	**17,4**
Geschäftsaufwand					
Personalaufwand	3.9/5.3	–7832	–7075	–757	10,7
Sachaufwand	5.4	–3728	–3534	–194	5,5
Subtotal Geschäftsaufwand		**–11560**	**–10609**	**–951**	**9,0**
Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten		–1526	–1551	25	–1,6
Veränderungen von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste		-	–3	3	–100,0
Geschäftserfolg		**3066**	**3276**	**–210**	**–6,4**
Ausserordentlicher Ertrag		3	8	–5	–61,4
Ausserordentlicher Aufwand		–1	-	–1	100,0
Veränderungen von Reserven für allgemeine Bankrisiken		860	400	460	115,0
Steuern	5.5	–829	–692	–137	19,8
Konzerngewinn		**3100**	**2992**	**107**	**3,6**

Konzerngeldflussrechnung 2024

in CHF 1000

	2024			2023		
	Geld-zufluss	Geld-abfluss	Saldo	Geld-zufluss	Geld-abfluss	Saldo
Geldfluss aus operativem Ergebnis						
Jahresergebnis	3100	-		2992	-	
Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten	1502	-		1551	-	
Rückstellungen und übrige Wertberichtigungen	148	-		109	-	
Veränderungen der ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste	360	-		432	-	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	961	-		-	418	
Passive Rechnungsabgrenzungen	240	-		541	-	
Dividende Vorjahr	-	374		-	188	
Saldo	**6311**	**374**	**5936**	**5626**	**606**	**5019**
Geldfluss aus Eigenkapitaltransaktionen						
Erhöhung Genossenschaftskapital	1073	-		3083	-	
Veränderung Reserven für allg. Geschäftsrisiken	-	860		-	400	
Saldo	**1073**	**860**	**213**	**3083**	**400**	**2683**
Geldfluss aus Vorgängen im Anlagevermögen						
Beteiligungen	-	223		-	-	
Liegenschaften	-	10309		-	18889	
Sachanlagen	-	4637		-	664	
Saldo		**15170**	**–15170**		**19553**	**–19553**
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit						
Mittel- und langfristiges Geschäft (> 1 Jahr)						
Verpflichtungen gegenüber Banken	13824	-		37439	-	
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	55006	-		7323	-	
Kassenobligationen	-	3046		15072	-	
Pfandbriefdarlehen	2500	-		20600	-	
Forderungen gegenüber Kunden	250	-		525	-	
Hypothekarforderungen	-	32278		21364	-	
Finanzanlagen	4050	-		-	2000	
Kurzfristiges Geschäft (< 1 Jahr)						
Verpflichtungen gegenüber Banken	15241	-		-	30298	
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	-	84902		-	3846	
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	407	-		34	-	
Kassenobligationen	7610	-		21722	-	
Pfandbriefdarlehen	16500	-		2500	-	
Sonstige Verpflichtungen	344	-		27	-	
Forderungen gegenüber Banken	-	2991		5645	-	
Forderungen gegenüber Kunden	1489	-		-	259	
Hypothekarforderungen	-	6092		-	33347	
Handelsgeschäft	-	2		2	-	
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	-	-		407	-	
Finanzanlagen	-	2464		-	330	
Sonstige Forderungen	-	387		-	30	
Liquidität						
Flüssige Mittel	23961	-		-	50699	
Saldo	**141182**	**132162**	**9020**	**132660**	**120809**	**11851**
Total	**148566**	**148566**		**141369**	**141369**	

Eigenkapitalnachweis 2024

in CHF 1000

Eigenkapital	Genossenschaftskapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Reserven für allgemeine Bankrisiken	Gewinnvortrag	Eigene Kapitalanteile	Periodenerfolg	Total
Eigenkapital am 1. Januar 2024	**9360**	**17480**	**33319**	**14513**	**-**	**-**	**2992**	**77665**
• Gewinnverwendung 2024 Zuweisung an Gewinnreserven	-	-	2618	-	-	-	–2618	-
• Dividende	-	-	-	-	-	-	–374	–374
Kapitalerhöhung	1073	-	-	-	-	-	-	1073
Entnahme aus Reserven für allgemeine Bankrisiken	-	-	-	–860	-	-	-	–860
Zuweisung an Reserven für allgemeine Bankrisiken	-	-	-	-	-	-	-	-
Konzerngewinn 2024	-	-	-	-	-	-	3100	3100
Eigenkapital am 31. Dezember 2024	**10433**	**17480**	**35936**	**13653**	**-**	**-**	**3100**	**80603**

Anhang zur Konzernrechnung

1. Erläuterungen

1.1 Erläuterungen zu Rechtsform, Sitz und Geschäftstätigkeit der Sparhafen Genossenschaft

Die Sparhafen Genossenschaft ist eine lokale Finanz- und Immobiliengruppe. Sie hat die Rechtsform einer Genossenschaft nach schweizerischem Recht und ihren Sitz in Zürich. Die Sparhafen Genossenschaft ist zu 100% an der Sparhafen Bank AG und an der Sparhafen Immobilien AG beteiligt. Die Konzernrechnung der Sparhafen Genossenschaft umfasst die zwei zu 100% gehaltenen Tochtergesellschaften Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG.

Die Gruppe ist vor allem im Grossraum Zürich tätig.

1.2 Erläuterungen zum Risikomanagement, insbesondere zur Behandlung des Zinsänderungsrisikos, der anderen Marktrisiken und der Kreditrisiken

Risikomanagement

Die Kredit- und die Marktrisikopolitik der Bank werden von der Bankleitung alljährlich auf ihre Angemessenheit hin überprüft und bilden die Basis für das Risikomanagement. Für die einzelnen Risiken werden klare Grenzen gesetzt, deren Einhaltung laufend überwacht wird. Die Marktrisikopolitik der eigenen Liegenschaften und das Risiko aus den weiteren Aktivitäten der Sparhafen Immobilien AG werden von der Geschäftsleitung periodisch überprüft und überwacht.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko der Bank stellt die Gefahr von Verlusten aufgrund von Bonitätsverschlechterungen eines Vertragspartners bis hin zum Ausfall dar. Das Kreditgeschäft basiert auf der schriftlich festgelegten Kreditpolitik. Die Kreditfähigkeit des Schuldners und seine Kreditwürdigkeit werden im Rahmen der Bonitätsprüfung eruiert. Bei der Kreditprüfung wird mithilfe eines geeigneten Ratingtools das kundenindividuelle Rating bestimmt. Das Kreditportfolio wird periodisch überwacht.

Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken aus dem Bilanz- und Ausserbilanzgeschäft werden durch ein Asset-Management und ein Liability-Management-Instrumentarium überwacht und gesteuert. Zur Beurteilung der Risiken wird auch auf externe Fachkräfte zurückgegriffen. Diese führen mit einer speziellen Software entsprechende Belastungstests durch. Die Steuerung baut auf der Marktzinsmethode auf und fokussiert den Barwert des Eigenkapitals.

Liquiditätsrisiken

Die Zahlungsbereitschaft der Bank wird im Rahmen der bankengesetzlichen Bestimmungen überwacht und gewährleistet. In der Sparhafen Immobilien AG wird die Liquidität ebenfalls überwacht. Die Eigenpositionen der Bank werden regelmässig auf ihre Handelbarkeit überprüft.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken sind definiert als die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder infolge externer Ereignisse eintreten. Diese werden beschränkt mithilfe interner Reglemente und Weisungen zur Organisation und Kontrolle. Die Interne Revision prüft die interne Kontrolle der Bank regelmässig und erstattet entsprechend Bericht.

Compliance und rechtliche Risiken

Die interne Compliance-Funktion wird im Rahmen eines Outsourcing-Vertrags durch eine etablierte Firma unterstützt. So stellt die Bank sicher, dass die Geschäftstätigkeit im Einklang mit den geltenden regulatorischen Vorgaben und den Sorgfaltspflichten eines Finanzinstituts steht. Darüber hinaus ist der Outsourcing-Partner für die Überprüfung von Anforderungen und Entwicklungen seitens der Aufsichtsbehörde, des Gesetzgebers oder anderer Organisationen verantwortlich. Zudem sorgt die Bank dafür, dass die Weisungen und Reglemente an die regulatorischen Entwicklungen angepasst und eingehalten werden. Rechtsrisiken werden durch den fallweisen Beizug externer Anwälte überwacht und eingegrenzt.

1.3 Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs

Ausfallrisiken
Die Ausfallrisiken werden durch Risikoverteilung, Qualitätsanforderungen und Deckungsmargen begrenzt. Die Kredite werden nach einheitlichen Kriterien beurteilt. Die effiziente Überwachung der Ausfallrisiken während der ganzen Kreditdauer wird durch eine laufende Aktualisierung der Kreditratings und die regelmässige Kommunikation mit der Kundschaft sichergestellt. Die Werthaltigkeit der Sicherheiten wird in angemessenen Zeitabschnitten überprüft – je nach Art der Deckung.

Ausleihungen und Wertberichtigungen (Hypothekarforderungen und übrige Forderungen gegenüber Kundinnen und Kunden)
Die Bilanzierung per Stichtag erfolgt zum Nominalwert. Wertberichtigungen werden auf der Basis von Bonitätseinschätzungen vorgenommen. Dabei werden die Ausleihungen gegenüber Kundinnen und Kunden in die Ratingklassen 1 bis 10 unterteilt.

Bei allen Ausleihungen der Klassen 1 bis 6 wird der Schuldendienst geleistet, die vertraglichen Bedingungen werden eingehalten, und es liegen keine Hinweise vor, dass ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht oder die Rückzahlung der Forderung gefährdet sein könnte.

Bei den Ausleihungen, die den Klassen 7 und 8 zugeteilt sind, besteht ein gewisses Risiko, dass die Schuldner in finanzielle Schwierigkeiten geraten können oder bereits in solchen sind und die Schulden nicht mehr vollständig tilgen können. Diese Ausleihungen werden als Forderungen mit erhöhtem Ausfallrisiko eingestuft.

Bei den Ausleihungen, die den Klassen 9 und 10 zugeteilt sind, handelt es sich um gefährdete Forderungen, bei denen die Wahrscheinlichkeit eines nachhaltigen Ausstandes grösser als 50% ist. Entsprechende Anzeichen können sein, dass die Schuldner bereits erhebliche finanzielle Schwierigkeiten haben, ein tatsächlicher Vertragsbruch erfolgt ist oder eine hohe Wahrscheinlichkeit eines Konkurses oder eines sonstigen Sanierungsbedarfs des Schuldners besteht. Diese gefährdeten Forderungen werden auf Einzelbasis bewertet und die Wertminderungen durch Einzelwertberichtigungen abgedeckt.

Bei Hypothekarforderungen und Forderungen mit anderer Deckung erfolgt die Bewertung für die Klassen 7 bis 10 zum Liquidationswert auf Einzelbasis sowohl für die Forderungen als auch für die Sicherheiten. Der Liquidationswert entspricht dabei einem geschätzten realisierbaren Veräusserungswert bzw. Marktpreis. Vom Liquidationswert werden bei Bedarf weitere Wertschmälerungen, Haltekosten und erforderliche Liquidationsaufwände in Abzug gebracht. Ist der verbleibende Restwert tiefer als die Forderung, wird der ungedeckte Teil vollumfänglich einzelwertberichtigt.

Bei Forderungen ohne Deckung erfolgt die Bewertung für die Klassen 7 bis 10 ebenfalls zum Liquidationswert auf Einzelbasis. Als Berechnungsbasis gilt dabei der per Stichtag beanspruchte Kredit. Der Liquidationswert der Forderung wird je nach Ratingklasse unterschiedlich hoch eingeschätzt. Je höher die Klasse bzw. das Verlustrisiko eingeschätzt wird, desto tiefer wird der Liquidationswert angerechnet. Dieser wird von den einzelnen Forderungen per Stichtag mithilfe proportionaler Wertberichtigungen zwischen 25% und 100% hergeleitet. Für die Ratingklasse 7 erfolgen Einzelwertberichtigungen von 25%, für die Klasse 8 von 50%, für die Klasse 9 von 75% und für die Klasse 10 von 100%. Die erforderlichen Liquidationsaufwände werden zusätzlich berücksichtigt.

Zinsen auf Ausleihungen, die mehr als 90 Tage ausstehend sind, gelten als überfällig. Überfällige Zinsen, deren Eingang gefährdet ist, werden als nicht mehr vereinnehmbar behandelt und der Position «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» zugewiesen.

Ausleihungen werden als zinslos gestellt, wenn die Einbringlichkeit der Zinsen äusserst zweifelhaft ist.

Wenn eine Forderung als ganz oder teilweise uneinbringlich eingestuft oder ein Forderungsverzicht gewährt wird, erfolgt die Ausbuchung über die Position «Wertberichtigung für Ausfallrisiken». Wiedereingänge von in Vorperioden ausgebuchten Forderungen werden der Position «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» gutgeschrieben.

Ausleihungen, die den Klassen 7 bis 10 zugeteilt sind, werden dann wieder in die Ratingklassen 1 bis 6 eingestuft, wenn keine Hinweise auf finanzielle Schwierigkeiten der Schuldner mehr vorliegen, die ausstehenden Kapitalbeträge und Zinsen wieder fristgerecht und gemäss den vertraglichen Bedingungen eingehen und die Kreditwürdigkeit des Schuldners als gegeben eingestuft wird.

Wertberichtigungen auf nicht gefährdeten Forderungen
Für Ausfallrisiken auf nicht gefährdete Forderungen wird auf den grundpfandgesicherten Positionen in den Ratingklassen 5 bis 8 sowie auf den Forderungen ohne Deckung für Firmen- und Privatkunden je ein prozentualer Anteil berechnet und eine Wertberichtigung für inhärente Ausfallrisiken bis zum Jahr 2025 geäufnet. Die Position wird der «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» zugewiesen.

Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken können insbesondere in einer Krisensituation für die Bildung von Einzelwertberichtigungen auf gefährdeten Forderungen verwendet werden, ohne dass die Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken sofort wieder aufgebaut werden.

Bei einem ausserordentlich hohen Bedarf an Einzelwertberichtigungen für gefährdete Forderungen wird evaluiert, ob die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken zur Deckung der notwendigen Einzelwertberichtigung verwendet werden sollen. Als ausserordentlich hoch wird der Bedarf an Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen angesehen, wenn dieser 10% der Position «Bruttoerfolg Zinsengeschäft» übersteigt. Im Berichtsjahr wurden die gebildeten Wertberichtigungen nicht zur Deckung von Einzelwertberichtigungen verwendet. Führt die Verwendung von Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken ohne sofortigen Wiederaufbau zu einer Unterdeckung, wird diese innerhalb von maximal fünf Geschäftsjahren durch einen Wiederaufbau beseitigt oder mit den Reserven für allgemeine Bankrisiken verrechnet.

1.4 Erläuterungen zur Bewertung der Deckungen, insbesondere zu wichtigen Kriterien für die Ermittlung der Verkehrs- und Belehnungswerte

Das Schatzungswesen orientiert sich an den Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung, an der anerkannten Fachliteratur sowie an den Richtlinien der Bank. Die Schätzungen erfolgen mit einem marktgängigen Schätzungstool oder unter Beizug externer Experten und sind verbindlich geregelt. Für die Ermittlung der Verkehrs- und Belehnungswerte bei den Grundpfändern kommen je nach Objektart verschiedene Werte zum Einsatz. Nachstehend geben wir einen Überblick über die verwendbaren Grundlagen nach den wichtigsten Objektarten:

Objektart	Bewertungsmethode
Ein- und Zweifamilienhäuser	Hedonische Methode, Expertenschätzung
Eigentumswohnungen	Hedonische Methode, Expertenschätzung
Mehrfamilienhäuser	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Büro- und Geschäftshäuser	Ertragswertberechnung, Expertenschätzung
Gewerbliche und industrielle Objekte	Ertragswertberechnung, Expertenschätzung
Gemischte Objekte (allg.) mit Wohnanteil >= 70%	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Gemischte Objekte (allg.) mit Wohnanteil < 70%	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Ferienobjekte	Hedonische Methode, Ertragswertmethode
Luxusobjekte	Expertenschätzung

Der Belehnungswert stellt, ohne anderweitige Begründung, auf den nachhaltigen Marktwert ab. Der Belehnungswert darf den Marktwert nicht übersteigen. Für die Bewertung gilt zudem das Niederstwertprinzip, wonach als Belehnungswert der tiefere Wert aus Kaufpreis und Marktwert massgeblich ist.

Die maximal mögliche Finanzierung hängt einerseits von den bankintern festgelegten Belehnungswerten und andererseits von der Tragbarkeit ab.

Bei gefährdeten Forderungen werden die jeweiligen Sicherheiten zum Liquidationswert bewertet.

Die Werthaltigkeit der Sicherheiten wird im Rahmen des Wiedervorlagewesens der Bank in angemessenen Zeitabschnitten überprüft.

1.5 Erläuterungen zur Geschäftspolitik beim Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten inklusive der Erläuterungen im Zusammenhang mit der Anwendung von Hedge Accounting

Die Bank kann im Auftrag und auf Rechnung von Kundinnen und Kunden auf gesicherter Basis Handelsgeschäfte in derivativen Finanzinstrumenten durchführen. Mit Ausnahme von Devisentermingeschäften sind Handelsgeschäfte in derivativen Finanzinstrumenten auf Rechnung der Bank grundsätzlich nicht vorgesehen. Die Bank kann derivative Finanzinstrumente im Rahmen des Asset-Management- und des Liability-Management-Instrumentariums zur Steuerung der Bilanz bzw. zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken einsetzen (Absicherungsgeschäfte).

Grundgeschäft	Absicherung mithilfe von
– Zinsänderungsrisiken aus zinssensitiven Forderungen und Verpflichtungen im Bankenbuch	– Zinssatzswap

Handlungsbedarf kann sich insbesondere dann ergeben, wenn die Einhaltung der von der Bank im Management der Zinsänderungsrisiken definierten Risikotoleranzen gefährdet sein könnte. Ob und in welchem Umfang derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt werden sollen, wird jeweils auf der Basis von entsprechenden Auswertungen im Rahmen der quartalsweise stattfindenden ALM-Sitzungen entschieden. Zur Absicherung der Zinsrisiken in den Hypothekargeschäften hat die Sparhafen Bank AG aktuell einen Makrohedge aufgenommen.

Sicherungsbeziehungen sowie Risikomanagementziele und -strategien dokumentieren wir beim Abschluss der jeweiligen derivativen Absicherungsgeschäfte. Wir überprüfen mindestens an jedem Bilanzstichtag die Effektivität der Sicherungsbeziehungen. Dabei wird jeweils beurteilt, wie sich die aktuelle Situation bezüglich Zinsänderungsrisiken kalkulatorisch ohne und effektiv mit Absicherungsinstrumenten präsentiert, und entsprechend abgeglichen. Von einer Effektivität der Sicherungsbeziehung ist immer dann auszugehen, wenn durch die eingesetzten Absicherungsinstrumente das Zinsänderungsrisiko, dem sich die Bank aussetzt, entsprechend dem beabsichtigten Zweck beim Abschluss der Sicherungsbeziehung reduziert werden kann.

Sobald eine Absicherungstransaktion die Kriterien der Effektivität nicht mehr erfüllt, wird sie einem Handelsgeschäft gleichgestellt, und der Effekt aus dem unwirksamen Teil wird über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. In der Erfolgsrechnung 2024 wurden keine Auswirkungen aus der Ineffektivität der Absicherung verzeichnet.

1.6 Erläuterung von wesentlichen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundlagen
Die Buchführungs-, Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsgrundsätze richten sich nach den obligationenrechtlichen, den bankengesetzlichen und den statutarischen Bestimmungen der Bankenverordnung sowie der Rechnungslegungsverordnung-FINMA und dem Rundschreiben 20/1 «Rechnungslegung – Banken» der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA). Der Konzernabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der gesamten Gruppe in Übereinstimmung mit den für Banken und Wertpapierhäuser anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften.

Allgemeine Grundsätze
Sämtliche Aktiven, Passiven und Ausserbilanzgeschäfte werden einzeln bewertet. Die Buchführung und die Rechnungslegung erfolgen in der Landeswährung (Schweizer Franken).

Erfassung und Bilanzierung
Der Konzern erfasst sämtliche Geschäftsvorfälle am Abschlusstag in den Büchern der Konzernrechnung und berücksichtigt sie ab diesem Zeitpunkt für die Erfolgsermittlung. Die Bilanzierung der abgeschlossenen, aber noch nicht erfüllten Kassageschäfte erfolgt nach dem Abschlusstagprinzip. Die abgeschlossenen Termingeschäfte werden bis zum Erfüllungstag als Ausserbilanzgeschäfte ausgewiesen. Ab dem Erfüllungstag werden die Geschäfte in der Bilanz ausgewiesen.

Umrechnung von Fremdwährungen
Die Umrechnung von Bilanzpositionen, die in Fremdwährung geführt werden, erfolgt nach der Stichtagskursmethode. Transaktionen in fremder Währung werden zum Tageskurs der Transaktion umgerechnet. Effekte aus Fremdwährungsanpassungen werden in der Erfolgsrechnung (Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option») erfasst.

Für die Währungsumrechnung wurden per Bilanzstichtag folgende Kurse verwendet:

Währung	31.12.2024	31.12.2023
USD	0,9054	0,8376
EUR	0,9410	0,9262
GBP	1,1345	1,0655

Grundsätze zur Konsolidierung
Die Sparhafen Genossenschaft ist eine lokale Finanz- und Immobiliengruppe und erstellt einen Konzernabschluss. Darin wird die wirtschaftliche Lage so dargestellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nach dem True-and-Fair-View-Prinzip vermittelt wird.

Die Konzernrechnung umfasst alle Unternehmen, die die Sparhafen Genossenschaft im Sinne von Art. 34 Abs. 3 BankV kontrolliert. Die für die Konsolidierung verwendeten Abschlüsse von Gruppengesellschaften entsprechen den einheitlichen Grundsätzen des Konzerns.

Sämtliche konsolidierten Gesellschaften werden nach der Methode der Vollkonsolidierung erfasst. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode).

Konzerninterne Aktiven, Passiven und Ausserbilanzgeschäfte sowie Aufwände und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert, ebenso der darauf erzielte interne Erfolg.

Flüssige Mittel
Flüssige Mittel werden zum Nominalwert erfasst.

Forderungen gegenüber Banken sowie Verpflichtungen gegenüber Banken
Forderungen gegenüber Banken werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Ausfallrisiken erfasst. Verpflichtungen gegenüber Banken werden zum Nennwert bilanziert.

Edelmetallguthaben bzw. -verpflichtungen auf Konten für Edelmetall werden zum Fair Value bewertet, sofern das entsprechende Edelmetall an einem preiseffizienten und liquiden Markt gehandelt wird. Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgen die Bewertung und die Bilanzierung zum Niederstwertprinzip.

Forderungen gegenüber Kunden und Hypothekarforderungen
Diese Positionen werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Ausfallrisiken erfasst.

Wertberichtigungen für Ausfallrisiken
Für erkennbare Verlustrisiken werden Wertberichtigungen für Ausfallrisiken gebildet. Eine Wertminderung wird dann verbucht, wenn der voraussichtlich einbringbare Betrag (inklusive Berücksichtigung der Sicherheiten und Verwertungskosten) den Buchwert der Forderung unterschreitet. Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden direkt von den entsprechenden Aktivpositionen abgezogen. Wertberichtigungen werden für gefährdete und nicht gefährdete Forderungen gebildet.

Bei nicht gefährdeten Forderungen erfolgt die Ermittlung der Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken basierend auf einem prozentualen Anteil auf grundpfandgesicherten Forderungen mit Ratingeinstufung 5 bis 8 und auf Forderungen ohne Deckung.

Wenn eine Forderung als ganz oder teilweise uneinbringlich eingestuft wird oder ein Forderungsverzicht gewährt wird, erfolgt die Ausbuchung der Forderung zulasten der entsprechenden Wertberichtigung und bei Bedarf über die Erfolgsrechnung.

Freigewordene Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden erfolgswirksam aufgelöst.

Für weitere Ausführungen im Zusammenhang mit den Wertberichtigungen für Ausfallrisiken wird auf den Abschnitt «Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs» verwiesen (Seite 17 f.).

Verpflichtungen aus Kundeneinlagen
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen werden zum Nennwert bilanziert.

Edelmetallverpflichtungen auf Konten für Edelmetall werden zum Fair Value bewertet, sofern das entsprechende Edelmetall an einem preiseffizienten und liquiden Markt gehandelt wird. Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgen die Bewertung und die Bilanzierung zum Niederstwertprinzip.

Handelsgeschäft und Verpflichtungen aus Handelsgeschäften
Als Handelsgeschäft gelten Positionen, die aktiv bewirtschaftet werden, um von Marktpreisschwankungen zu profitieren. Beim Abschluss einer Transaktion wird die Zuordnung zum Handelsgeschäft festgelegt und entsprechend dokumentiert.

Positionen des Handelsgeschäfts werden grundsätzlich zum Fair Value bewertet. Bezüglich Fair Value stützt sich der Konzern ausschliesslich auf einen Preis, der an einem preiseffizienten und liquiden Markt gestellt wurde.

Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgen die Bewertung und die Bilanzierung zum Niederstwertprinzip.

Die aus der Veräusserung oder der Bewertung resultierenden Kursgewinne bzw. -verluste werden über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. Zins- und Dividendenerträge aus Handelsbeständen in Wertschriften schreibt der Konzern der Position «Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen» gut. Auf die Verrechnung der Refinanzierung der im Handelsgeschäft eingegangenen Positionen mit dem Zinsengeschäft wird verzichtet. Der Primärhandelserfolg aus dem Wertschriftenemissionsgeschäft wird in der Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht.

Positive und negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente (Derivate)

Handelsgeschäfte
Die Bewertung aller derivativen Finanzinstrumente des Konzerns erfolgt zum Fair Value.

Der Bewertungserfolg von Handelsgeschäften wird erfolgswirksam in der Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» erfasst.

Absicherungsgeschäfte
Die Bewertung aller derivativen Finanzinstrumente des Konzerns erfolgt zum Fair Value.

Der Bewertungserfolg von Absicherungsinstrumenten wird im Ausgleichskonto erfasst, sofern keine Wertanpassung im Grundgeschäft verbucht wird. Wird bei einem Absicherungsgeschäft eine Wertanpassung im Grundgeschäft verbucht, ist die Wertänderung des Absicherungsgeschäfts über die gleiche Erfolgsposition zu erfassen. Im Falle von Makrohedges im Zinsengeschäft kann der Saldo entweder in der Position «Zins- und Diskontertrag» oder in der Position «Zinsaufwand» erfasst werden.

Die aufgelaufenen Zinsen auf der Absicherungsposition werden im «Ausgleichskonto» unter der Position «Sonstige Aktiven» bzw. «Sonstige Passiven» ausgewiesen.

Beim vorzeitigen Verkauf eines nach der Accrual-Methode erfassten Zinsabsicherungsgeschäfts werden realisierte Gewinne und Verluste, die der Zinskomponente entsprechen, nicht sofort vereinnahmt, sondern über die Restlaufzeit bis zur Endfälligkeit des Geschäfts abgegrenzt.

An jedem Bilanzstichtag wird die Effektivität der Sicherungsbeziehung beurteilt. Das bedeutet, dass der aufgelaufene Zinsaufwand dem Zinsertrag gegenübergestellt wird.

Finanzanlagen
Bei Schuldtiteln mit der Absicht zur Haltung bis zur Endfälligkeit erfolgen die Bewertung und die Bilanzierung zum Anschaffungswert. Dabei wird der Nominalwert in der Bilanzposition «Finanzanlagen» ausgewiesen. Die Abgrenzung des Agios bzw. Disagios (Zinskomponente) über die Laufzeit (Accrual-Methode) erfolgt in den Bilanzpositionen «Aktive Rechnungsabgrenzungen» sowie «Passive Rechnungsabgrenzungen». Ausfallrisikobedingte Wertveränderungen werden sofort zulasten der Position «Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» verbucht. Werden Schuldtitel vor der Endfälligkeit veräussert oder vorzeitig zurückbezahlt, werden realisierte Gewinne und Verluste, die der Zinskomponente entsprechen, nicht sofort vereinnahmt, sondern über die Restlaufzeit bis zur Endfälligkeit des Geschäfts abgegrenzt.

Die Bewertung von Schuldtiteln ohne Absicht zur Haltung bis zur Endfälligkeit (zur Veräusserung bestimmt) erfolgt nach dem Niederstwertprinzip.

Beteiligungstitel, Anteile von kollektiven Kapitalanlagen, eigene physische Edelmetallbestände sowie aus dem Kreditgeschäft übernommene und zur Veräusserung bestimmte Liegenschaften werden zum Niederstwert bewertet. Bei Liegenschaften, die aus dem Kreditgeschäft übernommen werden und zur Veräusserung bestimmt sind, wird der Niederstwert als der tiefere des Anschaffungswerts oder Liquidationswerts bestimmt.

Bei Finanzanlagen, die zum Niederstwertprinzip bewertet werden, wird eine Zuschreibung bis höchstens zu den Anschaffungskosten verbucht, sofern der unter den Anschaffungswert gefallene Fair Value in der Folge wieder steigt. Der Saldo der Wertanpassungen wird über die Positionen «Anderer ordentlicher Aufwand» bzw. «Anderer ordentlicher Ertrag» verbucht.

Bei der Veräusserung von Finanzanlagen, die nach dem Niederstwertprinzip bewertet werden, wird der gesamte realisierte Erfolg über die Position «Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen» verbucht.

Nicht konsolidierte Beteiligungen
Als Beteiligungen gelten die im Eigentum der Gruppengesellschaften befindlichen Anteile an Gesellschaften mit Infrastrukturcharakter sowie Beteiligungstitel, die mit der Absicht der dauernden Anlage gehalten werden, unabhängig vom stimmberechtigten Anteil. Beteiligungen werden einzeln bewertet. Als gesetzlicher Höchstwert gilt der Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen.

Unternehmen, über die ein bedeutender Einfluss ausgeübt werden kann, ohne dass eine Kontrolle vorliegt, werden nach der Equity-Methode bewertet. Ein bedeutender Einfluss wird namentlich bei einer Beteiligung ab 20% am stimmberechtigten Kapital angenommen. Die Werthaltigkeit der Beteiligungen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Allenfalls sind zusätzliche Wertbeeinträchtigungen (Impairment) in der Erfolgsrechnung (Position «Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten») zu verbuchen. Eine Zuschreibung aus dem (teilweisen) Wegfall einer Wertbeeinträchtigung wird in der Position «Ausserordentlicher Ertrag» erfasst.

Sachanlagen
Investitionen in neue Sachanlagen werden aktiviert, wenn sie einen Netto-Marktwert oder einen Nutzwert haben, während mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden können und die Aktivierungsuntergrenze übersteigen. Kleine Umbauten und Renovationen werden direkt der laufenden Rechnung belastet. Investitionen in übrige Sachanlagen werden aktiviert, wenn dadurch der Markt- oder Nutzwert nachhaltig erhöht oder die Lebensdauer wesentlich verlängert wird und sie die Aktivierungsuntergrenze übersteigen.

Sachanlagen werden einzeln bewertet und zu Anschaffungs- oder zu Herstellkosten erfasst. Bei der Folgebewertung werden Sachanlagen zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen bilanziert.

Auf dem Bankgebäude erfolgt eine lineare Abschreibung von 2%, bei den Wohnliegenschaften werden linear 1% und bei den Betriebsliegenschaften 2% bis zur steuerlichen Abschreibungsuntergrenze abgeschrieben. Auf dem Bankgebäude können Sonderabschreibungen vorgenommen werden.

Die Abschreibungen der übrigen Sachanlagen erfolgen planmässig linear, maximal über die geschätzte Nutzungsdauer. Die geschätzte Nutzungsdauer für die einzelnen Sachanlagekategorien ist nachfolgend dargestellt:

Kategorie	Geschätzte Nutzungsdauer in Jahren
Informations- und Kommunikationsanlagen	max. 3 Jahre
Software	max. 3 Jahre
Übrige Sachanlagen	max. 10 Jahre

Eigenleistungen bei langfristigen Immobilienprojekten werden aktiviert und beim Personalaufwand sowie beim Sachaufwand in Abzug gebracht.

Die Werthaltigkeit der Sachanlagen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Allenfalls sind Wertbeeinträchtigungen (Impairment) in der Erfolgsrechnung (Position «Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten») zu verbuchen. Eine Zuschreibung aus dem (teilweisen) Wegfall einer Wertbeeinträchtigung wird in der Position «Ausserordentlicher Ertrag» erfasst.

Realisierte Gewinne aus der Veräusserung von Sachanlagen werden über die Position «Ausserordentlicher Ertrag» verbucht, realisierte Verluste über «Ausserordentlicher Aufwand».

Kassenobligationen
Kassenobligationen werden zum Nennwert bilanziert.

Anleihen und Pfandbriefdarlehen
Anleihen und Pfandbriefdarlehen werden zum Nominalwert erfasst. Voreinzahlungskommissionen im Zusammenhang mit Pfandbriefdarlehen werden als Zinskomponenten behandelt und über die Laufzeit des jeweiligen Pfandbriefdarlehens abgegrenzt (Accrual-Methode).

Rückstellungen
Rückstellungen sind auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber verlässlich schätzbar ist.

Die Höhe der Rückstellungen wird aufgrund einer Analyse der jeweiligen Ereignisse in der Vergangenheit sowie aufgrund der nach dem Bilanzstichtag eingetretenen Ereignisse bestimmt, sofern diese zur Klarstellung des Sachverhalts beitragen. Der Betrag ist in Bezug auf das wirtschaftliche Risiko abzuschätzen, wobei dieses so objektiv wie möglich berücksichtigt wird. Die Höhe der Rückstellungen hat dem Erwartungswert der zukünftigen Mittelabflüsse zu entsprechen. Sie hat die Wahrscheinlichkeit und die Verlässlichkeit dieser Geldabflüsse zu berücksichtigen.

Nicht mehr benötigte Rückstellungen werden erfolgswirksam aufgelöst.

Vorsorgeverpflichtungen
Wirtschaftliche Auswirkungen aus Vorsorgeeinrichtungen sind entweder wirtschaftlicher Nutzen oder wirtschaftliche Verpflichtungen. Die Ermittlung der wirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt grundsätzlich auf der Basis der finanziellen Situation der Vorsorgeeinrichtungen, an die die Gruppe angeschlossen ist.

Bei einer Unterdeckung besteht eine wirtschaftliche Verpflichtung, wenn die Bedingungen für die Bildung einer Rückstellung gegeben sind.

Bei einer Überdeckung besteht ein wirtschaftlicher Nutzen, wenn es zulässig und beabsichtigt ist, sie zur Senkung der Arbeitgeberbeiträge einzusetzen oder ausserhalb von reglementarischen Leistungen für einen anderen wirtschaftlichen Nutzen des Arbeitgebers zu verwenden.

Die gegenüber den angeschlossenen Vorsorgeeinrichtungen geschuldeten Arbeitgeberbeiträge werden laufend in der Erfolgsrechnungsposition «Personalaufwand» verbucht.

Steuern

Laufende Steuern
Die laufenden Ertrags- und Kapitalsteuern auf dem entsprechenden Periodenerfolg und dem massgebenden Kapital werden in Übereinstimmung mit den jeweiligen steuerlichen Ermittlungsvorschriften errechnet. Verpflichtungen aus laufenden Ertrags- und Kapitalsteuern sind unter der Position «Passive Rechnungsabgrenzungen» ausgewiesen.

Latente Steuern
Die Buchwerte, die von den steuerrechtlich massgebenden Werten abweichen (Bewertungsdifferenzen), werden systematisch ermittelt. Darauf werden latente Steuereffekte berücksichtigt und in der Position «Rückstellungen» verbucht. Die jährliche Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen. Der latente Ertragssteuereffekt bzw. die jeweilige Veränderung gegenüber dem Vorjahr wird über die Position «Steuern» verbucht.

Aktive latente Ertragssteuern auf zeitlich befristeten Differenzen sowie auf steuerlichen Verlustvorträgen werden unter der Position «Sonstige Aktiven» bilanziert, wenn es wahrscheinlich ist, dass genügend steuerbare Gewinne verfügbar sein werden. Allfällige nicht aktivierte Steueransprüche werden im Anhang unter den Eventualforderungen offengelegt.

Aktive und passive latente Steuern werden nur verrechnet, wenn sie das gleiche Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerhoheit betreffen und ein durchsetzbares Recht zu ihrer Verrechnung besteht. Die Berechnung erfolgt aufgrund der bei der tatsächlichen Besteuerung geschätzten Steuersätze. Sofern diese nicht bekannt sind, erfolgt die Berechnung zu den am Bilanzstichtag gültigen Steuersätzen. Die Rückstellung für latente Steuern wird erfolgswirksam geäufnet.

Reserven für allgemeine Bankrisiken
Die Bilanzierung erfolgt zum Nennwert. Die Reserven für die allgemeinen Bankrisiken können versteuert oder nicht versteuert sein und sind Bestandteil des Eigenkapitals.

Ausserbilanzgeschäfte
Ausserbilanzgeschäfte werden zum Nominalwert erfasst. Für erkennbare Verlustrisiken werden auf der Passivseite der Bilanz Rückstellungen gebildet.

Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
Die Grundlagen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze und die Reserven für allgemeine Bankrisiken wurden präzisiert. Ansonsten ergaben sich keine Änderungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

3. Informationen zur Bilanz

3.1 Deckung von Forderungen und Ausserbilanzgeschäften sowie gefährdeten Forderungen

in CHF 1000

		Deckungsart			
Ausleihungen (vor Verrechnung mit Wertberichtigungen)		**Hypothekarische Deckung**	**Andere Deckung**	**Ohne Deckung**	**Total**
Forderungen gegenüber Kunden			262	3477	3739
Hypothekarforderungen					
• Wohnliegenschaften		593696		1706	595401
• Büro- und Geschäftshäuser		4380			4380
• Gewerbe und Industrie		35437			35437
• Übrige					
Total Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	**31.12.2024**	**633513**	**262**	**5182**	**638958**
	31.12.2023	595797	481	5933	602211
Total Ausleihungen (nach Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	**31.12.2024**	**631665**	**262**	**3477**	**635404**
	31.12.2023	594015	481	4638	599134

Ausserbilanz					in CHF 1000
Eventualverpflichtungen		-	161	507	668
Unwiderrufliche Zusagen		10783	1585	3098	15466
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen		-	-	1117	1117
Total Ausserbilanz	**31.12.2024**	**10783**	**1746**	**4722**	**17251**
Total Ausserbilanz	31.12.2023	6515	167	4595	11278

Die unwiderruflichen Zusagen enthalten unter anderem neu ausgegebene, noch nicht benutzte Kreditlimiten.

in CHF 1000

Gefährdete Forderungen		**Bruttoschuldbetrag**	**Geschätzte Verwertungserlöse der Sicherheiten**	**Nettoschuldbetrag**	**Einzelwertberichtigung**
Gefährdete Forderungen	**31.12.2024**	**11006**	**7896**	**3110**	**3110**
Gefährdete Forderungen	31.12.2023	12945	10195	2750	2750

Die Einzelwertberichtigungen sind aufgrund überfälliger Zinsen angestiegen.

3.2 Handelsgeschäft

in CHF 1000

Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Schuldtitel	-	-
• kotiert[1]	-	-
• nicht kotiert	-	-
Beteiligungstitel	-	-
• davon eigene Beteiligungstitel	-	-
Edelmetalle	2	-
Total Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen	**2**	**-**
• davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften	-	-

[1] börsenkotiert = an einer anerkannten Börse gehandelt

3.3 Offene derivative Finanzinstrumente

in CHF 1000

		Handelsinstrumente			Hedginginstrumente		
Zinsinstrumente		**Positive Wiederbeschaffungswerte**	**Negative Wiederbeschaffungswerte**	**Kontraktvolumen**	**Positive Wiederbeschaffungswerte**	**Negative Wiederbeschaffungswerte**	**Kontraktvolumen**
Swaps		-	-	-	-	441	15 000
Devisen							
Terminkontrakte		-	-	-	-	-	-
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	**31.12.2024**	**-**	**-**	**-**	**-**	**441**	**15 000**
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	31.12.2023	-	-	-	-	34	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-

3.4 Finanzanlagen

in CHF 1000

Finanzanlagen	**Buchwert 31.12.2024**	**Buchwert 31.12.2023**	**Fair Value 31.12.2024**	**Fair Value 31.12.2023**
Schuldtitel	10 450	12 030	10 675	12 057
• davon mit Halteabsicht bis Endfälligkeit	10 450	12 030	10 675	12 057
• davon nach Niederstwertprinzip	-	-	-	-
Beteiligungstitel	-	6	-	-
• davon qualifizierte Beteiligungen[1]	-	-	-	-
Total Finanzanlagen	**10 450**	**12 036**	**10 675**	**12 057**
• davon repofähige Wertschriften	3 000	4 580	3131	4 663

[1] mindestens 10% des Kapitals oder der Stimmen

Aufgliederung der Gegenparteien nach Rating		**AAA bis AA–**	**A+ bis A–**	**BBB+ bis BBB–**	**BB+ bis B–**	**Niedriger als B–**	**Ohne Rating**
Schuldtitel: Buchwerte	**Berichtsjahr**	**3 000**	**2 700**	**4 500**	**-**	**-**	**250**

Zur Erläuterung werden in der obigen Tabelle die Ratings gemäss einer renommierten Agentur dargestellt.

3.5 Beteiligungen

in CHF 1000

Beteiligungen	**Anschaffungswert**	**Bisher aufgelaufene Abschreibungen**	**Buchwert 31.12.2023**	**Umgliederungen**	**Investitionen**	**Desinvestitionen**	**Abschreibungen**	**Buchwert 31.12.2024**
Beteiligungen ohne Kurswert	1090	-	1090	-	223	-	-	1313
Total Beteiligungen	**1090**	**-**	**1090**	**-**	**223**	**-**	**-**	**1313**

3.6 Anlagespiegel

in CHF 1000

Sachanlagen	Anschaffungswert	Bisher aufgelaufene Abschreibungen	Buchwert 31.12.2023	Umgliederungen	Investitionen	Desinvestitionen	Abschreibungen	Buchwert 31.12.2024
Liegenschaften								
• Bankgebäude	26 677	–9 514	17 163	-	-	-	–502	16 661
• Andere Liegenschaften	132 949	–8 327	124 622	-	534	-	–832	124 324
• Anzahlungen für Wohnliegenschaften im Bau		-		655	9 120	-	-	9 775
• Projektierung Umbau	680	-	680	-	4 505	-	–17	5 168
Übrige Sachanlagen	2 212	–1 921	291	-	132	-	–151	273
Total Sachanlagen	**162 519**	**–19 762**	**142 756**	**655**	**14 292**	**-**	**–1 502**	**156 201**

in CHF 1000

	31.12.2024	31.12.2023
Verpflichtungen: zukünftige Leasingraten aus Operational Leasing	74	80

3.7 Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven

in CHF 1000

	31.12.2024		31.12.2023	
Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven
Ausgleichskonto	441	70	47	-
Indirekte Steuern	80	909	65	725
Nicht eingelöste Coupons, Kassenobligationen und Obligationenanleihen	-	51	-	51
Übrige Aktiven und Passiven	74	90	95	-
Total Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	**595**	**1120**	**207**	**776**

3.8 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

in CHF 1000

	31.12.2024		31.12.2023	
Verpfändete Aktiven	Forderungsbetrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht	Forderungsbetrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht
Forderungen gegenüber Banken	-	441	1 500	-
Forderungen gegenüber Kunden	193	-	777	763
Hypothekarforderungen	256 434	162 100	186 571	120 000
Finanzanlagen	2 000	6	250	12
Beteiligungen	-	-	-	-
Sachanlagen (eigene Liegenschaften)	115 426	115 426	106 360	88 024
Total verpfändete Aktiven	**374 053**	**277 973**	**295 457**	**208 799**
Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	**-**	**-**	**-**	**-**

Verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt, ohne Darlehensgeschäfte und Pensionsgeschäfte mit Wertschriften.

3.9 Angaben zur wirtschaftlichen Lage der eigenen Vorsorgeeinrichtung

Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtungen und Vorsorgeaufwand

Die Personalvorsorge für alle Mitarbeitenden der Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG wird seit dem 1. Januar 2019 bei der Swisscanto Flex Sammelstiftung geführt. Die Versicherung der aktiven Mitarbeitenden erfolgt in einem eigenen Vorsorgewerk «Sparhafen Genossenschaft» mit eigenem Deckungsgrad. Die Rentenbezüger sind in einer Pool-Lösung bei der Swisscanto Flex Sammelstiftung angeschlossen. Die Swisscanto Flex Sammelstiftung deckt mindestens die obligatorischen Leistungen nach BVG ab. Die Vorsorgekommission hat per 01.01.2025 den Vorsorgevertrag mit der Swisscanto Flex um 5 Jahre verlängert. Dies zu günstigeren Konditionen bei den Risikoprämien und den Verwaltungskosten.

Die Performance des Vorsorgewerks betrug 8,38% (Vorjahr 5,04%).

Die Rechnungslegung der Vorsorgeeinrichtung erfolgt gemäss den Vorgaben der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26.

Laut der ungeprüften Jahresrechnung (gemäss Swiss GAAP FER 26) der Swisscanto Flex Sammelstiftung betrug der Deckungsgrad für das Vorsorgewerk «Sparhafen Genossenschaft»:

	per 31.12.2024	per 31.12.2023
Vorsorgewerk Sparhafen Genossenschaft	109,20%	110,20%

Der Rentnerpool der Swisscanto Flex Sammelstiftung verwendet einen technischen Zinssatz von 1,75%. Der Rentnerbestand der Sparhafen Bank AG wird nicht dem Vorsorgewerk der Sparhafen Genossenschaft zugerechnet.

Das Vorsorgevermögen ist in der Anlagegruppe «Flex35» investiert. Die Anlagegruppe «Flex 35» wurde per 01.01.2024 aus der Anlagegruppe «Flex 30» neu definiert und entsprechend zusammengestellt. Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass selbst bei Vorliegen einer Überdeckung im Sinne von Swiss GAAP FER 16 bis auf Weiteres kein wirtschaftlicher Nutzen für den Arbeitgeber entsteht. Überschüsse sollen zur weiteren Stärkung der Wertschwankungsreserve und zugunsten der Versicherten verwendet werden. Die Vorsorgekommission hat eine Verzinsung der Sparguthaben von 5,0% (Vorjahr 2,25%) beschlossen.

Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

in CHF 1000

	Stand 31.12.2023	Zuweisung z. L. Personalaufwand	Auflösung z. L. Personalaufwand	Stand 31.12.2024
Arbeitgeberbeitragsreserve	350	150	-	500

Im Jahr 2020 wurde bei der Swisscanto Flex Sammelstiftung erstmals eine Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 100 zu Lasten des Personalaufwandes einbezahlt. Im Jahr 2023 erfolgte eine weitere Einzahlung zu Lasten des Personalaufwandes von TCHF 250 und im Jahr 2024 von TCHF 150. Auf eine Aktivierung der Arbeitgeberbeitragsreserve wurde verzichtet. Die Vorsorgekommission hat eine Verzinsung der Arbeitgeberreserven von 1,0% (Vorjahr 1,5%) beschlossen.

in CHF 1000

	2024	2023
Beiträge (inkl. Arbeitgeberbeitragsreserven)	877	801

3.10 Ausstehende Obligationenanleihen

in CHF 1000

Emittent	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Fälligkeiten	Betrag
Pfandbriefdarlehen			
Pfandbriefbank schweiz. Hypothekarinstitute	0,96	2025–2042	162100
Total Pfandbriefdarlehen			**162100**

in CHF 1000

	2025	2026	2027	2028	2029	Fälligkeiten ab 2030	Total
Pfandbriefdarlehen							
Pfandbriefbank schweiz. Hypothekarinstitute	20500	19500	20000	13000	10000	79100	162100
Total	**20500**	**19500**	**20000**	**13000**	**10000**	**79100**	**162100**

3.11 Wertberichtigungen, Rückstellungen und Reserven für allgemeine Bankrisiken

in CHF 1000

	Stand 31.12.2023	Zweckkonforme Verwendung	Änderung Zweckbestimmung (Umbuchungen)	Wiedereingänge, überfällige Zinsen, Währungsdifferenzen	Neubildung z. L. Erfolgsrechnung	Auflösung z. G. Erfolgsrechnung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen für latente Steuern	**2298**	**-**	**-**	**-**	**148**	**-**	**2446**
Rückstellungen für Ausfall- und andere Risiken							
• Rückstellungen für Ausfallrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Rückstellungen für andere Geschäftsrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Übrige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-	-
Total Rückstellungen	**2298**	**-**	**-**	**-**	**148**	**-**	**2446**
Reserven für allgemeine Bankrisiken	**14513**	**-**		**-**	**-**	**–860**	**13653**
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken aus gefährdeten Forderungen	2750	-	-	360	-	-	3110
Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken	327	-	-	-	116	-	443
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken und Länderrisiken (Minus-Position)	**3077**	**-**	**-**	**360**	**116**	**-**	**3553**

3.12 Nicht ausschüttbare Reserven

in CHF 1000

Nicht ausschüttbare Reserven	31.12.2024	31.12.2023
Nicht ausschüttbare Kapitalreserven und Gewinnreserven	5217	4680
Total nicht ausschüttbare Reserven	**5217**	**4680**

3.13 Angaben der Forderungen und Verpflichtungen gegenüber nahestehenden Personen

in CHF 1000

	Forderungen		Verpflichtungen	
Nahestehende Personen	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Qualifiziert Beteiligte	-	-	-	-
Verbundene Gesellschaften	-	-	-	-
Organgeschäfte	5747	6265	5082	4527

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die banküblichen Dienstleistungen werden dem Personal zu Vorzugskonditionen gemäss separatem Reglement gewährt.

Den Mitgliedern des Verwaltungsrats werden keine Vorzugskonditionen gewährt.

Geschäfte mit verbundenen Gesellschaften werden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Es gab keine wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Personen.

3.14 Fälligkeitsstruktur des Umlaufvermögens und des Fremdkapitals

in CHF 1000

								Fällig	Total
Umlaufvermögen		**Auf Sicht**	**Kündbar**	**Innert 3 Monaten**	**Nach 3 Monaten bis zu 12 Monaten**	**Nach 12 Monaten bis zu 5 Jahren**	**Nach 5 Jahren**	**Immobilisiert**	
Flüssige Mittel		95261	-	-	-	-	-	-	95261
Forderungen gegenüber Banken		10147	-	-	-	-	-	-	10147
Forderungen gegenüber Kunden		-	1746	-	-	1993	-	-	3739
Hypothekarforderungen		60	15862	64895	84091	381335	85422	-	631665
Handelsgeschäft		2	-	-	-	-	-	-	2
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente		-	-	-	-	-	-	-	-
Finanzanlagen				450	3600	5200	1200	-	10450
Total Umlaufvermögen	**31.12.2024**	**105469**	**17607**	**65345**	**87691**	**388529**	**86622**	**-**	**751264**
Total Umlaufvermögen	31.12.2023	126494	14107	37168	112246	356417	91116	-	737547
Fremdkapital									
Verpflichtungen gegenüber Banken		497	-	20975	6689	9375	98386	-	135922
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		85193	230988	49179	22244	56046	22534	-	466185
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente		441	-	-	-	-	-	-	441
Kassenobligationen		-	-	7898	22089	25658	2253	-	57898
Anleihen und Pfandbriefdarlehen		-	-	9000	11500	62500	79100	-	162100
Total Fremdkapital	**31.12.2024**	**86131**	**230988**	**87052**	**62522**	**166579**	**189273**	**-**	**822546**
Total Fremdkapital	31.12.2023	124602	254312	90140	42784	145274	142294	-	799406

4. Informationen zum Ausserbilanzgeschäft

4.1 Eventualforderungen und -verpflichtungen

in CHF 1000

Eventualforderungen und -verpflichtungen	31.12.2024	31.12.2023
Kreditsicherungsgarantien und Ähnliches	-	-
Gewährleistungsgarantien und Ähnliches	161	161
Unwiderrufliche Verpflichtungen aus Dokumentarakkreditiven	-	-
Übrige Eventualverpflichtungen	507	535
Total Eventualforderungen und -verpflichtungen	**668**	**696**

5. Informationen zur Erfolgsrechnung

5.1 Refinanzierungsertrag im Zins- und Diskontertrag

Dem Zins- und Diskontertrag werden keine Refinanzierungskosten für das Handelsgeschäft gutgeschrieben. Es wurden keine wesentlichen Negativzinsen verbucht.

5.2 Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option

in CHF 1000

	2024	2023
Devisen- und Sortenhandel	293	237
Edelmetallhandel	4	7
Übriges Handelsgeschäft	-	-
Total Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	**297**	**244**

5.3 Personalaufwand

in CHF 1000

	2024	2023
Verwaltungsratshonorare, Sitzungsgelder und feste Entschädigungen	345	385
Gehälter und Zulagen	5 818	5 203
• davon Vergütungen an die Geschäftsleitungen[1]	958	963
AHV, IV, ALV und andere gesetzliche Zulagen	441	422
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve	150	250
Beiträge an Personal- und Wohlfahrtseinrichtungen	727	551
Personalnebenkosten	350	264
Total Personalaufwand	**7 832**	**7 075**
Personalaufwand vor Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve	7 682	6 825

[1] Bestehend aus der Geschäftsleitung der Sparhafen Bank AG und der Sparhafen Immobilien AG

5.4 Sachaufwand

in CHF 1000

	2024	2023
Raumkosten und Energie	72	104
Aufwand für Informatik	1586	1483
Maschinen und Mobiliar	2	1
Honorar der Prüfgesellschaft	124	88
• davon für Rechnungs- und Aufsichtsprüfung	124	88
• davon für andere Dienstleistungen	-	-
Übriger Geschäftsaufwand	1942	1857
Total Sachaufwand	**3728**	**3534**

5.5 Steueraufwand

in CHF 1000

	2024	2023
Bildung/Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern	148	109
Aufwand für laufende Kapital- und Ertragssteuern	681	583
Rückvergütung der Staats- und Gemeindesteuern sowie der direkten Bundessteuer	-	-
Total Steueraufwand	**829**	**692**
Gewichteter durchschnittlicher Steuersatz auf der Basis des Geschäftserfolgs (inkl. a. o. Ertrag) vor der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern	19,7%	19,7%

Der Offenlegungsbericht erfolgt separat auf https://www.sparhafen-genossenschaft.ch/download-center-archiv.

swa
Swiss Auditors

SWA Swiss Auditors AG, Bahnhofstrasse 3, Postfach 347, CH-8808 Pfäffikon SZ
Tel +41 (0)55 415 54 70, info@swa-audit.ch, www.swa-audit.ch

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Sparhafen Genossenschaft
8001 Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Sparhafen Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden (Seiten 12 bis 33) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigefügte Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den für Banken anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlagen für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzenrs zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Mitglied der Mattig-Gruppe
EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

swa
Swiss Auditors

Verantwortung der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Pfäffikon, 14. März 2025

SWA Swiss Auditors AG

Stephan Schmidli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Jannick Burri
Zugelassener Revisionsexperte

Mitglied der Mattig-Gruppe
EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

Einzelabschluss Bilanz per 31. Dezember 2024

in CHF 1000

Aktiven	31.12.2024	31.12.2023	Veränd.	Veränd. in %
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	4237	4243	–6	–0,2
Übrige kurzfristige Forderungen	27	5	22	437,8
Aktive Rechnungsabgrenzungen	14	-	14	100,0
Beteiligungen	29145	29145	-	-
Total Aktiven	**33423**	**33393**	**30**	**0,1**

Passiven				
Fremdkapital				
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	11	31	–20	–65,2
Passive Rechnungsabgrenzungen	1	9	–8	–88,1
Rückstellungen	4990	5850	–860	–14,7
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	10433	9360	1073	11,5
Gesetzliche Reserve	17480	17480	-	-
Gewinnvortrag	289	651	–361	–55,5
Jahresgewinn	219	13	206	1580,7
Total Passiven	**33423**	**33393**	**30**	**0,1**

Erfolgsrechnung 2024

in CHF 1000

	2024	2023	Veränd.	Veränd. in %
Kommissionsertrag	60	60	-	-
Anderer ordentlicher Ertrag	-	-	-	-
Personalaufwand	–71	–69	–2	2,9
Sachaufwand	–608	–370	–237	64,1
Auflösung von Rückstellungen	860	400	460	115,0
Steuern	–22	–8	–15	196,9
Jahresgewinn	**219**	**13**	**206**	**1580,7**

Anhang zur Jahresrechnung

1. Allgemein

Die Sparhafen Genossenschaft ist eine Genossenschaft nach Schweizerischem Obligationenrecht mit Sitz in Zürich und hält an der Sparhafen Bank AG und der Sparhafen Immobilien AG je 100% der Aktien. Das Genossenschaftskapital von CHF 10,433 Mio. ist vollständig einbezahlt.

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die wesentlichen Bilanzpositionen sind, wie nachstehend erläutert, bilanziert.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Buchführung und die Rechnungslegung erfolgen in der Landeswährung (Schweizer Franken).

Aktiven und Verbindlichkeiten
Aktiven und Verbindlichkeiten werden einzeln bewertet.

Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften
Die Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften werden zum Nominalwert bilanziert.

Beteiligungen
Die Beteiligungen werden zu den Anschaffungskosten abzüglich allenfalls notwendiger Abschreibungen bilanziert.

Passiven
Die Passiven werden zum Nennwert bilanziert. Rückstellungen werden gebildet, wenn aufgrund vergangener Ereignisse ein Mittelabfluss (ohne Gegenwert) in der Zukunft erwartet wird.

3. Angaben und Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

3.1 Beteiligungen

		31.12.2024		31.12.2023		Veränd.	Veränd.
		in CHF 1000	in %	in CHF 1000	in %	in CHF 1000	in %
Verzeichnis der Beteiligungen (Buchwerte)	**Sitz**	**Kapital**	**Stimmenanteile**	**Kapital**	**Stimmenanteile**	**Kapital**	**Stimmenanteile**
Sparhafen Bank AG	Zürich	28145	100	28145	100	-	-
Sparhafen Immobilien AG	Zürich	1000	100	1000	100	-	-
Total Beteiligungen		**29145**	**100**	**29145**	**100**	**-**	**-**

3.2 Genossenschaftskapital
Das Genossenschaftskapital erhöhte sich um CHF 1,073 Mio. auf CHF 10,433 Mio., bestehend aus 10 433 Genossenschaftsanteilen zu nominal CHF 1000.

3.3 Veränderung von Rückstellungen

Zur Deckung des Verlustes der Sparhafen Genossenschaft wurden per 31. Dezember 2024 Rückstellungen im Umfang von CHF 860 000 erfolgswirksam aufgelöst (Vorjahr CHF 400 000).

3.4 Personal- und Sachaufwand
Der Personalaufwand umfasst die Vergütungen an den Verwaltungsrat und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Der Sachaufwand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Aufwendungen für das Jubiläumsjahr 2025.

4. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

4.1 Anzahl Vollzeitstellen
Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr beschäftigt die Sparhafen Genossenschaft keine eigenen Mitarbeitenden.

4.2 Beteiligungsrechte für nahestehende Personen (Verwaltungsratsmitglieder, Geschäftsleitung und Mitarbeitende)
Im Berichtsjahr haben Verwaltungsratsmitglieder und Mitarbeitende Beteiligungsrechte zeichnen können. Im Vorjahr wurden keine Beteiligungsrechte an Verwaltungsratsmitglieder, Geschäftsleitung und Mitarbeitende ausgegeben.

4.3 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF 1000

	2024	2023
Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahres	**664**	**839**
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung		
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Genossenschafter 4% Verzinsung Genossenschaftskapital (Vorjahr 3%)[1]	–374	–188
Jahresgewinn	219	13
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	**508**	**664**

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2024 Antrag des Verwaltungsrats	2023 Beschluss der Generalversammlung
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	**508**	**664**
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Genossenschafter 3% +1,75% Verzinsung Genossenschaftskapital[1]	–496	–374
Vortrag auf neue Rechnung	**13**	**289**

[1] Zinsberechtigtes Kapital 2024 CHF 10,433 Mio. (Vorjahr CHF 9,360 Mio.)

Bericht der Revisionsstelle

swa
Swiss Auditors

SWA Swiss Auditors AG, Bahnhofstrasse 3, Postfach 347, CH-8808 Pfäffikon SZ
Tel +41 (0)55 415 54 70, info@swa-audit.ch, www.swa-audit.ch

**Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Sparhafen Genossenschaft
8001 Zürich**

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Sparhafen Genossenschaft (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden (Seiten 36 bis 38) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlagen für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortung der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets auf-

deckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Pfäffikon, 14. März 2025

SWA Swiss Auditors AG

Stephan Schmidli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Jannick Burri
Zugelassener Revisionsexperte

Sparhafen

Bank

INHALT

43 Bilanz per 31. Dezember 2024
44 Erfolgsrechnung 2024
45 Eigenkapitalnachweis 2024
46 Anhang zur Jahresrechnung
62 Bericht der Revisionsstelle

Hinweis

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

Bilanz per 31. Dezember 2024

in CHF 1000

Aktiven	Anhang	31.12.2024	31.12.2023	Veränd.	Veränd. in %
Flüssige Mittel		95259	119220	–23961	–20,1
Forderungen gegenüber Banken		8394	6804	1589	23,4
Forderungen gegenüber Kunden	3.1	3739	5478	–1739	–31,7
Hypothekarforderungen	3.1	631665	593656	38009	6,4
Handelsgeschäft	3.2	2	-	2	100,0
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3	-	-	-	-
Finanzanlagen	3.4	10450	12030	–1580	–13,1
Aktive Rechnungsabgrenzungen		717	1113	–396	–35,6
Beteiligungen		1313	1090	223	20,5
Sachanlagen		22039	18091	3948	21,8
Sonstige Aktiven	3.5	494	107	387	361,4
Total Aktiven		**774072**	**757589**	**16483**	**2,2**
Total nachrangige Forderungen		500	500	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

Passiven					
Verpflichtungen gegenüber Banken		20497	498	19999	4019,0
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		473120	501869	–28749	–5,7
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3	441	34	407	1201,1
Kassenobligationen		57898	53334	4564	8,6
Anleihen und Pfandbriefdarlehen	3.6	162100	143100	19000	13,3
Passive Rechnungsabgrenzungen		2647	2729	–82	–3,0
Sonstige Passiven	3.5	941	704	238	33,8
Rückstellungen	3.8	-	-	-	-
Reserven für allgemeine Bankrisiken	3.8	8663	8663	-	-
Gesellschaftskapital	3.9	13500	13500	-	-
Gesetzliche Kapitalreserve		14645	14645	-	-
• davon Reserve aus steuerbefreiten Kapitaleinlagen		14645	14645	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve		16565	16565	-	-
Gewinnvortrag		1949	17	1931	11073,9
Jahresgewinn		1106	1931	–825	–42,7
Total Passiven		**774072**	**757589**	**16483**	**2,2**
Total nachrangige Verpflichtungen		-	-	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

Ausserbilanzgeschäfte					
Eventualverpflichtungen	3.1	668	696	–28	–4,0
Unwiderrufliche Zusagen	3.1	15466	9558	5908	61,8
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	3.1	1117	1024	93	9,1

Erfolgsrechnung 2024

in CHF 1000

Ertrag und Aufwand aus dem ordentlichen Bankgeschäft	Anhang	2024	2023	Veränd.	Veränd. in %
Erfolg aus dem Zinsengeschäft					
Zins- und Diskontertrag	4.1	13 262	12 892	370	2,9
Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen		-	-	-	-
Zins- und Dividendenertrag aus Finanzanlagen		166	170	–4	–2,5
Zinsaufwand		–5 129	–3 912	–1 216	31,1
Brutto-Erfolg Zinsengeschäft		**8 299**	**9 150**	**–850**	**–9,3**
Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft		–476	–547	71	–12,9
Subtotal Netto-Erfolg Zinsengeschäft		**7 823**	**8 603**	**–780**	**–9,1**
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft					
Kommissionsertrag Wertschriften- und Anlagegeschäft		1 070	945	125	13,2
Kommissionsertrag Kreditgeschäft		5	7	–2	–30,4
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft		389	354	36	10,1
Kommissionsaufwand		–95	–95	0	0,4
Subtotal Erfolg Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft		**1 369**	**1 211**	**158**	**13,0**
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	**4.2**	**297**	**244**	**53**	**21,9**
Übriger ordentlicher Erfolg					
Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen		-	-	-	-
Beteiligungsertrag		40	40	-	-
Liegenschaftenerfolg		150	149	1	0,8
Anderer ordentlicher Ertrag		5	2	2	90,0
Anderer ordentlicher Aufwand		-	-	-	-
Subtotal übriger ordentlicher Erfolg		**195**	**192**	**3**	**1,8**
Geschäftsaufwand					
Personalaufwand	3.7/4.3	–4 669	–4 220	–449	10,6
Sachaufwand	4.4	–2 909	–2 891	–18	0,6
Subtotal Geschäftsaufwand		**–7 578**	**–7 111**	**–467**	**6,6**
Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten		–669	–666	–4	0,5
Veränderungen von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste		-	–3	3	–100,0
Geschäftserfolg		**1 437**	**2 470**	**–1 033**	**–41,8**
Ausserordentlicher Ertrag	4.5	-	-	-	-
Ausserordentlicher Aufwand		-	-	-	-
Veränderungen von Reserven für allgemeine Bankrisiken		-	-	-	-
Steuern	4.6	–330	–538	208	–38,6
Jahresgewinn		**1 106**	**1 931**	**–825**	**–42,7**
Gewinnverwendung					
Jahresgewinn		1 106	1 931	–825	–42,7
Gewinnvortrag		1 949	17	1 931	11 073,9
Bilanzgewinn		**3 055**	**1 949**	**1 106**	**56,8**
• Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve		-	-	-	-
• Ausschüttungen auf dem Gesellschaftskapital		-	-	-	-
Gewinnvortrag nach Gewinnverwendung		**3 055**	**1 949**	**1 106**	**56,8**

Eigenkapitalnachweis 2024

in CHF 1000

Eigenkapital	Gesellschaftskapital	Gesetzliche Kapitalreserven	Gesetzliche Gewinnreserven	Reserven für allgemeine Bankrisiken	Freiwillige Gewinnreserven und Gewinnvortrag	Eigene Kapitalanteile	Periodenerfolg	Total
Eigenkapital am 1. Januar 2024	**13 500**	**14 645**	**16 565**	**8 663**	**17**	**-**	**1 931**	**55 322**
• Gewinnverwendung 2023	-	-	-	-	1931	-	–1931	-
– Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-	-	-	-	-	-	-	-
– Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-
– Nettoveränderung des Gewinnvortrages	-	-	-	-	-	-	-	-
Zuweisung an Reserven für allgemeine Bankrisiken	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewinn 2024	-	-	-	-	-	-	1106	1106
Eigenkapital am 31. Dezember 2024	**13 500**	**14 645**	**16 565**	**8 663**	**1949**	**-**	**1106**	**56 428**

Die Zusammensetzung des Eigenkapitals sowie die mit den Anteilen verbundenen Rechte und Restriktionen werden in Anhang 3.9 «Gesellschaftskapital» erläutert.

Anhang zur Jahresrechnung

1. Erläuterungen

1.1 Erläuterungen zu Rechtsform, Sitz sowie Geschäftstätigkeit der Bank

Die Sparhafen Bank AG ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit einem Gesellschaftskapital von CHF 13,5 Mio. und hat ihren Sitz in Zürich. Die Sparhafen Genossenschaft ist zu 100% an der Bank beteiligt.

Die Bank ist vor allem im Grossraum Zürich tätig. Im Sinne einer Universalbank betreibt sie das klassische Bankgeschäft: Entgegennahme von Spar- und Anlagegeldern sowie Ausleihung in Form von Krediten, grundpfandgedeckten Darlehen und Hypotheken. Hauptgeschäft ist das Zinsdifferenzgeschäft. Die Bank ist auch in der Anlageberatung und in der Vermögensverwaltung tätig.

1.2 Erläuterungen zum Risikomanagement, insbesondere zur Behandlung des Zinsänderungsrisikos, der anderen Marktrisiken und der Kreditrisiken

Risikomanagement

Die Geschäftsleitung befasst sich regelmässig mit den wesentlichen Risiken, denen die Bank ausgesetzt ist. Es handelt sich hierbei um Kreditrisiken, Markt- und Zinsrisiken, Liquiditätsrisiken und operationelle Risiken. Dabei werden die risikomindernden Massnahmen und die internen Kontrollen inklusive Berichtswesen in die Beurteilung einbezogen. Ausserdem wird ein besonderes Augenmerk auf die Sicherstellung der laufenden Überwachung und Bewertung der Auswirkungen der wesentlichen Risiken auf die Jahresrechnung gelegt. Der Verwaltungsrat wird darüber laufend informiert.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko stellt die Gefahr von Verlusten aufgrund von Bonitätsverschlechterungen eines Vertragspartners bis hin zum Ausfall dar. Das Kreditgeschäft basiert auf der schriftlich festgelegten Kreditpolitik. Die Kreditfähigkeit des Schuldners und seine Kreditwürdigkeit werden im Rahmen der Bonitätsprüfung eruiert. Bei der Kreditprüfung wird mit einem geeigneten Ratingtool das kundenindividuelle Rating bestimmt. Das Kreditportfolio wird periodisch überwacht.

Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken aus dem Bilanz- und Ausserbilanzgeschäft werden durch ein Asset-Management und ein Liability-Management-Instrumentarium überwacht und gesteuert. Zur Beurteilung der Risiken wird auch auf externe Fachkräfte zurückgegriffen. Diese führen mit einer speziellen Software entsprechende Belastungstests durch. Die Steuerung baut auf der Marktzinsmethode auf und fokussiert den Barwert des Eigenkapitals.

Liquiditätsrisiken

Die Zahlungsbereitschaft wird im Rahmen der bankengesetzlichen Bestimmungen überwacht und gewährleistet. Die Eigenpositionen der Bank werden regelmässig auf ihre Handelbarkeit überprüft.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken sind definiert als die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder infolge externer Ereignisse eintreten. Diese werden beschränkt mithilfe interner Reglemente und Weisungen zur Organisation und Kontrolle. Die Interne Revision prüft die operationellen Risiken regelmässig und erstattet entsprechend Bericht.

Compliance und rechtliche Risiken
Die interne Compliance-Funktion wird im Rahmen eines Outsourcing-Vertrags durch eine etablierte Firma unterstützt. So stellt die Bank sicher, dass die Geschäftstätigkeit im Einklang mit den geltenden regulatorischen Vorgaben und den Sorgfaltspflichten eines Finanzinstituts steht. Darüber hinaus ist der Outsourcing-Partner für die Überprüfung von Anforderungen und Entwicklungen seitens der Aufsichtsbehörde, des Gesetzgebers und anderer Organisationen verantwortlich. Zudem sorgt die Bank dafür, dass die Weisungen und Reglemente an die regulatorischen Entwicklungen angepasst und eingehalten werden. Rechtsrisiken werden durch den fallweisen Beizug externer Anwälte überwacht und eingegrenzt.

1.3 Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs

Ausfallrisiken
Die Ausfallrisiken werden durch Risikoverteilung, Qualitätsanforderungen und Deckungsmargen begrenzt. Die Kredite werden nach einheitlichen Kriterien beurteilt. Die effektive Überwachung der Ausfallrisiken während der ganzen Kreditdauer wird durch eine laufende Aktualisierung der Kreditratings und die regelmässige Kommunikation mit der Kundschaft sichergestellt. Die Werthaltigkeit der Sicherheiten wird in angemessenen Zeitabschnitten überprüft – je nach Art der Deckung.

Ausleihungen und Wertberichtigungen (Hypothekarforderungen und übrige Forderungen gegenüber Kundinnen und Kunden)
Die Bilanzierung per Stichtag erfolgt zum Nominalwert. Wertberichtigungen werden auf der Basis von Bonitätseinschätzungen vorgenommen. Dabei werden die Ausleihungen gegenüber Kundinnen und Kunden in die Ratingklassen 1 bis 10 unterteilt.

Bei allen Ausleihungen der Klassen 1 bis 6 wird der Schuldendienst geleistet, die vertraglichen Bedingungen werden eingehalten und es liegen keine Hinweise vor, dass ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht oder die Rückzahlung der Forderung gefährdet sein könnte.

Bei den Ausleihungen, die den Klassen 7 und 8 zugeteilt sind, besteht ein gewisses Risiko, dass die Schuldner in finanzielle Schwierigkeiten geraten können oder bereits in solchen sind und die Schulden nicht mehr vollständig tilgen können. Diese Ausleihungen werden als Forderungen mit erhöhtem Ausfallrisiko eingestuft.

Bei den Ausleihungen, die den Klassen 9 und 10 zugeteilt sind, handelt es sich um gefährdete Forderungen, bei denen die Wahrscheinlichkeit eines nachhaltigen Ausstandes grösser als 50% ist. Entsprechende Anzeichen können sein, dass die Schuldner bereits erhebliche finanzielle Schwierigkeiten haben, ein tatsächlicher Vertragsbruch erfolgt ist oder eine hohe Wahrscheinlichkeit eines Konkurses oder eines sonstigen Sanierungsbedarfs des Schuldners besteht. Diese gefährdeten Forderungen werden ebenfalls auf Einzelbasis bewertet und die Wertminderungen durch Einzelwertberichtigungen abgedeckt.

Bei Hypothekarforderungen und Forderungen mit anderer Deckung erfolgt die Bewertung für die Klassen 7 bis 10 zum Liquidationswert auf Einzelbasis, sowohl für die Forderungen wie auch für die Sicherheiten. Der Liquidationswert entspricht dabei einem geschätzten realisierbaren Veräusserungswert bzw. Marktpreis. Vom Liquidationswert werden bei Bedarf weitere Wertschmälerungen, Haltekosten und erforderliche Liquidationsaufwände in Abzug gebracht. Ist der verbleibende Restwert tiefer als die Forderung, wird der ungedeckte Teil vollumfänglich einzelwertberichtigt.

Bei Forderungen ohne Deckung erfolgt die Bewertung für die Klassen 7 bis 10 ebenfalls zum Liquidationswert auf Einzelbasis. Als Berechnungsbasis gilt dabei der per Stichtag beanspruchte Kredit. Der Liquidationswert der Forderung wird je nach Ratingklasse unterschiedlich hoch eingeschätzt. Je höher die Klasse bzw. das Verlustrisiko eingeschätzt wird, desto tiefer wird der Liquidationswert angerechnet. Dieser wird von den einzelnen Forderungen per Stichtag mithilfe proportionaler Wertberichtigungen zwischen 25% und 100% hergeleitet. Für die Ratingklasse 7 erfolgen Einzelwertberichtigungen von 25%, für die Klasse 8 von 50%, für die Klasse 9 von 75% und für die Klasse 10 von 100%. Die erforderlichen Liquidationsaufwände werden zusätzlich berücksichtigt.

Zinsen auf Ausleihungen, die mehr als 90 Tage ausstehend sind, gelten als überfällig. Überfällige Zinsen, deren Eingang gefährdet ist, werden als nicht mehr vereinnehmbar behandelt und der Position «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» zugewiesen.

Ausleihungen werden als zinslos gestellt, wenn die Einbringlichkeit der Zinsen äusserst zweifelhaft ist.

Wenn eine Forderung als ganz oder teilweise uneinbringlich eingestuft oder ein Forderungsverzicht gewährt wird, erfolgt die Ausbuchung über die Position «Wertberichtigung für Ausfallrisiken». Wiedereingänge von in Vorperioden ausgebuchten Forderungen werden der Position «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» gutgeschrieben.

Ausleihungen, die den Klassen 7 bis 10 zugeteilt sind, werden dann wieder in die Ratingklassen 1 bis 6 eingestuft, wenn keine Hinweise auf finanzielle Schwierigkeiten der Schuldner mehr vorliegen, die ausstehenden Kapitalbeträge und Zinsen wieder fristgerecht und gemäss den vertraglichen Bedingungen eingehen und die Kreditwürdigkeit des Schuldners als gegeben eingestuft wird.

Wertberichtigungen auf nicht gefährdeten Forderungen
Für Ausfallrisiken auf nicht gefährdete Forderungen wird auf den grundpfandgesicherten Positionen in den Ratingklassen 5 bis 8 sowie auf den Forderungen ohne Deckung für Firmen- und Privatkunden je ein prozentualer Anteil berechnet und eine Wertberichtigung für inhärente Ausfallrisiken bis zum Jahr 2025 geäufnet. Die Position wird der «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» zugewiesen.

Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken können insbesondere in einer Krisensituation für die Bildung von Einzelwertberichtigungen auf gefährdeten Forderungen verwendet werden, ohne dass die Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken sofort wieder aufgebaut werden.

Bei einem ausserordentlich hohen Bedarf an Einzelwertberichtigungen für gefährdete Forderungen wird evaluiert, ob die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken zur Deckung der notwendigen Einzelwertberichtigungen verwendet werden sollen. Als ausserordentlich hoch wird der Bedarf an Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen angesehen, wenn dieser 10% der Position «Bruttoerfolg Zinsengeschäft» übersteigt. Im Berichtsjahr wurden die gebildeten Wertberichtigungen nicht zur Deckung von Einzelwertberichtigungen verwendet. Führt die Verwendung von Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken ohne sofortigen Wiederaufbau zu einer Unterdeckung, wird diese innerhalb von maximal fünf Geschäftsjahren durch einen Wiederaufbau beseitigt oder mit den Reserven für allgemeine Bankrisiken verrechnet.

1.4 Erläuterungen zur Bewertung der Deckungen, insbesondere zu wichtigen Kriterien für die Ermittlung der Verkehrs- und Belehnungswerte

Das Schatzungswesen orientiert sich an den Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung, an der anerkannten Fachliteratur sowie an den Richtlinien der Bank. Die Schätzungen erfolgen mit einem marktgängigen Schätzungstool oder unter Beizug externer Experten und sind verbindlich geregelt. Für die Ermittlung der Verkehrs- und Belehnungswerte bei den Grundpfändern kommen je nach Objektart verschiedene Wertmethoden zum Einsatz. Nachstehend geben wir einen Überblick über die verwendbaren Grundlagen nach den wichtigsten Objektarten:

Objektart	Grundlage für Belehnungswert
Ein- und Zweifamilienhäuser	Hedonische Methode, Expertenschätzung
Eigentumswohnungen	Hedonische Methode, Expertenschätzung
Mehrfamilienhäuser	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Büro- und Geschäftshäuser	Ertragswertberechnung, Expertenschätzung
Gewerbliche und industrielle Objekte	Ertragswertberechnung, Expertenschätzung
Gemischte Objekte (allg.) mit Wohnanteil >= 70%	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Gemischte Objekte (allg.) mit Wohnanteil < 70%	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Ferienobjekte	Hedonische Methode, Ertragswertmethode
Luxusobjekte	Expertenschätzung

Der Belehnungswert stellt, ohne anderweitige Begründung, auf den nachhaltigen Marktwert ab. Der Belehnungswert darf den Marktwert nicht übersteigen. Für die Bewertung gilt grundsätzlich das Niederstwertprinzip, wonach als Belehnungswert der tiefere Wert von Kaufpreis und Marktwert massgeblich ist.

Die maximal mögliche Finanzierung hängt einerseits von den bankintern festgelegten Belehnungswerten und andererseits von der Tragbarkeit ab. Bei gefährdeten Forderungen werden die jeweiligen Sicherheiten zum Liquidationswert bewertet. Die Werthaltigkeit der Sicherheiten wird im Rahmen des Wiedervorlagewesens der Bank in angemessenen Zeitabschnitten überprüft.

1.5 Erläuterungen zur Geschäftspolitik beim Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten inklusive der Erläuterungen im Zusammenhang mit der Anwendung von Hedge Accounting

Die Bank kann im Auftrag und auf Rechnung von Kundinnen und Kunden auf gesicherter Basis Handelsgeschäfte in derivativen Finanzinstrumenten durchführen. Mit Ausnahme von Devisentermingeschäften sind Handelsgeschäfte in derivativen Finanzinstrumenten auf Rechnung der Bank grundsätzlich nicht vorgesehen. Die Bank kann derivative Finanzinstrumente im Rahmen des Asset-Management- und des Liability-Management-Instrumentariums zur Steuerung der Bilanz bzw. Absicherung von Zinsänderungsrisiken einsetzen (Absicherungsgeschäfte).

Grundgeschäft	Absicherung mithilfe von
– Zinsänderungsrisiken aus zinssensitiven Forderungen und Verpflichtungen im Bankenbuch	– Zinssatzswap

Handlungsbedarf kann sich insbesondere dann ergeben, wenn die Einhaltung der von der Bank im Management der Zinsänderungsrisiken definierten Risikotoleranzen gefährdet sein könnte. Ob und in welchem Umfang derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt werden sollen, wird jeweils auf der Basis von entsprechenden Auswertungen im Rahmen der quartalsweise stattfindenden ALM-Sitzungen entschieden. Zur Absicherung der Zinsrisiken in den Hypothekargeschäften hat die Sparhafen Bank AG aktuell einen Makrohedge aufgenommen.

Sicherungsbeziehungen sowie Risikomanagementziele und -strategien dokumentieren wir beim Abschluss der jeweiligen derivativen Absicherungsgeschäfte. Wir überprüfen mindestens an jedem Bilanzstichtag die Effektivität der Sicherungsbeziehung. Dabei wird jeweils beurteilt, wie sich die aktuelle Situation bezüglich Zinsänderungsrisiken kalkulatorisch ohne und effektiv mit Absicherungsinstrumenten präsentiert, und entsprechend abgeglichen. Von einer Effektivität der Sicherungsbeziehung ist immer dann auszugehen, wenn durch die eingesetzten Absicherungsinstrumente das Zinsänderungsrisiko, dem sich die Bank aussetzt, entsprechend dem beabsichtigten Zweck beim Abschluss der Sicherungsbeziehung reduziert werden kann.

Sobald eine Absicherungstransaktion die Kriterien der Effektivität nicht mehr erfüllt, wird sie einem Handelsgeschäft gleichgestellt, und der Effekt aus dem unwirksamen Teil wird über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. In der Erfolgsrechnung 2024 wurden keine Auswirkungen aus der Ineffektivität der Absicherung verzeichnet.

1.6 Erläuterung von wesentlichen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bank haben.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundlagen

Die Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze richten sich nach dem Obligationenrecht, dem Bankengesetz, der Bankenverordnung, der Rechnungslegungsverordnung-FINMA und dem Rundschreiben 20/1 «Rechnungslegung – Banken» der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) sowie den statutarischen Bestimmungen.

Allgemeine Grundsätze

Die Sparhafen Bank AG erstellt einen statutarischen Einzelabschluss mit zuverlässiger Darstellung. Darin wird die wirtschaftliche Lage so präsentiert, dass sich Dritte ein zuverlässiges Urteil bilden können.

Aktiven, Verbindlichkeiten und Ausserbilanzgeschäfte werden einzeln bewertet.

Die Buchführung und die Rechnungslegung erfolgen in der Landeswährung (Schweizer Franken).

Erfassung und Bilanzierung
Die Bank erfasst sämtliche Geschäftsvorfälle am Abschlusstag in den Büchern der Bank und berücksichtigt sie ab diesem Zeitpunkt für die Erfolgsermittlung. Die Bilanzierung der abgeschlossenen, aber noch nicht erfüllten Kassageschäfte erfolgt nach dem Abschlusstagprinzip. Die abgeschlossenen Termingeschäfte werden bis zum Erfüllungstag als Ausserbilanzgeschäfte ausgewiesen. Ab dem Erfüllungstag werden die Geschäfte in der Bilanz ausgewiesen.

Umrechnung von Fremdwährungen
Die Umrechnung von Bilanzpositionen, die in Fremdwährung geführt werden, erfolgt nach der Stichtagskursmethode. Transaktionen in fremder Währung werden zum Tageskurs der Transaktion umgerechnet. Effekte aus Fremdwährungsanpassungen werden in der Erfolgsrechnung (Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option») erfasst.

Für die Währungsumrechnung wurden per Bilanzstichtag folgende Kurse verwendet:

Währung	31.12.2024	31.12.2023
USD	0,9054	0,8376
EUR	0,9410	0,9262
GBP	1,1345	1,0655

Flüssige Mittel
Flüssige Mittel werden zum Nominalwert erfasst.

Forderungen gegenüber Banken und Verpflichtungen gegenüber Banken
Forderungen gegenüber Banken werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Ausfallrisiken erfasst. Verpflichtungen gegenüber Banken werden zum Nennwert bilanziert.

Edelmetallguthaben bzw. -verpflichtungen auf Konten für Edelmetall werden zum Fair Value bewertet, sofern das entsprechende Edelmetall an einem preiseffizienten und liquiden Markt gehandelt wird. Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgt die Bewertung zum Niederstwertprinzip.

Forderungen gegenüber Kunden und Hypothekarforderungen
Diese Positionen werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Ausfallrisiken erfasst.

Wertberichtigungen für Ausfallrisiken
Für erkennbare Verlustrisiken werden Wertberichtigungen für Ausfallrisiken gebildet. Eine Wertminderung wird dann verbucht, wenn der voraussichtlich einbringbare Betrag (inklusive Berücksichtigung der Sicherheiten und Verwertungskosten) den Buchwert der Forderung unterschreitet. Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden direkt von den entsprechenden Aktivpositionen abgezogen. Wertberichtigungen werden für gefährdete und nicht gefährdete Forderungen gebildet.

Bei nicht gefährdeten Forderungen erfolgt die Ermittlung der Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken basierend auf einem prozentualen Anteil auf grundpfandgesicherten Forderungen mit Ratingeinstufung 5 bis 8 und auf Forderungen ohne Deckung.

Wenn eine Forderung als ganz oder teilweise uneinbringlich eingestuft wird oder ein Forderungsverzicht gewährt wird, erfolgt die Ausbuchung der Forderung zu Lasten der entsprechenden Wertberichtigung und bei Bedarf über die Erfolgsrechnung.

Freigewordene Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden erfolgswirksam aufgelöst.

Für weitere Ausführungen im Zusammenhang mit den Wertberichtigungen für Ausfallrisiken wird auf den Abschnitt «Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs» verwiesen (Seite 47 f.).

Verpflichtungen aus Kundeneinlagen
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen werden zum Nennwert bilanziert.

Edelmetallverpflichtungen auf Konten für Edelmetall werden zum Fair Value bewertet, sofern das entsprechende Edelmetall an einem preiseffizienten und liquiden Markt gehandelt wird. Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgt die Bewertung zum Niederstwertprinzip.

Handelsgeschäft und Verpflichtungen aus Handelsgeschäften
Als Handelsgeschäft gelten Positionen, die aktiv bewirtschaftet werden, um von Marktpreisschwankungen zu profitieren. Beim Abschluss einer Transaktion wird die Zuordnung zum Handelsgeschäft festgelegt und entsprechend dokumentiert.

Positionen des Handelsgeschäfts werden grundsätzlich zum Fair Value bewertet. Bezüglich Fair Value stützt sich die Bank ausschliesslich auf einen Preis, der an einem preiseffizienten und liquiden Markt gestellt wurde.

Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgen die Bewertung und die Bilanzierung zum Niederstwertprinzip.

Die aus der Veräusserung oder der Bewertung resultierenden Kursgewinne bzw. -verluste werden über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. Zins- und Dividendenerträge aus Handelsbeständen in Wertschriften schreibt die Bank der Position «Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen» gut. Auf die Verrechnung der Refinanzierung der im Handelsgeschäft eingegangenen Positionen mit dem Zinsengeschäft wird verzichtet. Der Primärhandelserfolg aus dem Wertschriftenemissionsgeschäft wird in der Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht.

Positive und negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente (Derivate)

Handelsgeschäfte
Die Bewertung aller derivativen Finanzinstrumente der Bank erfolgt zum Fair Value.

Der Bewertungserfolg von Handelsgeschäften wird erfolgswirksam in der Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» erfasst.

Absicherungsgeschäfte
Die Bewertung aller derivativen Finanzinstrumente der Bank erfolgt zum Fair Value.

Der Bewertungserfolg von Absicherungsinstrumenten wird im Ausgleichskonto erfasst, sofern keine Wertanpassung im Grundgeschäft verbucht wird. Wird bei einem Absicherungsgeschäft eine Wertanpassung im Grundgeschäft verbucht, ist die Wertänderung des Absicherungsgeschäfts über die gleiche Erfolgsposition zu erfassen. Im Falle von Makrohedges im Zinsengeschäft kann der Saldo entweder in der Position «Zins- und Diskontertrag» oder in der Position «Zinsaufwand» erfasst werden.

Die aufgelaufenen Zinsen auf der Absicherungsposition werden im «Ausgleichskonto» unter der Position «Sonstige Aktiven» bzw. «Sonstige Passiven» ausgewiesen.

Beim vorzeitigen Verkauf eines nach der Accrual-Methode erfassten Zinsabsicherungsgeschäfts werden realisierte Gewinne und Verluste, die der Zinskomponente entsprechen, nicht sofort vereinnahmt, sondern über die Restlaufzeit bis zur Endfälligkeit des Geschäfts abgegrenzt.

An jedem Bilanzstichtag wird die Effektivität der Sicherungsbeziehung beurteilt. Das bedeutet, dass der aufgelaufene Zinsaufwand dem Zinsertrag gegenübergestellt wird.

Finanzanlagen
Bei Schuldtiteln mit der Absicht zur Haltung bis zur Endfälligkeit erfolgen die Bewertung und die Bilanzierung zum Anschaffungswert. Dabei wird der Nominalwert in der Bilanzposition «Finanzanlagen» ausgewiesen. Die Abgrenzung des Agios bzw. Disagios (Zinskomponente) über die Laufzeit (Accrual-Methode) erfolgt in den Bilanzpositionen «Aktive Rechnungsabgrenzungen» sowie «Passive Rechnungsabgrenzungen». Ausfallrisikobedingte Wertveränderungen werden sofort zu Lasten der Position «Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» verbucht. Werden Schuldtitel vor der Endfälligkeit veräussert oder vorzeitig zurückbezahlt, werden realisierte Gewinne und Verluste, die der Zinskomponente entsprechen, nicht sofort vereinnahmt, sondern über die Restlaufzeit bis zur Endfälligkeit des Geschäfts abgegrenzt.

Die Bewertung von Schuldtiteln ohne Absicht zur Haltung bis zur Endfälligkeit (zur Veräusserung bestimmt) erfolgt nach dem Niederstwertprinzip.

Beteiligungstitel, Anteile von kollektiven Kapitalanlagen, eigene physische Edelmetallbestände sowie aus dem Kreditgeschäft übernommene und zur Veräusserung bestimmte Liegenschaften werden zum Niederstwert bewertet. Bei Liegenschaften, die aus dem Kreditgeschäft übernommen werden und zur Veräusserung bestimmt sind, wird der Niederstwert als der tiefere des Anschaffungswerts oder Liquidationswerts bestimmt.

Bei Finanzanlagen, die zum Niederstwertprinzip bewertet werden, wird eine Zuschreibung bis höchstens zu den Anschaffungskosten verbucht, sofern der unter den Anschaffungswert gefallene Fair Value in der Folge wieder steigt. Der Saldo der Wertanpassungen wird über die Positionen «Anderer ordentlicher Aufwand» bzw. «Anderer ordentlicher Ertrag» verbucht.

Bei der Veräusserung von Finanzanlagen, die nach dem Niederstwertprinzip bewertet werden, wird der gesamte realisierte Erfolg über die Position «Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen» verbucht.

Beteiligungen
Als Beteiligungen gelten die im Eigentum der Bank befindlichen Anteile an Gesellschaften mit Infrastrukturcharakter sowie Beteiligungstitel, die mit der Absicht der dauernden Anlage gehalten werden, unabhängig vom stimmberechtigten Anteil. Beteiligungen werden einzeln bewertet.
Als gesetzlicher Höchstwert gilt der Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen.

Die Werthaltigkeit der Beteiligungen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Allenfalls sind zusätzliche Wertbeeinträchtigungen (Impairment) in der Erfolgsrechnung (Position «Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten») zu verbuchen.

Eine Zuschreibung aus dem (teilweisen) Wegfall einer Wertbeeinträchtigung wird in der Position «Ausserordentlicher Ertrag» erfasst.

Sachanlagen
Investitionen in neue Sachanlagen werden aktiviert, wenn sie einen Netto-Marktwert oder einen Nutzwert haben, während mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden können und die Aktivierungsuntergrenze übersteigen. Kleine Umbauten und Renovationen werden direkt der laufenden Rechnung belastet. Investitionen in übrige Sachanlagen werden aktiviert, wenn dadurch der Markt- oder Nutzwert nachhaltig erhöht oder die Lebensdauer wesentlich verlängert wird und sie die Aktivierungsuntergrenze übersteigen.

Sachanlagen werden einzeln bewertet und zu Anschaffungs- oder zu Herstellkosten erfasst. Bei der Folgebewertung werden Sachanlagen zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen bilanziert.

Auf dem Bankgebäude erfolgt eine lineare Abschreibung von 2% vom Anschaffungswert bis zur steuerlichen Abschreibungsuntergrenze. Auf dem Bankgebäude können Sonderabschreibungen vorgenommen werden.

Die Abschreibungen der übrigen Sachanlagen erfolgen planmässig linear, maximal über die geschätzte Nutzungsdauer. Die geschätzte Nutzungsdauer für die einzelnen Sachanlagekategorien ist nachfolgend dargestellt:

Kategorie	Geschätzte Nutzungsdauer in Jahren
Informations- und Kommunikationsanlagen	max. 3 Jahre
Software	max. 3 Jahre
Übrige Sachanlagen	max. 10 Jahre

Die Werthaltigkeit der Sachanlagen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Allenfalls sind Wertbeeinträchtigungen (Impairment) in der Erfolgsrechnung (Position «Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten») zu verbuchen. Eine Zuschreibung aus dem (teilweisen) Wegfall einer Wertbeeinträchtigung wird in der Position «Ausserordentlicher Ertrag» erfasst.

Realisierte Gewinne aus der Veräusserung von Sachanlagen werden über die Position «Ausserordentlicher Ertrag» verbucht, realisierte Verluste über «Ausserordentlicher Aufwand».

Kassenobligationen
Kassenobligationen werden zum Nennwert bilanziert.

Anleihen und Pfandbriefdarlehen
Anleihen und Pfandbriefdarlehen werden zum Nominalwert erfasst. Voreinzahlungskommissionen im Zusammenhang mit Pfandbriefdarlehen werden als Zinskomponenten behandelt und über die Laufzeit des jeweiligen Pfandbriefdarlehens abgegrenzt (Accrual-Methode).

Rückstellungen
Rückstellungen sind auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber verlässlich schätzbar ist. Die Höhe der Rückstellungen wird aufgrund einer Analyse der jeweiligen Ereignisse in der Vergangenheit sowie aufgrund der nach dem Bilanzstichtag eingetretenen Ereignisse bestimmt, sofern diese zur Klarstellung des Sachverhalts beitragen. Der Betrag ist in Bezug auf das wirtschaftliche Risiko abzuschätzen, wobei dieses so objektiv wie möglich berücksichtigt wird. Die Höhe der Rückstellungen hat dem Erwartungswert der zukünftigen Mittelabflüsse zu entsprechen. Sie hat die Wahrscheinlichkeit und die Verlässlichkeit dieser Geldabflüsse zu berücksichtigen.

Die Unterposition «Übrige Rückstellungen» kann stille Reserven enthalten.

Nicht mehr benötigte Rückstellungen werden erfolgswirksam aufgelöst.

Vorsorgeverpflichtungen
Wirtschaftliche Auswirkungen aus Vorsorgeeinrichtungen auf die Bank sind entweder wirtschaftlicher Nutzen oder wirtschaftliche Verpflichtungen. Die Ermittlung der wirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt grundsätzlich auf der Basis der finanziellen Situation der Vorsorgeeinrichtungen, an die die Bank angeschlossen ist.

Bei einer Unterdeckung besteht eine wirtschaftliche Verpflichtung, wenn die Bedingungen für die Bildung einer Rückstellung gegeben sind.

Bei einer Überdeckung besteht ein wirtschaftlicher Nutzen, wenn es zulässig und beabsichtigt ist, sie zur Senkung der Arbeitgeberbeiträge einzusetzen oder ausserhalb von reglementarischen Leistungen für einen anderen wirtschaftlichen Nutzen des Arbeitgebers zu verwenden.

Die gegenüber den angeschlossenen Vorsorgeeinrichtungen geschuldeten Arbeitgeberbeiträge werden laufend in der Erfolgsrechnungsposition «Personalaufwand» verbucht.

Steuern
Die laufenden Ertrags- und Kapitalsteuern auf dem entsprechenden Periodenerfolg und dem massgebenden Kapital werden in Übereinstimmung mit den jeweiligen steuerlichen Ermittlungsvorschriften errechnet. Verpflichtungen aus laufenden Ertrags- und Kapitalsteuern sind unter der Position «Passive Rechnungsabgrenzungen» ausgewiesen.

Reserven für allgemeine Bankrisiken
Die Bilanzierung erfolgt zum Nennwert. Die Reserven für die allgemeinen Bankrisiken können versteuert oder nicht versteuert sein und sind Bestandteil des Eigenkapitals.

Ausserbilanzgeschäfte
Ausserbilanzgeschäfte werden zum Nominalwert erfasst. Für erkennbare Verlustrisiken werden auf der Passivseite der Bilanz Rückstellungen gebildet.

Erleichterungen beim Erstellen einer Konzernrechnung
Die Sparhafen Bank AG ist Teil der Finanzgruppe Sparhafen Genossenschaft, die eine Konzernrechnung nach den Schweizer Rechnungslegungsvorschriften für Banken veröffentlicht. Die Sparhafen Bank AG ist deshalb berechtigt, von verschiedenen Erleichterungen beim Erstellen ihres statutarischen Einzelabschlusses zu profitieren.

In Übereinstimmung mit den Vorgaben nach den Schweizer Rechnungslegungsvorschriften für Banken verzichtet die Sparhafen Bank AG daher auf die Offenlegung der folgenden Bestandteile:

- Geldflussrechnung
- Darstellung der Beteiligungen
- Angabe der Unternehmen, an denen die Bank eine dauernde direkte oder indirekte wesentliche Beteiligung hält
- Darstellung der Sachanlagen
- Darstellung der immateriellen Werte
- Darstellung der ausstehenden Obligationenanleihen und Pflichtwandelanleihen
- Darstellung der Fälligkeitsstruktur der Finanzinstrumente
- Aufgliederung sowie Erläuterung der Eventualforderungen und -verpflichtungen

Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
Es erfolgten keine Änderungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen zum Vorjahr.

3. Informationen zur Bilanz

3.1 Deckung von Forderungen und Ausserbilanzgeschäften sowie gefährdete Forderungen

in CHF 1000

		Deckungsart			
Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)		**Hypothekarische Deckung**	**Andere Deckung**	**Ohne Deckung**	**Total**
Forderungen gegenüber Kunden			262	3477	3739
Hypothekarforderungen					
• Wohnliegenschaften		593696		1706	595401
• Büro- und Geschäftshäuser		4380			4380
• Gewerbe und Industrie		35437			35437
• Übrige					
Total Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	**31.12.2024**	**633513**	**262**	**5182**	**638958**
	31.12.2023	595797	481	5933	602211
Total Ausleihungen (nach Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	**31.12.2024**	**631665**	**262**	**3477**	**635404**
	31.12.2023	594015	481	4638	599134

Ausserbilanz					in CHF 1000
Eventualverpflichtungen		-	161	507	668
Unwiderrufliche Zusagen		10783	1585	3098	15466
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen		-	-	1117	1117
Total Ausserbilanz	**31.12.2024**	**10783**	**1746**	**4722**	**17251**
Total Ausserbilanz	31.12.2023	6515	167	4595	11278

Die unwiderruflichen Zusagen enthalten unter anderem neu ausgegebene, noch nicht benutzte Kreditlimiten.

in CHF 1000

Gefährdete Forderungen		**Brutto-schuldbetrag**	**Geschätzte Verwertungs-erlöse der Sicherheiten**	**Netto-schuldbetrag**	**Einzelwert-berichtigung**
Gefährdete Forderungen	**31.12.2024**	**11006**	**7896**	**3110**	**3110**
Gefährdete Forderungen	31.12.2023	12945	10195	2750	2750

Die Einzelwertberichtigungen sind aufgrund überfälliger Zinsen angestiegen.

3.2 Handelsgeschäft

in CHF 1000

Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen	31.12.2024	31.12.2023
Schuldtitel	-	-
• kotiert[1]	-	-
• nicht kotiert	-	-
Beteiligungstitel	-	-
• davon eigene Beteiligungstitel	-	-
Edelmetalle	2	-
Total Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen	**2**	**-**
• davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften	-	-

[1] börsenkotiert = an einer anerkannten Börse gehandelt

3.3 Derivative Finanzinstrumente (Aktiven und Passiven)

in CHF 1000

		Handelsinstrumente			Hedginginstrumente		
Zinsinstrumente		Positive Wiederbeschaffungswerte	Negative Wiederbeschaffungswerte	Kontraktvolumen	Positive Wiederbeschaffungswerte	Negative Wiederbeschaffungswerte	Kontraktvolumen
Swaps		-	-	-	-	441	15 000
Devisen							
Terminkontrakte		-	-	-	-	-	-
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	**31.12.2024**	**-**	**-**	**-**	**-**	**441**	**15 000**
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	31.12.2023	-	-	-	-	34	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-

3.4 Finanzanlagen

in CHF 1000

Finanzanlagen	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023	Fair Value 31.12.2024	Fair Value 31.12.2023
Schuldtitel	10 450	12 030	10 675	12 057
• davon mit Halteabsicht bis Endfälligkeit	10 450	12 030	10 675	12 057
• davon nach Niederstwertprinzip	-	-	-	-
Beteiligungstitel	-	-	-	-
• davon qualifizierte Beteiligungen[1]	-	-	-	-
Total Finanzanlagen	**10 450**	**12 030**	**10 675**	**12 057**
• davon repofähige Wertschriften	3 000	4 580	3 131	4 663

[1] mindestens 10% des Kapitals oder der Stimmen

Aufgliederung der Gegenparteien nach Rating		AAA bis AA–	A+ bis A–	BBB+ bis BBB–	BB+ bis B–	Niedriger als B–	Ohne Rating
Schuldtitel: Buchwerte	**Berichtsjahr**	**3 000**	**2 700**	**4 500**	**-**	**-**	**250**

Zur Erläuterung werden in der obigen Tabelle die Ratings gemäss einer renommierten Agentur dargestellt.

3.5 Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven

in CHF 1000

	31.12.2024		31.12.2023	
Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven
Ausgleichskonto	441	70	47	-
Indirekte Steuern	53	820	60	653
Nicht eingelöste Coupons, Kassenobligationen und Obligationenanleihen	-	51	-	51
Übrige Aktiven und Passiven	-	-	-	-
Total Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	**494**	**941**	**107**	**704**

3.6 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

in CHF 1000

	31.12.2024		31.12.2023	
Verpfändete Aktiven	Forderungs-betrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht	Forderungs-betrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht
Forderungen gegenüber Banken	-	441	-	34
Forderungen gegenüber Kunden	193	-	243	-
Verpfändete oder abgetretene Hypothekarforderungen für Pfandbriefdarlehen	256 434	162 100	213 431	143 100
Finanzanlagen	2 000	6	3 580	68
Beteiligungen	-	-	-	-
Total verpfändete Aktiven	**258 627**	**162 548**	**217 254**	**143 201**
Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	**-**	**-**	**-**	**-**

Verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt, ohne Darlehensgeschäfte und Pensionsgeschäfte mit Wertschriften.

3.7 Angaben zur wirtschaftlichen Lage der eigenen Vorsorgeeinrichtung

Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtungen und Vorsorgeaufwand

Die Personalvorsorge für alle Mitarbeitenden der Sparhafen Bank AG wird seit dem 1. Januar 2019 bei der Swisscanto Flex Sammelstiftung geführt. Die Versicherung der aktiven Mitarbeitenden erfolgt in einem eigenen Vorsorgewerk «Sparhafen Genossenschaft» mit eigenem Deckungsgrad. Die Rentenbezüger sind in einer Pool-Lösung bei der Swisscanto Flex Sammelstiftung angeschlossen. Die Swisscanto Flex Sammelstiftung deckt mindestens die obligatorischen Leistungen nach BVG ab. Die Vorsorgekommission hat per 01.01.2025 den Vorsorgevertrag mit der Swisscanto Flex um 5 Jahre verlängert. Dies zu günstigeren Konditionen bei den Risikoprämien und den Verwaltungskosten.

Die Performance des Vorsorgewerks betrug 8,38% (Vorjahr 5,04%).

Die Rechnungslegung der Vorsorgeeinrichtung erfolgt gemäss den Vorgaben der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26.

Laut der ungeprüften Jahresrechnung (gemäss Swiss GAAP FER 26) der Swisscanto Flex Sammelstiftung betrug der Deckungsgrad für das Vorsorgewerk «Sparhafen Genossenschaft»:

	per 31.12.2024	per 31.12.2023
Vorsorgewerk Sparhafen Genossenschaft	109,20%	110,20%

Der Rentnerpool der Swisscanto Flex Sammelstiftung verwendet einen technischen Zinssatz von 1,75%. Der Rentnerbestand der Sparhafen Bank AG wird nicht dem Vorsorgewerk der Sparhafen Genossenschaft zugerechnet.

Das Vorsorgevermögen ist in der Anlagegruppe «Flex35» investiert. Die Anlagegruppe «Flex 35» wurde per 01.01.2024 aus der Anlagegruppe «Flex 30» neu definiert und entsprechend zusammengestellt. Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass selbst bei Vorliegen einer Überdeckung im Sinne von Swiss GAAP FER 16 bis auf Weiteres kein wirtschaftlicher Nutzen für den Arbeitgeber entsteht. Überschüsse sollen zur weiteren Stärkung der Wertschwankungsreserve und zugunsten der Versicherten verwendet werden. Die Vorsorgekommission hat eine Verzinsung der Sparguthaben von 5,0% (Vorjahr 2,25%) beschlossen.

Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

in CHF 1000

	Stand 31.12.2023	Zuweisung z. L. Personal-aufwand	Auflösung z. L. Personal-aufwand	Stand 31.12.2024
Arbeitgeberbeitragsreserve	350	150	-	500

Im Jahr 2020 wurde bei der Swisscanto Flex Sammelstiftung erstmals eine Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 100 zu Lasten des Personalaufwandes einbezahlt. Im Jahr 2023 erfolgte eine weitere Einzahlung zu Lasten des Personalaufwandes von TCHF 250 und im Jahr 2024 von TCHF 150. Auf eine Aktivierung der Arbeitgeberbeitragsreserve wurde verzichtet. Die Vorsorgekommission hat eine Verzinsung der Arbeitgeberreserven von 1,0% (Vorjahr 1,5%) beschlossen.

in CHF 1000

	2024	2023
Beiträge (inkl. Arbeitgeberbeitragsreserven)	595	597

3.8 Wertberichtigungen, Rückstellungen und Reserven für allgemeine Bankrisiken

in CHF 1000

	Stand 31.12.2023	Zweckkonforme Verwendung	Änderung Zweckbestimmung (Umbuchungen)	Wiedereingänge, überfällige Zinsen, Währungsdifferenzen	Neubildung z. L. Erfolgsrechnung	Auflösung z. G. Erfolgsrechnung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen für Ausfall- und andere Risiken							
• Rückstellungen für Ausfallrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Rückstellungen für andere Geschäftsrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Übrige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-	-
Total Rückstellungen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Reserven für allgemeine Bankrisiken	**8 663**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**8 663**
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken aus gefährdeten Forderungen	2 750	-	-	360	-	-	3 110
Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken	327	-	-	-	116	-	443
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken und Länderrisiken (Minus-Position)	**3 077**	**-**	**-**	**360**	**116**	**-**	**3 553**

3.9 Gesellschaftskapital

	31.12.2024			31.12.2023		
	Gesamt-nominalwert	Stückzahl	Dividenden-berechtigtes Kapital	Gesamt-nominalwert	Stückzahl	Dividenden-berechtigtes Kapital
Gesellschaftskapital	in CHF 1000	in Stück	in CHF 1000	in CHF 1000	in Stück	in CHF 1000
Aktienkapital	**13 500**	**13 500**	**13 500**	**13 500**	**13 500**	**13 500**
Namenaktien	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
• davon liberiert	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Total Gesellschaftskapital	**13 500**	**13 500**	**13 500**	**13 500**	**13 500**	**13 500**

Genehmigtes Kapital	in CHF 1000	in Stück	in CHF 1000	in CHF 1000	in Stück	in CHF 1000
Total genehmigtes Kapital	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
• davon durchgeführte Kapitalerhöhungen	-	-	-	-	-	-

Bedeutende Kapitaleigner und stimmrechtsgebundene Gruppen von Kapitaleignern
100% (Kapital und Stimmen): Sparhafen Genossenschaft, Zürich

Mit dem Gesellschaftskapital verbundene Rechte und Restriktionen
Alle Komponenten des Gesellschaftskapitals sind vollständig einbezahlt. Mit dem Gesellschaftskapital sind keine speziellen Rechte verbunden.

Die Ausübung des Stimmrechts und der damit zusammenhängenden Rechte der Aktionäre der Namenaktien setzt die Anerkennung durch den Verwaltungsrat und die Eintragung im Aktienbuch als stimmberechtigter Aktionär voraus.

Ausser diesen Eintragungsbedingungen bestehen keine Einschränkungen zum Stimmrecht der Aktionäre.

3.10 Nicht ausschüttbare Reserven

in CHF 1000

Nicht ausschüttbare Reserven	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Nicht ausschüttbare gesetzliche Kapitalreserven und gesetzliche Gewinnreserven	6750	6750
Total nicht ausschüttbare Reserven	**6750**	**6750**

3.11 Angaben der Forderungen und Verpflichtungen gegenüber nahestehenden Personen

in CHF 1000

	Forderungen		Verpflichtungen	
Nahestehende Personen	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Qualifiziert Beteiligte	-	-	4237	4243
Verbundene Gesellschaften	106	65	2699	1544
Organgeschäfte	7527	7935	1949	2443

Transaktionen mit nahestehenden Personen
Die banküblichen Dienstleistungen werden dem Personal zu Vorzugskonditionen gemäss separatem Reglement gewährt.

Den Mitgliedern des Verwaltungsrats werden keine Vorzugskonditionen gewährt.

Geschäfte mit verbundenen Gesellschaften werden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Es gab keine wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Personen.

4. Informationen zur Erfolgsrechnung

4.1 Refinanzierungsertrag im Zins- und Diskontertrag

Dem Zins- und Diskontertrag werden keine Refinanzierungskosten für das Handelsgeschäft gutgeschrieben.

4.2 Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option

in CHF 1000

	2024	2023
Devisen- und Sortenhandel	293	237
Edelmetallhandel	4	7
Übriges Handelsgeschäft	-	-
Total Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	**297**	**244**

4.3 Personalaufwand

in CHF 1000

	2024	2023
Bankbehörden, Sitzungsgelder und feste Entschädigungen	172	202
Gehälter und Zulagen	3294	2883
AHV, IV, ALV und andere gesetzliche Zulagen	268	212
Beiträge an die Pensionskasse	445	347
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve	150	250
Personalnebenkosten	340	327
Total Personalaufwand	**4669**	**4220**
Personalaufwand vor Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve	4519	3970

4.4 Sachaufwand

in CHF 1000

	2024	2023
Raumaufwand	32	70
Aufwand für Informatik	1428	1281
Aufwand für Maschinen, Mobiliar und übrige Einrichtungen	2	1
Honorar der Prüfgesellschaft	110	68
• davon für Rechnungs- und Aufsichtsprüfung	110	68
• davon für andere Dienstleistungen	-	-
Übriger Geschäftsaufwand	1337	1471
Total Sachaufwand	**2909**	**2891**

4.5 Ausserordentlicher Ertrag

in CHF 1000

	2024	2023
Diverser Ausserordentlicher Ertrag	-	-
Auflösung übrige Rückstellungen	-	-
Total Ausserordentlicher Ertrag	**-**	**-**

4.6 Laufende Steuern

in CHF 1000

	2024	2023
Aufwand für laufende Kapital- und Ertragssteuern	330	538
Rückvergütung der Staats- und Gemeindesteuern sowie der direkten Bundessteuer	-	-
Total Steuern	**330**	**538**
Gewichteter durchschnittlicher Steuersatz auf der Basis des Geschäftserfolgs (inkl. a. o. Erfolg)	23,0%	21,8%

Der Offenlegungsbericht erfolgt separat auf https://www.sparhafen.ch/download-center-archiv.

Bericht der Revisionsstelle

SWA Swiss Auditors AG, Bahnhofstrasse 3, Postfach 347, CH-8808 Pfäffikon SZ
Tel +41 (0)55 415 54 70, info@swa-audit.ch, www.swa-audit.ch

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Sparhafen Bank AG
8001 Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Sparhafen Bank AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden (Seiten 43 bis 61) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlagen für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

swa
Swiss Auditors

Verantwortung der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Pfäffikon, 14. März 2025

SWA Swiss Auditors AG

Stephan Schmidli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Jannick Burri
Zugelassener Revisionsexperte

Sparhafen

\ Immobilien

INHALT

66 Bilanz per 31. Dezember 2024
67 Erfolgsrechnung 2024
68 Anhang zur Jahresrechnung
71 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes
72 Bericht der Revisionsstelle

Hinweis

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

Bilanz per 31. Dezember 2024

in CHF 1000

Aktiven	Anhang	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	Veränderung in %
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel		4454	1898	2556	134,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	138	160	–22	–13,8
Übrige kurzfristige Forderungen		73	-	73	100,0
Nicht fakturierte Leistungen	2.2	793	772	21	2,7
Aktive Rechnungsabgrenzungen		89	761	–672	–88,3
Total Umlaufvermögen		**5547**	**3591**	**1956**	**54,5**
Anlagevermögen					
Finanzanlagen		-	6	–6	–100,0
Liegenschaften im Bau	2.3	9775	-	9775	100,0
Immobilien	2.3	124324	124622	–298	–0,2
Übrige Sachanlagen		63	44	19	43,2
Total Anlagevermögen		**134162**	**124672**	**9490**	**7,6**
Total Aktiven		**139709**	**128263**	**11446**	**8,9**

Passiven					
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		89	49	40	81,6
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.4	1346	1148	198	17,2
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	975	892	83	9,3
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.6	493	274	219	79,9
Kurzfristige Rückstellungen	2.7	80	280	–200	–71,4
Total kurzfristiges Fremdkapital		**2983**	**2643**	**340**	**12,9**
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	114451	105468	8983	8,5
Langfristige Rückstellungen	2.7	5640	4889	751	15,4
Total langfristiges Fremdkapital		**120091**	**110357**	**9734**	**8,8**
Total Fremdkapital		**123074**	**113000**	**10074**	**8,9**
Eigenkapital					
Aktienkapital	2.8	1000	1000	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve		523	523	-	-
Gewinnvortrag		13740	13139	601	4,6
Jahresgewinn		1372	601	771	128,3
Total Eigenkapital		**16635**	**15263**	**1372**	**9,0**
Total Passiven		**139709**	**128263**	**11446**	**8,9**

Erfolgsrechnung 2024

in CHF 1000

	Anhang	2024	2023	Veränderung	Veränderung in %
Netto-Ist-Mietertrag		6051	5643	408	7,2
Verwaltungsertrag		861	862	–1	–0,1
Liegenschaftenhandel		450	170	280	164,7
Honorar Projektentwicklungen und Bauherrentreuhand		416	339	77	22,7
Honorar Portfolio-Management Pensionskassen		319	251	68	27,1
Honorar Beratungen Sparhafen Gruppe		71	48	23	47,9
Honorar aus Hauswartungen		824	774	50	6,5
Betriebsertrag		**8992**	**8087**	**905**	**11,2**
Aufwand aus Verwaltungen		-	–38	38	–100,0
Aufwand aus Liegenschaftenhandel		–35	–12	–23	191,7
Aufwand aus Projektentwicklungen und Bauherrentreuhand		-	–25	25	–100,0
Aufwand aus Beratungen		–8	-	–8	100,0
Aufwand aus Abwartungen		–20	–20	-	-
Total Aufwand aus Verwaltungen, Abwartungen, Handel und Beratungen		**–63**	**–95**	**32**	**–33,7**
Liegenschaftsunterhalt		–515	–694	179	–25,8
Übriger Liegenschaftsaufwand		–235	–233	–2	0,9
Rückstellungen für Grossreparaturen		–840	–840	-	-
Total Liegenschaftsaufwand		**–1590**	**–1767**	**177**	**–10,0**
Personalaufwand		–3091	–2786	–305	10,9
Übriger betrieblicher Aufwand	2.9	–429	–447	18	–4,0
Total Betriebsaufwand		**–3520**	**–3233**	**–287**	**8,9**
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		**3819**	**2992**	**827**	**27,6**
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		–856	–885	29	–3,3
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**2963**	**2107**	**856**	**40,6**
Finanzaufwand		–1465	–1477	12	–0,8
Total Finanzergebnis netto		**–1465**	**–1477**	**12**	**–0,8**
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		**1498**	**630**	**868**	**137,8**
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		–1	-	–1	100,0
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		203	8	195	2437,5
Total ausserordentliches Ergebnis		**202**	**8**	**194**	**2425,0**
Jahresergebnis vor Steuern		**1700**	**638**	**1062**	**166,5**
Steuern		–328	–37	–291	786,5
Jahresgewinn		**1372**	**601**	**771**	**128,3**

Anhang zur Jahresrechnung

1.1 Allgemein

Die Sparhafen Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft mit einem voll einbezahlten Aktienkapital von CHF 1,0 Mio. mit Sitz in Zürich.

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Es ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Liegenschaften werden zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen ausgewiesen. Bei den Wohnliegenschaften werden linear 1% und bei den Betriebsliegenschaften linear 2% abgeschrieben, und zwar bis zur steuerlichen Abschreibungsgrenze. Wertvermehrende Investitionen werden aktiviert. Für Umbauten und Renovationen werden projektbezogene Rückstellungen gebildet.

Die Eigenleistungen bei langfristigen Immobilienprojekten werden aktiviert und beim Personalaufwand sowie beim Sachaufwand in Abzug gebracht. Die Investitionen in übrige Sachanlagen werden aktiviert und gemäss dem Anschaffungswertprinzip bewertet, wenn sie während mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden und die Aktivierungsuntergrenze von CHF 10 000 übersteigen. Die Sachanlagen werden über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren linear abgeschrieben. Informatik- und Kommunikationsanlagen werden über eine Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben. Die Fahrzeuge werden über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Bei einem operativen Leasing werden die Miet- und Leasingzahlungen bei Fälligkeit direkt erfolgswirksam erfasst.

Die Umsätze für erbrachte Dienstleistungen werden mit der Rechnungsstellung erfasst. Noch nicht fakturierte Leistungen werden in zeitlicher und sachlicher Hinsicht abgegrenzt.

2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1000

	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen gegenüber Dritten	138	160
Total	**138**	**160**

2.2 Nicht fakturierte Leistungen

in CHF 1000

	31.12.2024	31.12.2023
Heizkosten aus Vermietung	379	383
Betriebskosten aus Vermietung	414	390
Total	**793**	**773**

2.3 Immobilien

in CHF 1000

	31.12.2024	31.12.2023
Betriebsliegenschaften	2 928	3 010
Wohnliegenschaften	121 396	121 612
Wohnliegenschaften im Bau	9 775	-
Total	**134 099**	**124 622**

2.4 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1000

	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Abrechnungskonten Vermietung	1123	1107
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	55	-
Verbindlichkeiten gegenüber öffentlichen Einrichtungen	78	41
Übrige Verbindlichkeiten	90	-
Total	**1346**	**1148**

2.5 Verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1000

	31.12.2024	31.12.2023
Amortisationen	975	892
Bankkredite (Hypotheken)	114 451	105 468
Total	**115 426**	**106 360**

Fälligkeitsstruktur

in CHF 1000

	31.12.2024	31.12.2023
Amortisationen	975	892
Innerhalb 12 Monaten	6 689	11 530
Nach 12 Monaten bis zu 5 Jahren	9 375	15 680
Nach 5 Jahren	98 387	78 258
Total	**115 426**	**106 360**

2.6 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in CHF 1000

	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	38	32
Total	**38**	**32**

2.7 Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

in CHF 1000

	31.12.2024	31.12.2023
Rückstellungen Garantieleistungen Projektentwicklung	47	247
Übrige Rückstellungen	33	33
Rückstellungen Erneuerungsfonds	5640	4889
Total	**5720**	**5169**

2.8 Aktienkapital

Das Aktienkapital beträgt CHF 1000 000 und ist eingeteilt in 1000 Namenaktien zu nominal CHF 1000, die zu 100% von der Sparhafen Genossenschaft gehalten werden.

2.9 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1000

	2024	2023
Marketingkosten	70	65
Raumkosten	40	35
EDV-Kosten	123	175
Beratungskosten	41	72
Anderer Betriebsaufwand	155	100
Total	**429**	**447**

2.10 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden keine gehalten.

2.11 Leasingverpflichtungen

in CHF 1000

	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Fahrzeugleasing	74	80
Total	**74**	**80**

3. Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat sich von 18,45 auf 19,3 erhöht.

3.2 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven betragen CHF 115 426 000 (Vorjahr CHF 106 360 000). Es handelt sich dabei um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken). Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.

3.3 Beteiligungsrechte für Verwaltungsratsmitglieder und Mitarbeitende

In den Jahren 2023 und 2024 erfolgte keine Zuteilung von Beteiligungsrechten an Verwaltungsratsmitglieder und Mitarbeitende.

3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Sparhafen Immobilien AG haben.

3.5 Honorar der Revisionsstelle

in CHF 1000

	2024	2023
Revisionsdienstleistungen	8	10
Andere Dienstleistungen	-	-
Total	**8**	**10**

3.6 Fortschreibung des Bilanzgewinns

in CHF 1000

	2024	2023
Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahres	**13 741**	**13 140**
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung		
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Jahresgewinn	1372	601
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	**15 113**	**13 741**

3.7 Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF 1000

	2024	2023
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	**15 113**	**13 741**
• Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Aktionärin	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	**15 113**	**13 741**

Bericht der Revisionsstelle

SWA Swiss Auditors AG, Bahnhofstrasse 3, Postfach 347, CH-8808 Pfäffikon SZ
Tel +41 (0)55 415 54 70, info@swa-audit.ch, www.swa-audit.ch

**Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Sparhafen Immobilien AG
8001 Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 66 bis 71) der Sparhafen Immobilien AG für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Prüfungsurteil

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Pfäffikon, 14. März 2025

SWA Swiss Auditors AG

Stephan Schmidli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Jannick Burri
Zugelassener Revisionsexperte

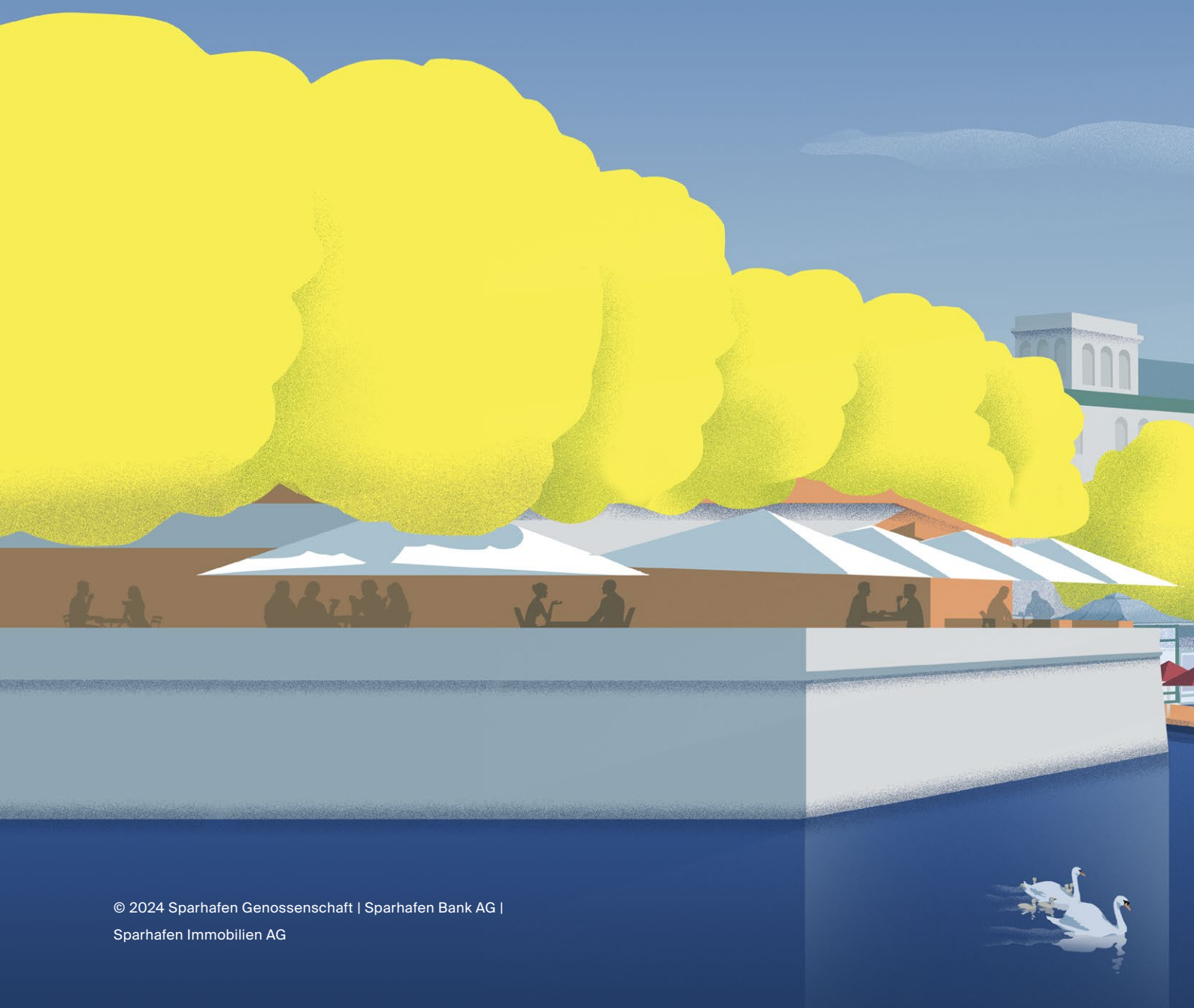
Mitglied der Mattig-Gruppe
EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

SPARHAFEN GENOSSENSCHAFT
Fraumünsterstrasse 21
8001 Zürich
T +41 44 225 40 50
sparhafen-genossenschaft.ch

SPARHAFEN BANK AG
Fraumünsterstrasse 21
8001 Zürich
T +41 44 225 40 50
sparhafen.ch

SPARHAFEN IMMOBILIEN AG
Fraumünsterstrasse 23
8001 Zürich
T +41 44 225 40 80
sparhafen-immobilien.ch

175 JAHRE



© 2024 Sparhafen Genossenschaft | Sparhafen Bank AG |
Sparhafen Immobilien AG