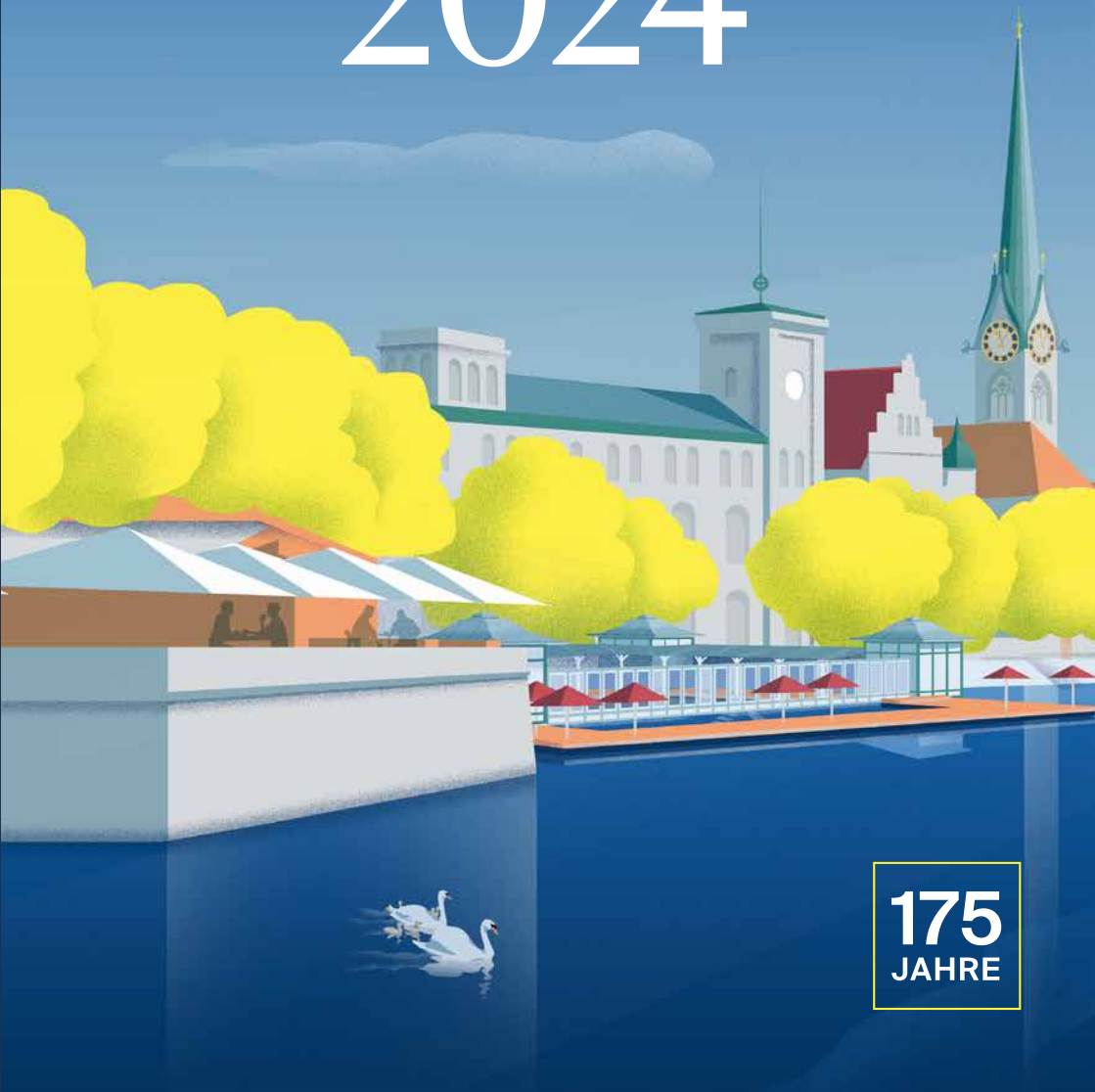


Sparhafen

\ Genossenschaft

# KURZBERICHT 2024



**175**  
JAHRE

# INHALT

## Genossenschaft

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

## Bank

- DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN - S. 11
- ERFOLGREICHER UMBAU - S. 13

## Immobilien

- DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN - S. 14

JUBILÄUM 175 JAHRE - S. 17



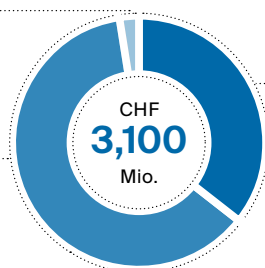
Den kompletten Geschäftsbericht finden Sie hier:  
[sparhafen-genossenschaft.ch/download-center-archiv](http://sparhafen-genossenschaft.ch/download-center-archiv)

## JAHRESGEWINNE SPARHAFEN GRUPPE

nach Gesellschaften 2024

2,3%  
Genossenschaft  
(inkl. latente Steuern)

62,0%  
Sparhafen  
Immobilien AG



35,7%  
Sparhafen  
Bank AG

Erfolgsrechnung (in CHF 1000)	2024	2023	Δ	Δ in %
Jahresgewinn Sparhafen Bank AG	1106	1931	-825	-43
Jahresgewinn Sparhafen Immobilien AG	1923	1157	766	66
Jahresgewinn Sparhafen Genossenschaft	219	13	206	1585
- Dividenden Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG	0	0	0	0
- Veränderung latente Steuern	-148	-109	-39	36
<b>Konzerngewinn</b>	<b>3100</b>	<b>2992</b>	<b>108</b>	<b>4</b>

Δ Veränderung

### Hinweis

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

## DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN SPARHAFEN GRUPPE

<b>Bilanz per 31.12. (in CHF 1000)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bilanzsumme	911123	884312
Eigenkapital nach Gewinnverwendung	80107	77290
Kundenausleihungen	635404	599134
Kundengelder (inkl. Kassenobligationen)	524083	548590
Rückstellungen	2446	2298
Reserven für allgemeine Bankrisiken	13653	14513
<b>Erfolgsrechnung (in CHF 1000)</b>		
Nettoerfolg aus dem Zinsengeschäft	6358	7126
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft	4068	3447
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	297	244
Übriger ordentlicher Erfolg	5428	4622
<b>Geschäftsaufwand</b>	<b>-11560</b>	<b>-10609</b>
- Personalaufwand	-7832	-7075
- Sachaufwand	-3728	-3534
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-1526	-1551
Veränderung von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste	0	-3
<b>Geschäftserfolg</b>	<b>3066</b>	<b>3276</b>
<b>Konzerngewinn</b>	<b>3100</b>	<b>2992</b>
<b>Steueraufwand</b>		
Total Steueraufwand	-829	-692
<b>Mitarbeitende</b>		
Anzahl gewichtete Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	41,70	40,95
<b>Verhältniszahlen</b>		
Kundendeckungsgrad (Kundengelder/Ausleihungen)	82,50%	91,60%
Eigenkapital zu Bilanzsumme	8,80%	8,70%

# 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 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 auszuzahlen.

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 eindruckliche **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.

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.

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, von denen wir uns erhoffen, dass wir in der Bevölkerung als Regional- und nicht als Privatbank wahrgenommen werden.

Die Lancierung des Bondkontos ist eine von vielen Massnahmen für die Zukunft, welche die Sparhafen Bank im Berichtsjahr ergriff. Dazu zählt 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, insbesondere infolge von deutlich höheren Maklerhonoraren aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen einer grossen Wohnsiedlung. Die Ausgaben für Hypothekarzinsen betragen 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 Kundenschaft 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.

VERWALTUNGSRAT



Hans Egloff  
Präsident



Maryann Rohner  
Vizepräsidentin

GESCHÄFTSLEITUNG



Dominik von Büren  
Direktor



Reto Kyburz  
Stv. Direktor

## VERANTWORTLICHE PERSONEN

per 31. Dezember 2024

<b>Verwaltungsrat (Amtsdauer)</b>			
Hans Egloff, Zürich	P		
lic. iur., Rechtsanwalt	2027	2028	2028
Maryann Rohner, Schaffhausen			
lic. oec. HSG,	VP	P	VP
dipl. Wirtschaftsprüferin, dipl. Steuerexpertin	2027	2028	2028
Rolf Schlagenhauf, Erlenbach			
Betriebsökonom FH,			P
eidg. dipl. Malermeister	2027		2028
Nicole Barandun, Zürich		VP	
lic. iur., Rechtsanwältin	2027	2028	
Martin Vollenwyder, Zürich		VP	
lic. iur., Präsident der Eleonorenstiftung (Kinderspital)	bis März 2024	bis März 2024	
Cornelia Herzog, Küsnacht			
Mag. rer. soc. oec., dipl. Wirtschaftsprüferin	2027	2028	
Carmelo Gemelli, Horgen			
lic. oec. publ. Universität Zürich	2027	2028	

<b>Geschäftsleitung (Eintritt)</b>			
Dominik von Büren, Wetzikon			
Architekt M. Arch.	VGL		
EMBA, MAS UZH Real Estate	2011		2007
Reto Kyburz, Zürich			
eidg. dipl. Bankfachmann, Executive Master of Finance	Stv. D 2012	VGL, D 2012	
Martin Botey, Pfäffikon ZH		CLKB, VD	
Certified International Wealth Manager CIWM		2013	
Dr. Jann Dietrich, Künten			
Dr. oec. HSG, lic. rer. publ. HSG, dipl. Wirtschaftsprüfer, MAS Banking & Finance		LKM&KKV, VD 2013	
Marco Heimgartner, Widen			
Dipl. Arch. ETH/MAS UZH Real Estate			2014

- Sparhafen Genossenschaft
- Sparhafen Bank AG
- Sparhafen Immobilien AG

- P = Präsident/-in
- VP = Vizepräsident/-in
- D = Direktor/-in
- VD = Vizedirektor/-in

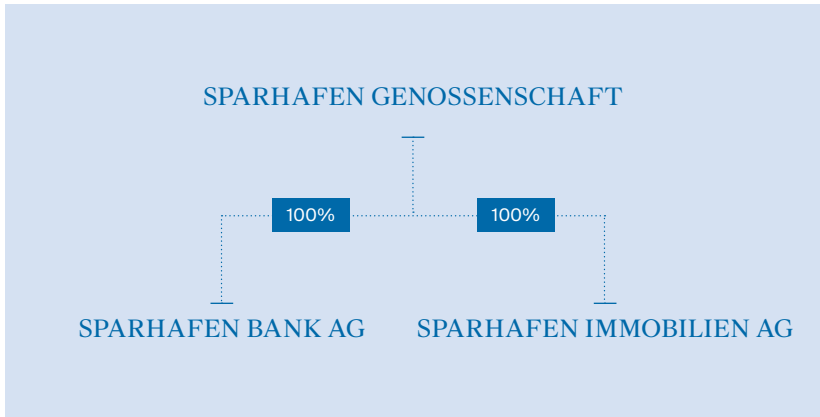
- VGL = Vorsitzende/-r Geschäftsleitung
- CLKB = Co-Leiter/-in Kundenberatung
- LKM&KKV = Leiter/-in Kreditmanagement & Konto- und Kartenverarbeitung



# SPARHAFEN GENOSSENSCHAFT

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

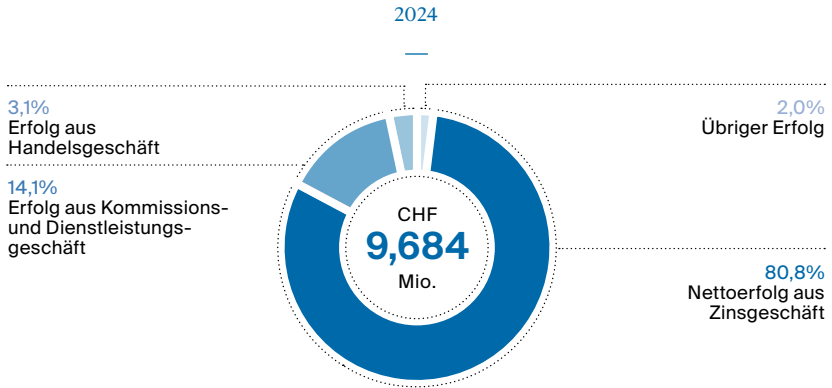
## STRUKTUR SPARHAFEN GENOSSENSCHAFT



# SPARHAFEN BANK AG UND SPARHAFEN IMMOBILIEN AG

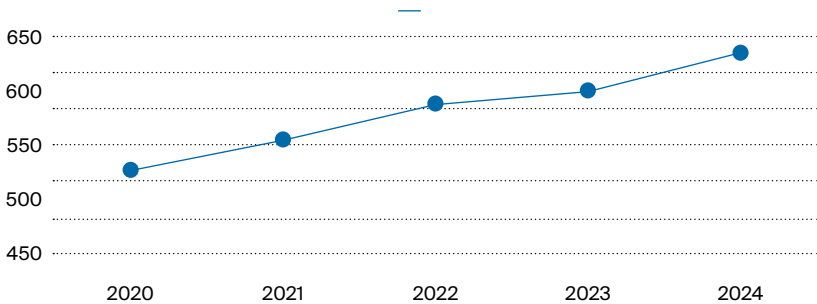


## ERTRAG AUS DEM BANKGESCHÄFT



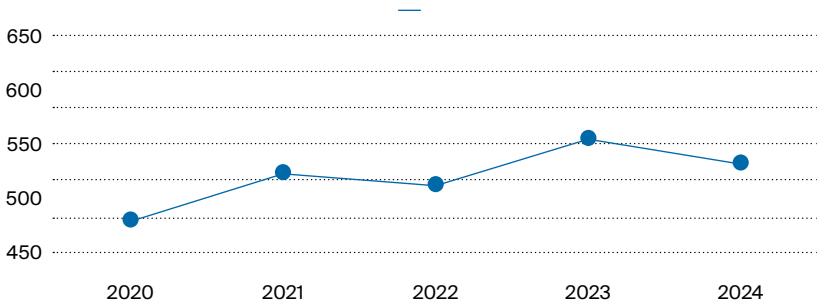
## KUNDENAUSLEIHUNGEN

in CHF Mio.



## KUNDENGELDER

in CHF Mio.



## DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

Bilanz per 31.12. (in CHF 1000)	2024	2023	Δ	Δ in %
Bilanzsumme	774 072	757 589	16 483	2,2
Eigenkapital nach Gewinnverwendung	56 428	55 322	1 106	2,0
Kundenausleihungen	635 404	599 134	36 270	6,1
Kundengelder (inkl. Kassenobligationen)	531 018	554 378	-23 360	-4,2
Rückstellungen	0	0	0	0
Reserven für allgemeine Bankrisiken	8 663	8 663	0	0

### Erfolgsrechnung (in CHF 1000)

Nettoerfolg aus dem Zinsgeschäft	7 823	8 603	-780	-9,1
Nettoerfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft	1 369	1 211	158	13,0
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	297	244	53	21,7
Übriger ordentlicher Erfolg	195	192	3	1,6
<b>Geschäftsaufwand</b>	<b>-7 578</b>	<b>-7 111</b>	<b>-467</b>	<b>6,6</b>
- Personalaufwand	-4 669	-4 220	-449	10,6
- Sachaufwand	-2 909	-2 891	-18	0,6
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-669	-666	-3	0,5
Veränderung von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste	0	-3	3	100
<b>Geschäftserfolg</b>	<b>1 437</b>	<b>2 470</b>	<b>-1 033</b>	<b>-41,8</b>
Ausserordentlicher Erfolg	-	-	-	-
Steuern	-330	-538	208	38,7
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1 106</b>	<b>1 931</b>	<b>-825</b>	<b>-42,7</b>

### Mitarbeitende

Anzahl gewichtete Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	22,4	22,5	-0,1	-0,4
---	------	------	------	------

### Verhältniszahlen

Kundendeckungsgrad (Kundengelder/Ausleihungen)	83,6%	92,5%		
Eigenkapital zu Bilanzsumme	7,3%	7,3%		

Δ Veränderung

## ERFOLGREICHER UMBAU

2024 stand für die Sparhafen Bank im Zeichen eines Totalumbaus ihres Sitzes an der Fraumünsterstrasse 21. Anlass dafür war ursprünglich die nötige Modernisierung der Haus-technik. Angesichts dieser unumgänglichen Massnahme fiel der Entscheidung, die Räumlichkeiten gleich umfassend zu erneuern. Anfang Jahr zog die gesamte Belegschaft in ein Provisorium auf der gegenüberliegenden Strassenseite um. Im November kehrte sie in einen rundum erneuerten Sparhafen zurück.



Auffälligste Veränderung ist die Entflechtung des Kundenbereichs und der Büros. Die gesamte Kundenzone wurde im Erdgeschoss zusammengelegt. Der Schalterbereich wurde verkleinert, auf dem dadurch gewonnenen Platz entstanden zusätzliche Besprechungszimmer. Das Erdgeschoss verströmt nun ein freundlich-elegantes Ambiente, das bei der Kundschaft sehr gut ankommt. In der



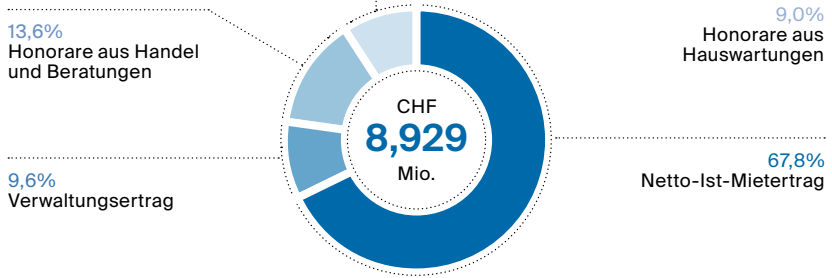
Nacht können Passanten und Passantinnen von aussen in die neuen Besprechungszimmer hineinsehen: Die Vorhänge öffnen sich, die Räume werden mit Licht inszeniert. Dies schafft Transparenz und zeigt: Hier sind alle willkommen.

In den oberen beiden Stockwerken wurde das Raumprogramm ebenfalls angepasst. Neu gibt es ein Gemeinschaftsbüro mit 16 Plätzen, was den Austausch zwischen den Mitarbeitenden erleichtert und die Teams noch stärker zusammenwachsen lässt.



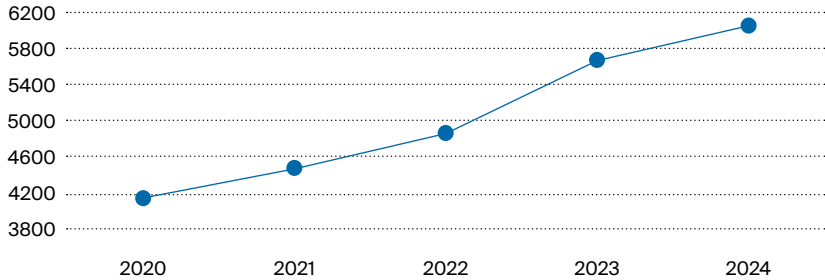
## BRUTTOERTRÄGE

2024



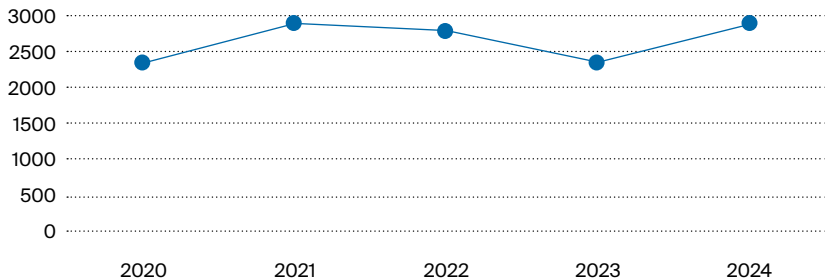
## NETTO-IST-MIETERTRAG

in CHF 1000



## DIENSTLEISTUNGSERTRAG

in CHF 1000



## DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

Bilanz per 31.12. (in CHF 1000)	2024	2023	Δ	Δ in %
Bilanzsumme	139 709	128 263	11 446	8,9
Immobilien	134 099	124 622	9 477	7,6
Kurz-/langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypothesen)	115 426	106 360	9 066	8,5
Eigenkapital	16 635	15 263	1 372	9,0

### Erfolgsrechnung

Netto-Ist-Mietertrag	6 051	5 643	408	7,2
Liegenschaftsaufwand	-751	-927	-176	19,0
Rückstellungen für Grossreparaturen	-840	-840		0
Liegenschaftserfolg	4 460	3 876	584	15,1
Übriger Erfolg	2 879	2 349	530	22,6
Geschäftsaufwand	-3 520	-3 233	-287	8,9
Abschreibungen	-856	-885	29	-3,3
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern	2 963	2 107	856	40,6
Finanzaufwand	-1 465	-1 477	12	-0,8
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	202	8	194	2 425,0
Steuern	-328	-37	-291	786,5
Jahresgewinn nach Obligationenrecht	1 372	601	771	128,3

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

Jahresgewinn nach Obligationenrecht	1 372	601	-771	128,3
Auflösung Rückstellungen	-89	-284	195	-68,7
Rückstellungen für Grossreparaturen	840	840	-	-
Geschäftsaufwand	-	-	-	-
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	-200	-	-200	100
Jahresgewinn nach RRV für Banken	1 923	1 157	766	66,2

Δ Veränderung

# 175-JAHRE-JUBILÄUM







## JUBILÄUM 175 JAHRE

---



Der Sparhafen wird von bewährten Werten geprägt: Er agiert seit jeher persönlich, solid, unabhängig, lokal, fair, massvoll und kompetent. Auch dank dieser Ausrichtung, die für langfristige Stabilität gesorgt hat, kann der Sparhafen 2025 sein 175-Jahr-Jubiläum feiern. Er ist damit älter als die meisten anderen Finanzinstitute in Zürich und darüber hinaus.

Das Jubiläum ist ein würdiger Anlass, um den Kundinnen und Kunden, den Mitgliedern der Genossenschaft und allen Geschäftspartnerinnen und -partnern für das entgegengebrachte Vertrauen zu danken und zu feiern. Es sind verschiedene Anlässe und Aktivitäten geplant. Höhepunkt der Jubiläumsfeierlichkeiten wird das Wochenende vom 28. und 29. Juni 2025 sein, an dem eine Galaveranstaltung und ein Familienbrunch für unsere Genosschafterinnen und Genosschafter stattfinden.

# Sparhafen

\ Genossenschaft

Fraumünsterstrasse 21

8001 Zürich

T +41 44 225 40 50

sparhafen-genossenschaft.ch

## Sparhafen

\ Bank

Fraumünsterstrasse 21

8001 Zürich

T +41 44 225 40 50

sparhafen.ch

## Sparhafen

\ Immobilien

Fraumünsterstrasse 23

8001 Zürich

T +41 44 225 40 80

sparhafen-immobilien.ch