

GESCHÄFTSBERICHT 2025



175
JAHRE

Sparhafen
\\ Genossenschaft

Sparhafen
\\ Bank

Sparhafen
\\ Immobilien

Sparhafen

\ Genossenschaft

INHALT

2	Bericht des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Sparhafen Genossenschaft
4	Verantwortliche Personen der Sparhafen Gruppe per 31. Dezember 2025
5	Entwicklung der Sparhafen Gruppe
6	Entwicklung der Sparhafen Bank AG
7	Entwicklung der Sparhafen Immobilien AG
8	Konzernlagebericht 2025
12	Konsolidierter Abschluss Konzernbilanz per 31. Dezember 2025
13	Konzernerfolgsrechnung 2025
14	Konzerngeldflussrechnung 2025
15	Eigenkapitalnachweis 2025
16	Anhang zur Konzernrechnung
34	Bericht des Konzernprüfers
36	Einzelabschluss Bilanz per 31. Dezember 2025
	• Erfolgsrechnung 2025
	• 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

Manchmal zeigt sich erst nach vielen Jahren, wie weitsichtig ein Entscheid war. 1959 baute die damalige «Sparkasse zinstragender Sparhafen» ihr Geschäft aus, indem sie in Adliswil drei Mehrfamilienhäuser errichtete. Das Engagement im Immobilienbereich wuchs weiter, bis schliesslich 2004 die Sparhafen Immobilien AG entstand. Sie bildet heute neben der Sparhafen Bank AG die zweite tragende Säule der Sparhafen Gruppe.

Dass der Sparhafen über zwei Standbeine verfügt, ist ein kaum zu überschätzender Vorteil. Gerade in stürmischen Zeiten – und die Zeiten sind gegenwärtig in vielerlei Hinsicht ausgesprochen stürmisch – sorgt Diversifikation für Sicherheit und stabile Renditen. So anspruchsvoll sich die Situation gegenwärtig für den Bankbereich zeigt, so günstig ist sie für den Immobilienmarkt. Während die Sparhafen Bank AG 2025 einen Rückgang des Jahresgewinns auf CHF 274 000 verzeichnen musste – zurückzuführen unter anderem auf das sehr gut verzinsten Jubiläumsbondkonto –, durfte sich die Sparhafen Immobilien AG gemäss Rechnungslegungsverordnung für Banken über eine Steigerung auf CHF 2,3 Mio. erfreuen. Damit steuerte die Sparhafen Immobilien AG ganz wesentlich zum konsolidierten Reingewinn der Gruppe von CHF 2,8 Mio. bei. In früheren Jahren lieferte die Bank den grösseren Anteil zum Gewinn. Diese Entwicklung zeigt deutlich: Diversifikation zahlt sich aus.

Der Sparhafen steht für zeitlose Werte. Er agiert persönlich, solid, unabhängig, lokal, fair, massvoll und kompetent. Dies hat zum Beispiel auch zur Folge, dass die Sparhafen Bank im angespannten Marktumfeld mit niedrigen Zinsen und sehr hohen Immobilienpreisen – ergo auch grösseren Risiken – zurückhaltend auftritt. Obwohl die Nachfrage nach Finanzierungen im Berichtsjahr sehr hoch war, stagnierten die Kundenausleihungen erstmals seit Jahren. Sie beliefen sich auf CHF 633,9 Mio. (-0,2% gegenüber dem Vorjahr).

Es gilt stets das Prinzip «Qualität vor Quantität»; der Sparhafen verzichtet lieber einmal auf ein Geschäft, statt unnötige Risiken einzugehen.

Zu verdanken ist diese Handlungsweise auch unserer Rechtsform: Der Sparhafen ist keinen Aktionärinnen und Aktionären gegenüber verpflichtet, die nach Gewinnmaximierung streben, sondern seinen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, deren Fokus langfristig ausgerichtet ist.

Das Resultat der Gruppe ist angesichts des für die Bank schwierigen Marktumfelds zufriedenstellend, auch wenn der Gewinn gegenüber dem Vorjahr um 9,9% zurückging. Die Bilanzsumme der Gruppe erhöhte sich von CHF 911 Mio. auf CHF 935 Mio. – das ist der höchste Wert in der Geschichte des Sparhafens.

Und diese Geschichte ist lang: Im Jahr 2025 feierte der Sparhafen sein 175-Jahr-Jubiläum. Ein derart hohes Alter, das nur die wenigsten Finanzinstitute erreichen, muss gebührend gewürdigt werden. Am 28. Juni lud der Sparhafen deshalb seine Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Kundinnen und Kunden sowie die Mitarbeitenden zum Jubiläumsfest in der ZSG Werfthalle in Wollishofen ein. 264 Gäste feierten gemeinsam. Am 29. Juni folgte ein Familienbrunch mit 150 kleinen und grossen Gästen. Beide Anlässe begannen mit einer Schifffahrt. Durch das vergnügliche Programm führte jeweils das Komikerduo Lapsus. Das Jubiläumsjahr beendete der Sparhafen mit einem Geschenk an die Öffentlichkeit: Er sorgte mit einem geschmückten Baum für viel Stimmung auf dem Weihnachtsmarkt Münsterhof.

Daneben fanden auch die seit Jahren bewährten Veranstaltungen statt: die Generalversammlung im Kunsthaus Zürich sowie die Anlageanlässe mit Rück- und Ausblick auf die Finanzmärkte anfangs Jahr. Diese Zusammenkünfte sind bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sowie Kundinnen und Kunden sehr beliebt. Und nicht nur sie, sondern der gesamte Sparhafen wird sehr geschätzt. Im Jahr 2025 führten wir eine Umfrage unter den Mitgliedern der Genossenschaft durch. Erfreulich war nicht nur der hohe Rücklauf unserer Fragebögen, sondern auch das Resultat der Umfrage: Der Sparhafen wird ausserordentlich positiv beurteilt, die Weiterempfehlungsquote ist sehr hoch. Besonders schätzen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter den Service und die Tatsache, dass man beim Sparhafen stets ein offenes Ohr findet – ob am Telefon, per E-Mail oder bei einem persönlichen Besuch an unserem rundum erneuerten Standort an der Fraumünsterstrasse.

Der gute Ruf des Sparhafens führt dazu, dass die Sparhafen Genossenschaft stetig wächst. 2025 erhöhte sich die Zahl ihrer Mitglieder um 19 auf 705. Das zinsberechtignte Kapital erhöhte sich um CHF 1,4 Mio. auf CHF 11,8 Mio. Der Verwaltungsrat der Sparhafen Genossenschaft stellt der Generalversammlung den Antrag, die Genossenschaftsanteile in diesem Jahr mit 3% zu verzinsen.

Wir dürfen mit Zuversicht in die Zukunft blicken – nicht zuletzt dank der eingangs erwähnten Diversifikation des Sparhafens:

- Das Bankgeschäft wird wohl anspruchsvoll bleiben; die Zinsen werden aller Voraussicht nach auf sehr tiefem Niveau verharren, und das Betreiben des Zinsdifferenzgeschäfts bleibt eine Herausforderung. Hinzu kommt, dass die Kosten für IT/Sicherheit und zur Erfüllung der regulatorischen Anforderungen stetig steigen. Andererseits baut die Sparhafen Bank mit Erfolg ihr Geschäft mit Anlageberatung und Vermögensverwaltung aus. Gerade für eine Bank, die besonderen Wert auf den persönlichen Kontakt mit ihren Kundinnen und Kunden legt, eröffnen sich in diesen Bereichen grosse Potenziale.
- Die Sparhafen Immobilien AG wird sich im anspruchsvollen Immobilienmarkt im Grossraum Zürich erfolgreich behaupten. Ihre Dienstleistungen bleiben gefragt. Das Portfolio an Liegenschaften wird sich durch den Bau mehrerer Mehrfamilienhäuser in Thalwil vergrössern.

Wir danken allen Kundinnen und Kunden, den Mitgliedern der Genossenschaft, den Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern sowie allen Mitarbeitenden dafür, dass sie auch unser Jubiläumsjahr zu einem erfolgreichen Jahr gemacht haben.

Für den Verwaltungsrat



Hans Egloff, Präsident



Nicole Barandun, Vizepräsidentin

Für die Geschäftsleitung



Dominik von Büren, Direktor



Reto Kyburz, Direktor

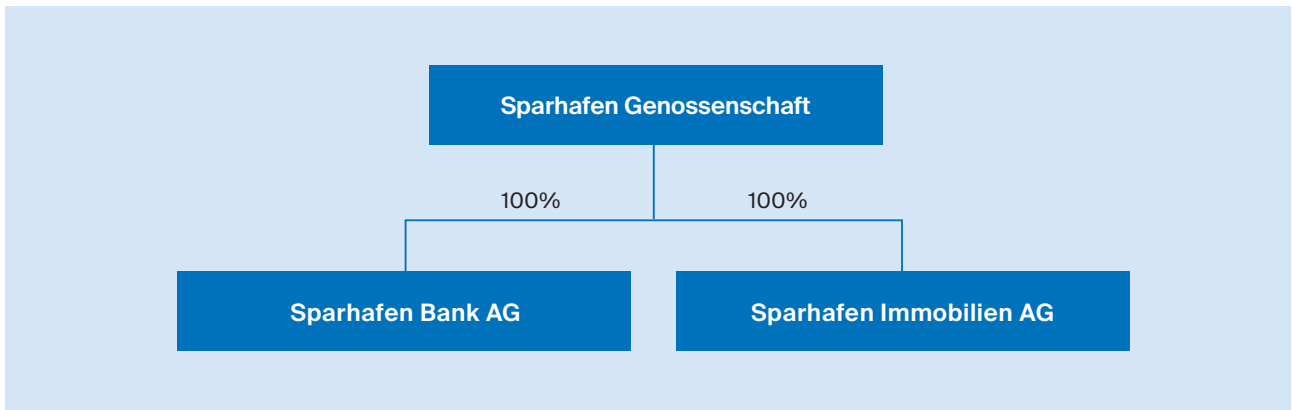
VERANTWORTLICHE PERSONEN DER SPARHAFEN GRUPPE PER 31. DEZEMBER 2025

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
Nicole Barandun , Zürich lic. iur., Rechtsanwältin	Vizepräsidentin Gewählt bis: 2027	Präsidentin Gewählt bis: 2028	
Rolf Schlagenhauf , Erlenbach Betriebsökonom FH, eidg. dipl. Malermeister	Mitglied Gewählt bis: 2027		Präsident Gewählt bis: 2028
Cornelia Herzog , Küsnacht Mag. rer. soc. oec., dipl. Wirtschaftsprüferin	Mitglied Gewählt bis: 2027	Vizepräsidentin Gewählt bis: 2028	Vizepräsidentin Gewählt bis: 2028
Carmelo Gemelli , Horgen lic. oec. publ. Universität Zürich	Mitglied Gewählt bis: 2027	Mitglied Gewählt bis: 2028	
Oliver Straub , Staufen BSc Betriebsökonomie, dipl. Wirtschaftsprüfer	Mitglied Gewählt bis: 2028	Mitglied Gewählt bis: 2028	
Nilu Verma Bruppacher , Maur lic. iur., Rechtsanwältin, LL.M.	Mitglied Gewählt bis: 2028	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-Leiter 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 , Zuzgen 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.

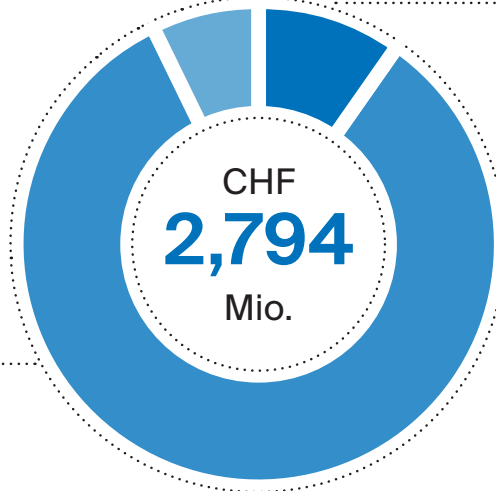
Struktur der Sparhafen Genossenschaft



ENTWICKLUNG DER SPARHAFEN GRUPPE

Jahresgewinne Sparhafen Gruppe nach Gesellschaften 2025

7,2%
Sparhafen
Genossenschaft
(inkl. latenter Steuern)

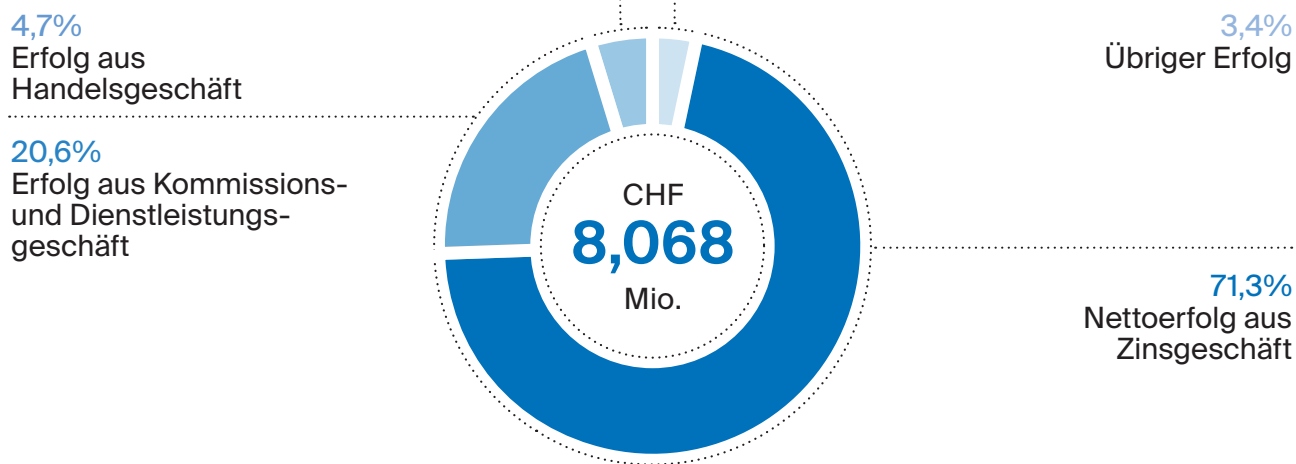


9,8%
Sparhafen
Bank AG

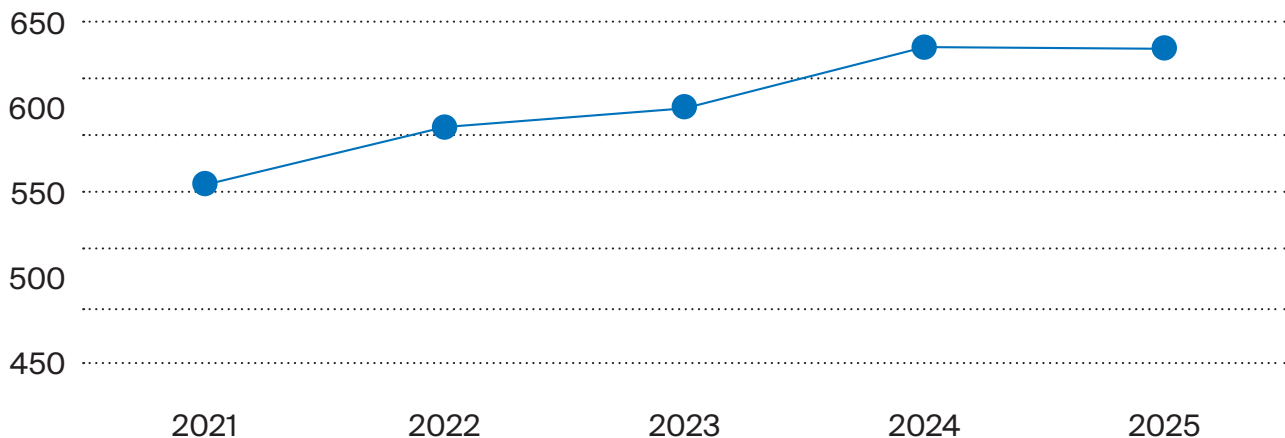
83,0%
Sparhafen
Immobilien AG

ENTWICKLUNG DER SPARHAFEN BANK AG

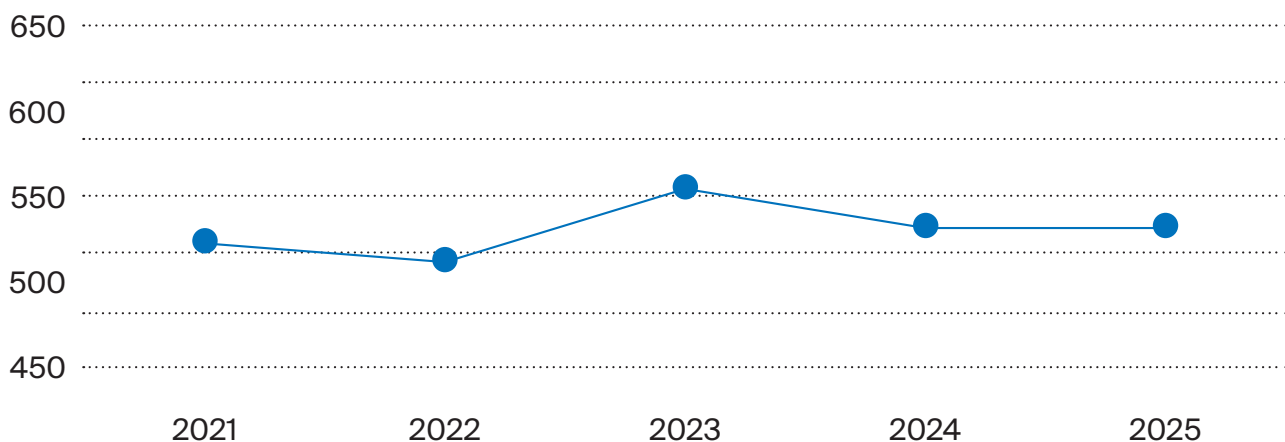
Ertrag aus dem Bankgeschäft 2025



Kundenausleihungen in CHF Mio.

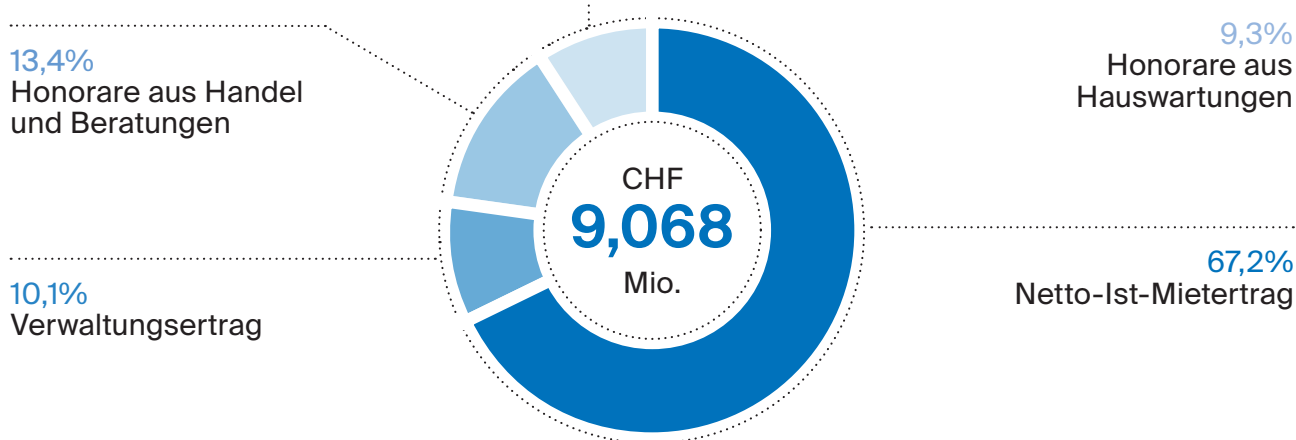


Kundengelder in CHF Mio.

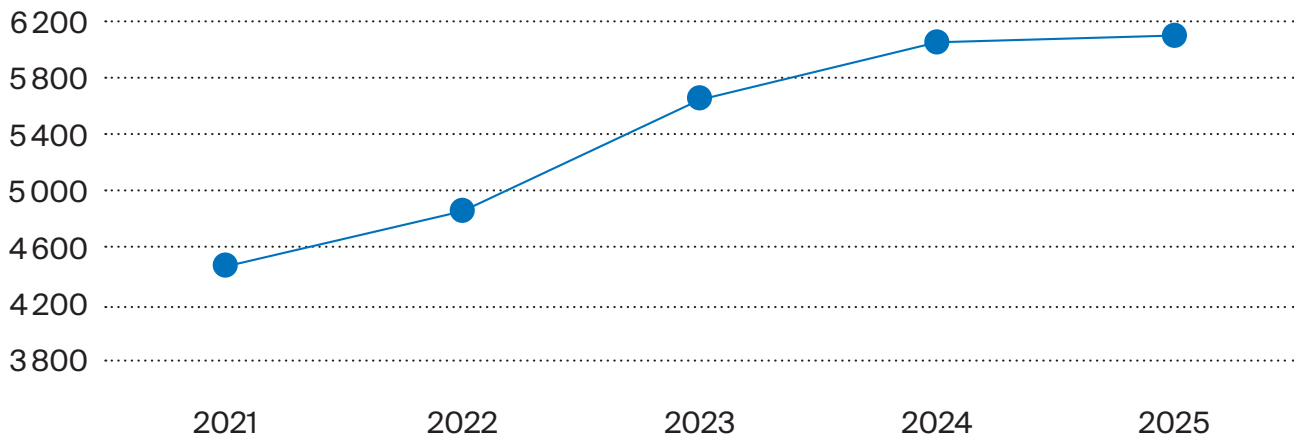


ENTWICKLUNG DER SPARHAFEN IMMOBILIEN AG

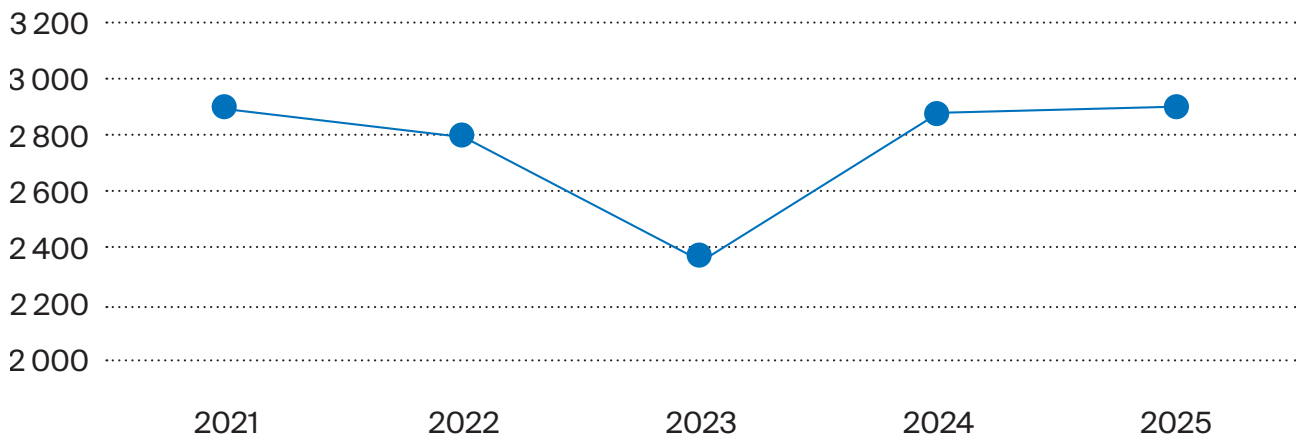
Bruttoerträge 2025



Netto-Ist-Mietertrag in CHF 1 000



Verwaltungsertrag in CHF 1 000



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 2,8 Mio. – das entspricht einem Rückgang um CHF 305 000 gegenüber dem Vorjahr.

1.2 Sparhafen Bank AG

A. Geschäftsverlauf

Der Leitzins einer Zentralbank ist eines der wichtigsten Instrumente der Geldpolitik. Er bestimmt, zu welchen Konditionen eine Geschäftsbank bei der Zentralbank – hierzulande ist dies die Schweizerische Nationalbank (SNB) – Geld ausleihen oder anlegen kann. Sinkt der Leitzins, können sich Banken Geld günstiger beschaffen. Dann werden auch Kredite günstiger. Das regt Investitionen an und bringt Schwung in eine Volkswirtschaft, birgt aber die Gefahr einer höheren Inflation. Steigt der Leitzins, verteuert das Kredite – mit der Folge, dass die Wirtschaft und die Inflation gedämpft werden.

Als sich die Wirtschaft nach der Covid-19-Pandemie stark erholte und die Inflation spürbar zunahm, erhöhte die SNB den Leitzins deutlich, auf bis zu 1,75% im Juni 2023. Seither hat sie diesen sechsmal nacheinander gesenkt. 2025 gab es zwei Zinsschritte: Im Frühling sank der Leitzins von 0,5 auf 0,25%, im Sommer schliesslich auf 0%.

Ein Leitzins von 0% betrifft gerade eine Regionalbank wie unsere stark, denn wir sind vor allem im sogenannten Zinsdifferenzgeschäft tätig: Wir zahlen Zinsen für Kapital, das wir erhalten – etwa durch Einlagen auf Sparkonti –, und wir verlangen etwas höhere Zinsen für Kapital, das wir ausleihen, vor allem in Form von Hypotheken. In einem Tiefzinsumfeld bleibt aber weniger Spielraum. Der Leitzins hat direkten Einfluss auf die Geldmarkthypotheken und die Erträge schrumpfen. Der Nettoerfolg aus dem Zinsgeschäft sank 2025 daher gegenüber dem Vorjahr um 26,5% auf nun CHF 5,8 Mio.

Zum Rückgang des Zinsergebnisses trug 2025 auch ein Sondereffekt bei. Aufgrund des 175-jährigen Bestehens des Sparhafens hat die Bank im Sommer 2024 ein Jubiläumsbondkonto mit der sinnhaften, aber hohen Verzinsung von 1,75% lanciert. Damals hatte der Leitzins bei 1,25% gelegen. Das Jubiläumsbondkonto erwies sich als grosser Erfolg. Zahlreiche Genossenschafterinnen und Genossenschafter zeichneten Anteile. Diese erfreuliche Tatsache wirkte sich im Berichtsjahr aber zusätzlich negativ auf unser Geschäftsergebnis aus. Die Zinsen, die wir auf diese Anlagen auszahlten, lagen über den Marktzinssätzen, die im Geschäftsjahr für Hypotheken erzielt werden konnten.

Dazu zwei Anmerkungen. Erstens: Das Geld, das unser Unternehmen für das Jubiläumsbondkonto bereitgestellt hat, ist direkt unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zugutegekommen – es bleibt also sozusagen «in der Familie», was uns freut. Zweitens: Die Kosten, die das Jubiläumsbondkonto ausgelöst hat, mögen zwar unser diesjähriges Geschäftsergebnis schmälern, sie haben aber keine mittel- oder gar langfristigen Auswirkungen auf den zukünftigen Erfolg der Bank. Die Sparhafen Bank steht grundsolid dar.

Wie solid, lässt sich an unserer hohen Liquidität ablesen. Gegenwärtig beträgt diese rund CHF 110 Mio., weit mehr als gesetzlich vorgeschrieben. Die hohe Liquidität bringt uns zwar keinen kurzfristigen monetären Gewinn, denn wir erhalten für dieses Geld keinen Zins. Sie entspricht aber unserem ausgeprägten Sicherheitsanspruch. Das Vertrauen unserer Kundschaft ist unser höchstes Gut, dem wir auf allen Ebenen unseres Geschäfts Sorge tragen möchten.

Das bedeutet zum Beispiel auch, dass wir beim Kreditvolumen nicht um jeden Preis und nicht jedes Jahr überdurchschnittlich wachsen wollen. Qualität kommt stets vor Quantität. Die Nachfrage nach Hypotheken war 2025 gross, dennoch schlossen wir angesichts der anspruchsvollen Marktbedingungen nur zurückhaltend Neugeschäfte ab. Wir priorisieren Geschäfte mit Mitgliedern unserer Genossenschaft, mit bestehenden Kundinnen und Kunden oder mit Neukundinnen und Neukunden, die uns aus unserem Netzwerk vermittelt wurden. Entsprechend verbleibt das Volumen an Kundenausleihungen für einmal auf Vorjahresniveau. Weil sich auch die Höhe der Kundengelder kaum veränderte, blieb der sogenannte Kundendeckungsgrad – das Verhältnis von Kundengeldern zu Ausleihungen – hoch: Dieser betrug 83,8% (Vorjahr: 83,6%).

Deutlich ist das Wachstum hingegen beim Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft, das gegenüber 2024 um 21,5% auf CHF 1,7 Mio. zulegen. Unser Depotvolumen ist im Vergleich mit ähnlich gelagerten Regionalbanken überdurchschnittlich gross. Stark im Wachsen begriffen ist auch die Vermögensverwaltung; immer mehr Kundinnen und Kunden schenken uns in diesem Bereich ihr Vertrauen. Wir arbeiten bei der Vermögensverwaltung eng mit der unabhängigen Vermögensverwalterin Arvest Funds AG zusammen. Die Aktiengesellschaft in Familienbesitz verfolgt dieselbe Geschäftsphilosophie wie wir als Bank: Sicherheit vor Wachstum.

Zahlreicher werden auch unsere individuellen Beratungsmandate. Unsere Empfehlungen fokussieren sich dabei auf Aktien von Schweizer Unternehmen. Denn wir sind überzeugt, dass man Geld nur dort investieren soll, wo man sich auskennt. Von wenig durchschaubaren Finanzvehikeln halten wir uns generell fern.

Ebenfalls ganz unseren Grundwerten entspricht die hohe Ausgabendisziplin. Es ist uns im Berichtsjahr gelungen, den Geschäftsaufwand um 9,6% zu senken, auf CHF 6,9 Mio. Und dies, obwohl die Anzahl gewichteter Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt um 4,5 auf 26,9 zunahm. Eine Ursache für die Reduktion der Ausgaben war, dass wir Arbeitgeberreserven auflösten. Diese wurden in den guten Vorjahren gebildet, um sie bei besonderen Situationen – wie dem Jubiläumsjahr – wieder aufzulösen.

Insgesamt erzielte die Sparhafen Bank 2025 einen Jahresgewinn von CHF 274 000. Das entspricht einem Rückgang von 75,2% oder CHF 832 000 gegenüber dem Vorjahr. Die Bilanzsumme ist hingegen um 2,6% gestiegen und beträgt nun CHF 794,5 Mio. – eine neue Höchstmarke.

Kurzum: Angesichts der sehr anspruchsvollen Ausgangslage hat sich die Sparhafen Bank AG auch 2025 behaupten können. Wir sind uns bewusst, dass wir unseren langfristigen Erfolg allein unseren Kundinnen und Kunden verdanken. Wir werden deshalb auch weiterhin alles daransetzen, sie in allen finanziellen Belangen so zu unterstützen, wie sie sich das von der Sparhafen Bank gewohnt sind: persönlich und mit dem Anspruch, die bestmöglichen Dienstleistungen zu erbringen.

B. Aussergewöhnliche Ereignisse, Innovationen und Projekte

Unser Standort wurde auf Ende 2024 rundum erneuert. 2025 war das erste Jahr, das wir vollständig in den neuen Geschäftsräumlichkeiten verbrachten. Die Begeisterung bei den Mitarbeitenden und der Kundschaft über den «neuen» Sparhafen ist ungebrochen gross.

Im Herbst 2025 hat die Sparhafen Bank fünf Anlageinstrumente angeboten, die im Rahmen des Anlagesparens erworben werden können und abgestimmt auf Ihre individuellen Möglichkeiten und Ihre persönliche Risikoneigung dem systematischen Vermögensaufbau über einen längeren Zeitraum dienen. Mit dem Sparhafen Anlagesparen partizipieren Sie an der Entwicklung der Finanzmärkte und können die Rendite Ihrer Ersparnisse langfristig im Vergleich zu klassischen Sparprodukten verbessern.

Im Sommer 2026 läuft das Jubiläumsbondkonto aus. Wir planen ein Nachfolgeprodukt mit ebenfalls attraktiven Konditionen.

C. Zukunftsaussichten

Innerhalb kürzester Zeit hat sich global vieles verändert – bestehende Strukturen und Regeln werden gegenwärtig oft umfassend zerschlagen. Dass sich das Tempo der Veränderungen stetig beschleunigt, gilt schon seit einigen Jahrzehnten. In den letzten zwei bis drei Jahren hat der Wandel aber eine Geschwindigkeit erreicht, mit der kaum jemand rechnen konnte.

Der Wirtschaftsraum Zürich ist von den weltweiten wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen nicht abgekoppelt, erweist sich aber als höchst resilient. Entsprechend optimistisch blicken wir daher auch in die nähere Zukunft. Der Immobilienmarkt, der unser Bankgeschäft stark prägt, dürfte zumindest mittelfristig weiterhin wachsen. Die Nachfrage nach Finanzierungen bleibt voraussichtlich sehr hoch. Dass unsere Kundschaft Vermögenswerte vermehrt investiert, dürfte ebenfalls ein anhaltender Trend bleiben – und unser Geschäft mit Vermögensverwaltung und Beratungsmandaten weiter beleben.

Ob es kommt wie erwartet oder auch ganz anders – womit man derzeit immer rechnen muss: Die Sparhafen Bank ist gewappnet. Dank einer hohen Liquidität, einem herausragenden Team und einer sehr treuen Kundschaft.

1.3 Sparhafen Immobilien AG

A. Geschäftsverlauf

2025 war, klammert man das Jahr mit Verkäufen eigener Liegenschaften aus, das bislang erfolgreichste Jahr in der Geschichte der Sparhafen Immobilien AG: Das Unternehmen erzielte einen Jahresgewinn gemäss Obligationenrecht von CHF 1,5 Mio. Das entspricht einer Steigerung von 8,3% gegenüber dem Vorjahr. Der Jahresgewinn nach Rechnungslegungsverordnung für Banken, also unter anderem inklusive der Rückstellungen für Grossreparaturen, beträgt CHF 2,3 Mio. – ein Plus von 20,5% gegenüber 2024.

Was sich für die Sparhafen Bank AG negativ auswirkt, ist für die Sparhafen Immobilien AG ein Vorteil: tiefe Zinsen. Sie beleben das Immobiliengeschäft. Das Bedürfnis, in Immobilien zu investieren, ist gross, entsprechend ausgeprägt ist auch die Nachfrage nach Beratung. Das bescherte uns wiederum hohe Beratungshonorare, etwa bezüglich Projektentwicklung. Aber auch in allen anderen Geschäftsbereichen lag die Sparhafen Immobilien AG über Budget: bei der Bewirtschaftung, den Hauswartungen sowie im Portfolio- und Asset-Management.

Viele Verkaufsaufträge verdankt die Sparhafen Immobilien AG der Sparhafen Bank. Sie kommen aufgrund von Vermittlungen durch Kundinnen und Kunden der Bank oder von Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern zustande. 2025 zeigte sich daher erneut, wie vorteilhaft es für den Sparhafen ist, über zwei starke Standbeine zu verfügen, die einander ideal ergänzen. Wir müssen unsere Dienstleistungen nicht bewerben, sondern leben von Mund-zu-Mund-Propaganda. Das verdanken wir dem jahrelangen überdurchschnittlichen Engagement unserer Mitarbeitenden.

Dank der steigenden Immobilienpreise gewinnt das Portfolio der Sparhafen Immobilien AG laufend an Wert. Die Wertsteigerungen weisen wir nicht aus, sie fliessen entsprechend in die stillen Reserven. Das bedeutet, dass der Sparhafen auf noch soliderem Fundament steht, als die bereits eindrücklichen Zahlen in diesem Geschäftsbericht angeben.

B. Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr gab es keine relevanten aussergewöhnlichen Ereignisse.

Gegenwärtig erstellen wir in Thalwil eine Siedlung mit vier Blöcken; sie ist voraussichtlich Ende 2026 fertig. Drei der Mehrfamilienhäuser werden wir behalten – unser Portfolio wird also um 24 Wohnungen anwachsen. Die Sparhafen Immobilien AG beabsichtigt, im Jahr 2026 eine weitere Liegenschaft an der Kappelergasse in Zürich, nur einen Steinwurf vom Bankgebäude entfernt, zu erwerben.

Wir nutzen unseren finanziellen Spielraum, um die Energieeffizienz unserer Immobilien bis 2035 deutlich zu verbessern. Unsere älteren, vor der Jahrtausendwende erstellten Gebäude werden nach und nach saniert oder durch Neubauten ersetzt. Dadurch wird das Portfolio auch deutlich ertragsstärker.

C. Zukunftsaussichten

Wie für die Sparhafen Bank AG gilt ebenfalls für die Sparhafen Immobilien AG: Der Immobilienmarkt dürfte sich in unserem Einzugsgebiet zumindest mittelfristig weiterhin gut entwickeln. Wir gehen deshalb davon aus, dass auch die Nachfrage nach unseren Dienstleistungen hoch bleibt.

2. Mitarbeitende

2.1 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Gesellschaft	2025	2024
Sparhafen Genossenschaft	-	-
Sparhafen Bank AG	26,90	22,40
Sparhafen Immobilien AG	20,35	19,30
Total	47,35	41,70

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.

KONSOLIDIRTER ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ PER 31. DEZEMBER 2025

in CHF1 000

Aktiven	Anhang	31.12.2025	31.12.2024	Veränd.	Veränd. in %
Flüssige Mittel	3.14	114 238	95 261	18 977	19,9
Forderungen gegenüber Banken	3.14	11 686	10 147	1 539	15,2
Forderungen gegenüber Kunden	3.1/3.14	2 966	3 739	-773	-20,7
Hypothekarforderungen	3.1/3.14	630 918	631 665	-748	-0,1
Handelsgeschäft	3.2/3.14	1	2	-1	-32,9
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3/3.14	-	-	-	-
Finanzanlagen	3.4/3.14	11 400	10 450	950	9,1
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 733	1 750	-17	-1,0
Nicht konsolidierte Beteiligungen	3.5	1 313	1 313		0,0
Sachanlagen	3.6	158 981	156 201	2 780	1,8
Sonstige Aktiven	3.7	1 418	595	824	138,5
Total Aktiven		934 653	911 123	23 530	2,6
Total nachrangige Forderungen		500	500	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-
Passiven					
Verpflichtungen gegenüber Banken	3.14	133 796	135 922	-2 126	-1,6
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	3.14	462 406	466 185	-3 779	-0,8
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3/3.14	282	441	-159	-36,0
Kassenobligationen	3.14	61 955	57 898	4 057	7,0
Anleihen und Pfandbriefdarlehen	3.10/3.14	185 400	162 100	23 300	14,4
Passive Rechnungsabgrenzungen		5 093	4 408	685	15,5
Sonstige Passiven	3.7	810	1 120	-310	-27,7
Rückstellungen	3.11	2 610	2 446	164	6,7
Reserven für allgemeine Bankrisiken	3.11	11 683	13 653	-1 970	-14,4
Genossenschaftskapital		11 803	10 433	1 370	13,1
Kapitalreserve		17 480	17 480	-	-
Gewinnreserve		38 541	35 937	2 604	7,2
Konzerngewinn		2 794	3 100	-305	-9,8
Total Passiven		934 653	911 123	23 530	2,6
Total nachrangige Verpflichtungen		-	-	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-
Ausserbilanzgeschäfte					
Eventualverpflichtungen	3.1/4.1	603	668	-65	-9,7
Unwiderrufliche Zusagen	3.1	7 236	15 466	-8 230	-53,2
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	3.1	1 117	1 117	-	-

KONZERNERFOLGSRECHNUNG 2025

in CHF 1 000

Ertrag und Aufwand	Anhang	2025	2024	Veränd.	Veränd. in %
Erfolg aus dem Zinsengeschäft					
Zins- und Diskontertrag	5.1	10 064	13 263	-3 199	-24,1
Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen		-	-	-	-
Zins- und Dividendenertrag aus Finanzanlagen		139	166	-27	-16,0
Zinsaufwand		-5 031	-6 594	1 563	-23,7
Bruttoerfolg Zinsengeschäft		5 172	6 834	-1 662	-24,3
Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft		-510	-476	-34	7,0
Subtotal Nettoerfolg Zinsengeschäft		4 663	6 358	-1 696	-26,7
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft					
Kommissionsertrag Wertschriften- und Anlagegeschäft		1 232	1 064	168	15,8
Kommissionsertrag Kreditgeschäft		7	5	2	47,7
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft		2 319	2 255	64	2,8
Kommissionsertrag Liegenschaftenverwaltung		893	839	54	6,5
Kommissionsaufwand		-142	-95	-47	49,1
Subtotal Erfolg Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft		4 309	4 068	242	5,9
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	5.2	383	297	86	28,9
Übriger ordentlicher Erfolg					
Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen		-	-	-	-
Beteiligungsertrag		44	40	4	9,1
• davon aus übrigen nicht konsolidierten Beteiligungen		44	40	4	9,1
Liegenschaftenerfolg		5 617	5 384	233	4,3
Anderer ordentlicher Ertrag		-	5	-5	-100,0
Anderer ordentlicher Aufwand		-	-	-	-
Subtotal übriger ordentlicher Erfolg		5 661	5 428	232	4,3
Geschäftsaufwand					
Personalaufwand	3.9/5.3	-7 336	-7 832	495	-6,3
Sachaufwand	5.4	-4 417	-3 728	-689	18,5
Subtotal Geschäftsaufwand		-11 754	-11 560	-194	1,7
Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten		-1 678	-1 526	-152	10,0
Veränderungen von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste		-19	-	-19	-100,0
Geschäftserfolg		1 565	3 066	-1 501	-49,0
Ausserordentlicher Ertrag		13	3	10	307,7
Ausserordentlicher Aufwand		-	-1	-1	100,0
Veränderungen von Reserven für allgemeine Bankrisiken		1 970	860	1 110	129,1
Steuern	5.5	-754	-829	75	-9,0
Konzerngewinn		2 794	3 100	-305	-9,8

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG 2025

in CHF1 000

	2025			2024		
	Geld- zufluss	Geld- abfluss	Saldo	Geld- zufluss	Geld- abfluss	Saldo
Geldfluss aus operativem Ergebnis						
Jahresergebnis	2794	-		3100	-	
Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten	1678	-		1502	-	
Rückstellungen und übrige Wertberichtigungen	164	-		148	-	
Veränderungen der ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste	510	-		360	-	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	17	-		961	-	
Passive Rechnungsabgrenzungen	685	-		240	-	
Dividende Vorjahr	-	496		-	374	
Saldo	5 848	496	5 352	6 311	374	5 936
Geldfluss aus Eigenkapitaltransaktionen						
Erhöhung Genossenschaftskapital	1370	-		1073	-	
Veränderung Reserven für allg. Geschäftsrisiken	-	1970		-	860	
Saldo	1370	1970	-600	1073	860	213
Geldfluss aus Vorgängen im Anlagevermögen						
Beteiligungen	-	-		-	223	
Liegenschaften	-	3863		-	10309	
Sachanlagen	-	595		-	4637	
Saldo		4 458	-4 458		15 170	-15 170
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit						
Mittel- und langfristiges Geschäft (> 1 Jahr)						
Verpflichtungen gegenüber Banken	-	34 483		13 824	-	
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	-	43 322		55 006	-	
Kassenobligationen	2 589	-		-	3 046	
Pfandbriefdarlehen	24 300	-		2 500	-	
Forderungen gegenüber Kunden	827	-		250	-	
Hypothekarforderungen	42 626	-		-	32 278	
Finanzanlagen	-	2 800		4 050	-	
Kurzfristiges Geschäft (< 1 Jahr)						
Verpflichtungen gegenüber Banken	32 357	-		15 241	-	
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	39 543	-		-	84 902	
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer						
Finanzinstrumente	-	159		407	-	
Kassenobligationen	1 468	-		7 610	-	
Pfandbriefdarlehen	-	1 000		16 500	-	
Sonstige Verpflichtungen	-	310		344	-	
Forderungen gegenüber Banken	-	1 539		-	2 991	
Forderungen gegenüber Kunden	-	53		1 489	-	
Hypothekarforderungen	-	42 388		-	6 092	
Handelsgeschäft	1	-		-	2	
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer						
Finanzinstrumente	-	-		-	-	
Finanzanlagen	1 850	-		-	2 464	
Sonstige Forderungen	-	824		-	387	
Liquidität						
Flüssige Mittel	-	18 977		23 961	-	
Saldo	145 561	145 855	-294	141 182	132 162	9 020
Total	152 778	152 778		148 566	148 566	

EIGENKAPITALNACHWEIS 2025

in CHF1 000

Eigenkapital	Genossen- schafts- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Reserven für allgemeine Bankrisiken	Gewinn- vortrag	Eigene Kapital- anteile	Perioden- erfolg	Total
Eigenkapital am 1. Januar 2025	10 433	17 480	35 936	13 653	-	-	3 100	80 603
• Gewinnverwendung 2025 Zuweisung an Gewinnreserven	-	-	2 604	-	-	-	-2 604	-
• Dividende	-	-	-	-	-	-	-496	-496
Kapitalerhöhung	1 370	-	-	-	-	-	-	1 370
Entnahme aus Reserven für allgemeine Bankrisiken	-	-	-	-1 970	-	-	-	-1 970
Zuweisung an Reserven für allgemeine Bankrisiken	-	-	-	-	-	-	-	-
Konzerngewinn 2025	-	-	-	-	-	-	2 794	2 794
Eigenkapital am 31. Dezember 2025	11 803	17 480	38 540	11 683	-	-	2 795	82 301

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 für die Compliance verantwortliche Person der Bank stellt sicher, dass die Geschäftstätigkeit im Einklang mit den geltenden regulatorischen Vorgaben und den Sorgfaltspflichten eines Finanzinstituts steht. Darüber hinaus ist sie für die Überprüfung von Anforderungen und Entwicklungen seitens der Aufsichtsbehörde, des Gesetzgebers oder anderer Organisationen verantwortlich. Zudem sorgt sie dafür, dass die Weisungen und Reglemente an die regulatorischen Entwicklungen angepasst und eingehalten werden. Sie wird dabei von externen Fachkräften unterstützt. Rechtsrisiken werden durch den fallweisen Beizug externer Anwältinnen und 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 Schuldnerinnen und 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 Ausstands grösser als 50% ist. Entsprechende Anzeichen können sein, dass die Schuldnerinnen und Schuldner bereits erhebliche finanzielle Schwierigkeiten haben, ein tatsächlicher Vertragsbruch erfolgt ist oder eine hohe Wahrscheinlichkeit eines Konkurses oder eines sonstigen Sanierungsbedarfs der Schuldnerin oder 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 Schuldnerinnen und Schuldner mehr vorliegen, die ausstehenden Kapitalbeträge und Zinsen wieder fristgerecht und gemäss den vertraglichen Bedingungen eingehen und die Kreditwürdigkeit der Schuldnerin oder 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 Firmenkunden sowie Privatkundinnen und Privatkunden je ein prozentualer Anteil berechnet und eine Wertberichtigung für inhärente Ausfallrisiken geäufnet. Die Position wird unter «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» ausgewiesen.

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 Expertinnen und 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 \geq 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

- Zinsänderungsrisiken aus zinssensitiven Forderungen und Verpflichtungen im Bankenbuch

Absicherung mithilfe von

- Zinssatzwap

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 Hypothekengeschäften 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 über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. In der Erfolgsrechnung 2025 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	31.12.2025	31.12.2024
USD	0.7926	0.9054
EUR	0.9316	0.9410
GBP	1.0675	1.1345

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 Groupengesellschaften 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 Nettomarktwert 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 geöffnet.

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

Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich keine Änderungen bei den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

3. Informationen zur Bilanz

3.1 Deckung von Forderungen und Ausserbilanzgeschäften sowie gefährdeten Forderungen

in CHF1 000

Deckungsart

Ausleihungen (vor Verrechnung mit Wertberichtigungen)		Hypothekarische Deckung	Andere Deckung	Ohne Deckung	Total
Forderungen gegenüber Kunden			229	2736	2965
Hypothekarforderungen					
• Wohnliegenschaften		592 992		2103	595 095
• Büro- und Geschäftshäuser		32 360			32 360
• Gewerbe und Industrie		7 526			7 526
• Übrige					
Total Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	31.12.2025	632 878	229	4 839	637 946
	31.12.2024	633 513	262	5 182	638 958
Total Ausleihungen (nach Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	31.12.2025	630 918	229	2 736	633 883
	31.12.2024	631 665	262	3 477	635 404

Ausserbilanz

in CHF1 000

Eventualverpflichtungen		-	75	528	603
Unwiderrufliche Zusagen		2 602	1 392	3 242	7 236
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen		-	-	1 117	1 117
Total Ausserbilanz	31.12.2025	2 602	1 467	4 887	8 956
Total Ausserbilanz	31.12.2024	10 783	1 746	4 722	17 251

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

in CHF1 000

Gefährdete Forderungen		Brutto- schuldbetrag	Geschätzte Verwertungserlöse der Sicherheiten	Netto- schuldbetrag	Einzelwert- berichtigung
Gefährdete Forderungen	31.12.2025	11 403	7 896	3 507	3 507
Gefährdete Forderungen	31.12.2024	11 006	7 896	3 110	3 110

Die Einzelwertberichtigungen sind aufgrund überfälliger Zinsen angestiegen.

3.2 Handelsgeschäft

in CHF1 000

Handelsgeschäft in Wertschriften und Edelmetallen		31.12.2025	31.12.2024
Schuldtitel		-	-
• kotiert ¹		-	-
• nicht kotiert		-	-
Beteiligungstitel		-	-
• davon eigene Beteiligungstitel		-	-
Edelmetalle		1	2
Total Handelsgeschäft in Wertschriften und Edelmetallen		1	2
• davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften		-	-

¹ börsenkotiert = an einer anerkannten Börse gehandelt

3.3 Offene derivative Finanzinstrumente

in CHF 1 000

		Handelsinstrumente			Hedginginstrumente		
		Positive Wiederbeschaffungswerte	Negative Wiederbeschaffungswerte	Kontraktvolumen	Positive Wiederbeschaffungswerte	Negative Wiederbeschaffungswerte	Kontraktvolumen
Zinsinstrumente							
Swaps		-	-	-	-	282	15 000
Devisen							
Terminkontrakte		-	-	-	-	-	-
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	31.12.2025	-	-	-	-	282	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	31.12.2024	-	-	-	-	441	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-

3.4 Finanzanlagen

in CHF 1 000

	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024	Fair Value 31.12.2025	Fair Value 31.12.2024
Finanzanlagen				
Schuldtitle	11 400	10 450	11 439	10 675
• davon mit Halteabsicht bis Endfälligkeit	11 400	10 450	11 439	10 675
• davon nach Niederstwertprinzip	-	-	-	-
Beteiligungstitel	-	-	-	-
• davon qualifizierte Beteiligungen ¹	-	-	-	-
Total Finanzanlagen	11 400	10 450	11 439	10 675
• davon repofähige Wertschriften	2 200	3 000	2 269	3 131

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
Schuldtitle: Buchwerte	Berichtsjahr	4 200	3 700	3 500	-	-	250

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

3.5 Beteiligungen

in CHF 1 000

	Anschaftungswert	Bisher aufgelauene Abschreibungen	Buchwert 31.12.2024	Umgliederungen	Investitionen	Desinvestitionen	Abschreibungen	Buchwert 31.12.2025
Beteiligungen								
Beteiligungen ohne Kurswert	1 090	-	1 313	-	-	-	-	1 313
Total Beteiligungen	1 090	-	1 313	-	-	-	-	1 313

3.6 Anlagespiegel

in CHF 1 000

Sachanlagen	Anschaffungswert	Bisher aufgelaufene Abschreibungen	Buchwert 31.12.2024	Umgliederungen	Investitionen	Desinvestitionen	Abschreibungen	Buchwert 31.12.2025
Liegenschaften								
• Bankgebäude	26 677	-10 016	16 661	5 168	548	-	-635	21 742
• Andere Liegenschaften	133 483	-9 159	124 324	-	459	-	-907	123 876
• Anzahlungen für Wohnliegenschaften im Bau	9 775	-	9 775	-	3 404	-	-	13 179
• Projektierung Umbau	5 186	-17	5 168	-5 168	-	-	-	-
Übrige Sachanlagen	2 345	-2 071	273	-	47	-	-136	184
Total Sachanlagen	177 466	-21 264	156 201		4 458		-1 678	158 981

in CHF 1 000

	31.12.2025	31.12.2024
Verpflichtungen: zukünftige Leasingraten aus Operational Leasing	74	74

3.7 Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven

in CHF 1 000

Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	31.12.2025		31.12.2024	
	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven
Ausgleichskonto	317	58	441	70
Indirekte Steuern	84	643	80	909
Nicht eingelöste Coupons, Kassenobligationen und Obligationenanleihen	-	51	-	51
Übrige Aktiven und Passiven	1 018	58	74	90
Total Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	1 418	810	595	1 120

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

in CHF 1 000

Verpfändete Aktiven	31.12.2025		31.12.2024	
	Forderungsbe- trag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht	Forderungs- betrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht
Forderungen gegenüber Banken	-	282	-	441
Forderungen gegenüber Kunden	166	-	193	-
Hypothekarforderungen	331 775	185 400	256 434	162 100
Finanzanlagen	200	29	2 000	6
Beteiligungen	-	-	-	-
Sachanlagen (eigene Liegenschaften)	138 039	126 297	115 426	115 426
Total verpfändete Aktiven	470 181	312 008	374 053	277 973
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 der Sparhafen Immobilien AG wird seit dem 1. Januar 2019 bei der Swisscanto Flex Sammelstiftung geführt. Die Versicherung der aktiven Mitarbeitenden erfolgt im eigenen Vorsorgewerk Sparhafen Genossenschaft mit eigenem Deckungsgrad. Die Rentenbezügerinnen und 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 1. Januar 2025 den Vorsorgevertrag mit der Swisscanto Flex um fünf Jahre verlängert – zu günstigeren Konditionen bei den Risikoprämien und den Verwaltungskosten.

Die Performance des Vorsorgewerks betrug 5,72% (Vorjahr: 8,38%).

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 31.12.2025	per 31.12.2024
Vorsorgewerk Sparhafen Genossenschaft	112,90%	109,20%

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 «Flex 35» investiert. Die Anlagegruppe «Flex 35» wurde per 1. Januar 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 4,75% (Vorjahr: 5,0%) beschlossen.

Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

in CHF1000

	Stand 31.12.2024	Zuweisung z. L. Personal- aufwand	Auflösung z. L. Personal- aufwand	Stand 31.12.2025
Arbeitgeberbeitragsreserve	5078	-	431	76.8

Im Jahr 2025 wurden gebildete Reserven aufgelöst. Die Vorsorgekommission hat eine Verzinsung der Arbeitgeberreserven von 1,0% (Vorjahr: 1,0%) beschlossen.

in CHF1000

	2025	2024
Beiträge (inkl. Arbeitgeberbeitragsreserven)	264	877

3.10 Ausstehende Obligationenanleihen

in CHF 1 000

Emittent	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Fälligkeiten	Betrag
Pfandbriefdarlehen			
Pfandbriefbank schweiz. Hypothekarinstitute	1,00	2026–2042	185 400
Total Pfandbriefdarlehen			185 400

in CHF 1 000

	Fälligkeiten						Total
	2026	2027	2028	2029	2030	ab 2031	
Pfandbriefdarlehen							
Pfandbriefbank schweiz. Hypothekarinstitute	19 500	20 000	15 000	17 000	33 800	80 100	185 400
Total	19 500	20 000	15 000	17 000	33 800	80 100	185 400

3.11 Wertberichtigungen, Rückstellungen und Reserven für allgemeine Bankrisiken

in CHF 1 000

	Stand 31.12.2024	Zweck- konforme Verwen- dung	Änderung Zweck- bestimmung (Umbu- chungen)	Wieder- eingänge, überfällige Zinsen, Währungs- differenzen	Neubildung z.L. Erfolgs- rechnung	Auflösung z.G. Erfolgs- rechnung	Stand 31.12.2025
Rückstellungen für latente Steuern	2 446	-	-	-	164	-	2 610
Rückstellungen für Ausfall- und andere Risiken							
• Rückstellungen für Ausfallrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Rückstellungen für andere Geschäftsrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Übrige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-	-
Total Rückstellungen	2 446	-	-	-	164	-	2 610
Reserven für allgemeine Bankrisiken	13 653	-	-	-	-	-1 970	11 683
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken aus gefährdeten Forderungen	3 110	-	-	397	-	-	3 507
Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken	443	-	-	-	113	-	556
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken und Länderrisiken (Minus-Position)	3 553	-	-	397	113	-	4 063

3.12 Nicht ausschüttbare Reserven

in CHF 1 000

Nicht ausschüttbare Reserven	31.12.2025	31.12.2024
Nicht ausschüttbare Kapitalreserven und Gewinnreserven	5 902	5 217
Total nicht ausschüttbare Reserven	5 902	5 217

3.13 Angaben der Forderungen und Verpflichtungen gegenüber nahestehenden Personen

in CHF1 000

Nahestehende Personen	Forderungen		Verpflichtungen	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Qualifiziert Beteiligte	-	-	-	-
Verbundene Gesellschaften	-	-	-	-
Organgeschäfte	5 420	5 747	5 328	5 082

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 im Berichtsjahr keine wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Personen.

3.14 Fälligkeitsstruktur des Umlaufvermögens und des Fremdkapitals

in CHF1 000

		Auf Sicht	Kündbar	Innert 3 Monaten	Nach 3	Nach 12	Nach 5 Jahren	Fällig	Total
					bis zu 12 Monaten	Monaten bis zu 5 Jahren		Immobilisiert	
Umlaufvermögen									
Flüssige Mittel		114 237	-	-	-	-	-	-	114 237
Forderungen gegenüber Banken		11 686	-	-	-	-	-	-	11 686
Forderungen gegenüber Kunden		-	1 799	-	-	1 166	-	-	2 966
Hypothekarforderungen		24	12 331	57 713	137 227	339 518	84 104	-	630 918
Handelsgeschäft		1	-	-	-	-	-	-	1
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente		-	-	-	-	-	-	-	-
Finanzanlagen		-	-	-	2 200	7 700	1 500	-	11 400
Total Umlaufvermögen	31.12.2025	125 948	14 130	57 713	139 427	348 385	85 604	-	771 207
Total Umlaufvermögen	31.12.2024	105 469	17 607	65 345	87 691	388 529	86 622	-	751 264
Fremdkapital									
Verpflichtungen gegenüber Banken		500	-	7 881	52 138	19 375	53 904	-	133 797
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		102 066	266 341	11 890	46 851	11 652	23 606	-	462 406
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente		282	-	-	-	-	-	-	282
Kassenobligationen		-	-	10 750	20 705	28 383	2 117	-	61 955
Anleihen und Pfandbriefdarlehen		-	-	4 500	15 000	100 800	65 100	-	185 400
Total Fremdkapital	31.12.2025	102 848	266 341	35 021	134 694	160 210	144 726	-	843 840
Total Fremdkapital	31.12.2024	86 131	230 988	87 052	62 522	166 579	189 273	-	822 546

4. Informationen zum Ausserbilanzgeschäft

4.1 Eventualforderungen und -verpflichtungen

	in CHF1 000	
Eventualforderungen und -verpflichtungen	31.12.2025	31.12.2024
Kreditsicherungsgarantien und Ähnliches	-	-
Gewährleistungsgarantien und Ähnliches	75	161
Unwiderrufliche Verpflichtungen aus Dokumentarakkreditiven	-	-
Übrige Eventualverpflichtungen	528	507
Total Eventualforderungen und -verpflichtungen	603	668

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 CHF1 000	
	2025	2024
Devisen- und Sortenhandel	376	293
Edelmetallhandel	7	4
Übriges Handelsgeschäft	-	-
Total Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	383	297

5.3 Personalaufwand

	in CHF1 000	
	2025	2024
Verwaltungsrats honorare, Sitzungsgelder und feste Entschädigungen	351	345
Gehälter und Zulagen	5 989	5 818
• davon Vergütungen an die Geschäftsleitungen ¹	945	958
AHV, IV, ALV und andere gesetzliche Zulagen	471	441
Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserve	-431	150
Beiträge an Personal- und Wohlfahrtseinrichtungen	695	727
Personalnebenkosten	261	350
Total Personalaufwand	7 336	7 832

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

5.4 Sachaufwand

	in CHF1000	
	2025	2024
Raumkosten und Energie	108	72
Aufwand für Informatik	1794	1586
Maschinen und Mobiliar	7	2
Honorar der Prüfgesellschaft	90	126
• davon für Rechnungs- und Aufsichtsprüfung	90	126
• davon für andere Dienstleistungen	-	-
Übriger Geschäftsaufwand	2418	1942
Total Sachaufwand	4417	3728

5.5 Steueraufwand

	in CHF1000	
	2025	2024
Bildung/Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern	164	148
Aufwand für laufende Kapital- und Ertragssteuern	590	681
Rückvergütung der Staats- und Gemeindesteuern sowie der direkten Bundessteuer	-	-
Total Steueraufwand	754	829
Gewichteter durchschnittlicher Steuersatz auf der Basis des Geschäftserfolgs (inkl. a. o. Ertrag) vor der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern	21,2%	19,7%

Der Offenlegungsbericht ist separat unter <https://www.sparhafen-genossenschaft.ch/download-center-archiv> verfügbar.

**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 2025, 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 beigelegte Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 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 Konzerns 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 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, 23. März 2026

SWA Swiss Auditors AG



Stephan Schmidli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Jannick Burri
Zugelassener Revisionsexperte

EINZELABSCHLUSS BILANZ PER 31. DEZEMBER 2025

	in CHF1 000			
Aktiven	31.12.2025	31.12.2024	Veränd.	Veränd. in %
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	3 544	4 237	-692	-16,3
Übrige kurzfristige Forderungen	31	27	4	14,2
Aktive Rechnungsabgrenzungen	14	14		-0,4
Beteiligungen	29 145	29 145	-	-
Total Aktiven	32 734	33 423	-689	-2,1

Bilanz per 31. Dezember 2025

Fremdkapital				
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	14	11	3	27,7
Passive Rechnungsabgrenzungen	39	1	38	3 606,0
Rückstellungen	3 020	4 990	-1 970	-39,5
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	11 803	10 433	1 370	13,1
Gesetzliche Reserve	17 480	17 480	-	-
Gewinnvortrag	13	289	-277	-95,7
Jahresgewinn	366	219	147	67,3
Total Passiven	32 734	33 423	-689	-2,1

ERFOLGSRECHNUNG 2025

	in CHF1 000			
	2025	2024	Veränd.	Veränd. in %
Kommissionsertrag	60	60	-	-
Anderer ordentlicher Ertrag	-	-	-	-
Personalaufwand	-88	-71	-17	23,7
Sachaufwand	-1 548	-608	-941	154,8
Auflösung von Rückstellungen	1 970	860	1 110	129,1
Steuern	-28	-22	-5	23,2
Jahresgewinn	366	219	147	67,3

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 11,803 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

		31.12.2025		31.12.2024		Veränd.	Veränd.
		in CHF 1 000	in %	in CHF 1 000	in %	in CHF 1 000	in %
Verzeichnis der Beteiligungen		Stimmen-		Stimmen-			
(Buchwerte)	Sitz	Kapital	anteile	Kapital	anteile	Kapital	Stimmen-
Sparhafen Bank AG	Zürich	28 145	100	28 145	100	-	-
Sparhafen Immobilien AG	Zürich	1 000	100	1 000	100	-	-
Total Beteiligungen		29 145	100	29 145	100	-	-

3.2 Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital erhöhte sich um CHF 1,370 Mio. auf CHF 11,803 Mio., bestehend aus 11803 Genossenschaftsanteilen zu nominal CHF 1000.

3.3 Veränderung von Rückstellungen

Zur Deckung des Verlustes der Sparhafen Genossenschaft wurden per 31. Dezember 2025 Rückstellungen im Umfang von CHF 1 970 00 erfolgswirksam aufgelöst (Vorjahr: CHF 860 000).

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, die 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 CHF1 000

	2025	2024
Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahres	508	664
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung		
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Genossenschafter 4.75% Verzinsung Genossenschaftskapital (Vorjahr: 3%)	-496	-374
Jahresgewinn	366	219
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	379	508

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2025 Antrag des Verwaltungsrats	2024 Beschluss der Generalversammlung
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	379	508
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Genossenschafter 3% Verzinsung Genossenschaftskapital ¹	-354	-496
Vortrag auf neue Rechnung	25	13

¹ Zinsberechtigtes Kapital 2025 CHF 11,803 Mio. (Vorjahr: CHF 10,433 Mio.)

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 2025, 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, 23. März 2026

SWA Swiss Auditors AG



Stephan Schmidli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Jannick Burri
Zugelassener Revisionsexperte

Sparhafen

Bank



INHALT

43	Bilanz per 31. Dezember 2025
44	Erfolgsrechnung 2025
45	Eigenkapitalnachweis 2025
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 2025

in CHF 1 000

Aktiven	Anhang	31.12.2025	31.12.2024	Veränd.	Veränd. in %
Flüssige Mittel		114 237	95 259	18 978	19,9
Forderungen gegenüber Banken		10 701	8 394	2 307	27,5
Forderungen gegenüber Kunden	3.1	2 966	3 739	-773	-20,7
Hypothekarforderungen	3.1	630 918	631 665	-748	-0,1
Handelsgeschäft	3.2	1	2	-1	-32,9
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3	-	-	-	-
Finanzanlagen	3.4	11 400	10 450	950	9,1
Aktive Rechnungsabgrenzungen		706	717	-11	-1,5
Beteiligungen		1 313	1 313	-	-
Sachanlagen		21 884	22 039	-155	-0,7
Sonstige Aktiven	3.5	387	494	-107	-21,6
Total Aktiven		794 512	774 072	20 440	2,6
Total nachrangige Forderungen		500	500	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

Passiven

Verpflichtungen gegenüber Banken		17 500	20 497	-2 997	-14,6
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		469 003	473 120	-4 117	-0,9
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3	282	441	-159	-36,0
Kassenobligationen		61 955	57 898	4 057	7,0
Anleihen und Pfandbriefdarlehen	3.6	185 400	162 100	23 300	14,4
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 986	2 647	339	12,8
Sonstige Passiven	3.5	685	941	-257	-27,3
Rückstellungen	3.8	-	-	-	-
Reserven für allgemeine Bankrisiken	3.8	8 663	8 663	-	-
Gesellschaftskapital	3.9	13 500	13 500	-	-
Gesetzliche Kapitalreserve		14 645	14 645	-	-
• davon Reserve aus steuerbefreiten Kapitaleinlagen		14 645	14 645	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve		16 565	16 565	-	-
Gewinnvortrag		3 055	1 949	1 106	56,8
Jahresgewinn		274	1 106	-832	-75,2
Total Passiven		794 512	774 072	20 440	2,6
Total nachrangige Verpflichtungen		-	-	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

Ausserbilanzgeschäfte

Eventualverpflichtungen	3.1	603	668	-65	-9,7
Unwiderrufliche Zusagen	3.1	7 236	15 466	-8 230	-53,2
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	3.1	1 117	1 117	-	-

ERFOLGSRECHNUNG 2025

in CHF 1 000

	Anhang	2025	2024	Veränd.	Veränd. in %
Ertrag und Aufwand aus dem ordentlichen Bankgeschäft					
Erfolg aus dem Zinsengeschäft					
Zins- und Diskontertrag	4.1	10 064	13 262	-3 198	-24,1
Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen		-	-	-	-
Zins- und Dividendenertrag aus Finanzanlagen		139	166	-27	-16,0
Zinsaufwand		-3 943	-5 129	1 186	-23,1
Bruttoerfolg Zinsengeschäft		6 260	8 299	-2 039	-24,6
Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft		-510	-476	-34	7,0
Subtotal Nettoerfolg Zinsengeschäft		5 751	7 823	-2 073	-26,5
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft					
Kommissionsertrag Wertschriften- und Anlagegeschäft		1 239	1 070	169	15,8
Kommissionsertrag Kreditgeschäft		7	5	2	47,7
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft		560	389	171	43,8
Kommissionsaufwand		-142	-95	0	49,1
Subtotal Erfolg Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft		1 664	1 369	295	21,6
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	4.2	383	297	86	28,9
Übriger ordentlicher Erfolg					
Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen		-	-	-	-
Beteiligungsertrag		44	40	4	9,1
Liegenschaftenerfolg		227	150	77	51,1
Anderer ordentlicher Ertrag		-	5	-5	-100,0
Anderer ordentlicher Aufwand		-	-	-	-
Subtotal übriger ordentlicher Erfolg		271	195	76	38,9
Geschäftsaufwand					
Personalaufwand	3.7/4.3	-4 083	-4 669	586	-12,6
Sachaufwand	4.4	-2 771	-2 909	138	-4,8
Subtotal Geschäftsaufwand		-6 854	-7 578	725	-9,6
Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten		-741	-669	-71	10,7
Veränderungen von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste		-19	-	-19	-100,0
Geschäftserfolg		455	1 437	-982	-68,3
Ausserordentlicher Ertrag	4.5	-	-	-	-
Ausserordentlicher Aufwand		-	-	-	-
Veränderungen von Reserven für allgemeine Bankrisiken		-	-	-	-
Steuern	4.6	-181	-330	150	-45,3
Jahresgewinn		274	1 106	-832	-75,2
Gewinnverwendung					
Jahresgewinn		274	1 106	-832	-75,2
Gewinnvortrag		3 055	1 949	1 106	56,8
Bilanzgewinn		3 329	3 055	274	9,0
• Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve		-	-	-	-
• Ausschüttungen auf dem Gesellschaftskapital		-	-	-	-
Gewinnvortrag nach Gewinnverwendung		3 329	3 055	274	9,0

EIGENKAPITALNACHWEIS 2025

in CHF 1 000

Eigenkapital	Gesellschaftskapital	Gesetzliche Kapitalreserven	Gesetzliche Gewinnreserven	Reserven für allgemeine Bankrisiken	Freiwillige Gewinnreserven und Gewinnvortrag	Eigene Kapitalanteile	Periodenerfolg	Total
Eigenkapital am 1. Januar 2025	13 500	14 645	16 565	8 663	1 949	-	1 106	56 428
• Gewinnverwendung 2025	-	-	-	-	1 106	-	-1 106	-
- Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-
- Nettoveränderung des Gewinnvortrages	-	-	-	-	-	-	-	-
Zuweisung an Reserven für allgemeine Bankrisiken	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewinn 2025	-	-	-	-	-	-	274	274
Eigenkapital am 31. Dezember 2025	13 500	14 645	16 565	8 663	3 055	-	274	56 702

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

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 der Schuldnerin bzw. des Schuldners und ihre/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 für die Compliance verantwortliche Person der Bank stellt sicher, dass die Geschäftstätigkeit im Einklang mit den geltenden regulatorischen Vorgaben und den Sorgfaltspflichten eines Finanzinstituts steht. Darüber hinaus ist sie für die Überprüfung von Anforderungen und Entwicklungen seitens der Aufsichtsbehörde, des Gesetzgebers und anderer Organisationen verantwortlich. Zudem sorgt sie dafür, dass die Weisungen und Reglemente an die regulatorischen Entwicklungen angepasst und eingehalten werden. Sie wird dabei von externen Fachkräften unterstützt. Rechtsrisiken werden durch den fallweisen Beizug externer Anwältinnen und 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 Schuldnerinnen und 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 Schuldnerinnen und Schuldner bereits erhebliche finanzielle Schwierigkeiten haben, ein tatsächlicher Vertragsbruch erfolgt ist oder eine hohe Wahrscheinlichkeit eines Konkurses oder eines sonstigen Sanierungsbedarfs der Schuldnerin oder 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 Schuldnerin oder des Schuldners mehr vorliegen, die ausstehenden Kapitalbeträge und Zinsen wieder fristgerecht und gemäss den vertraglichen Bedingungen eingehen und die Kreditwürdigkeit der Schuldnerin oder 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 Firmenkunden sowie Privatkundinnen und Privatkunden je ein prozentualer Anteil berechnet und eine Wertberichtigung für inhärente Ausfallrisiken geäufnet. Die Position wird unter «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» ausgewiesen.

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 Expertinnen und 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 $\geq 70\%$	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 bankinternen 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

- Zinsänderungsrisiken aus zinssensitiven Forderungen und Verpflichtungen im Bankenbuch

Absicherung mithilfe von

- 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 Hypothekengeschäften 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 über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. In der Erfolgsrechnung 2025 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	31.12.2025	31.12.2024
USD	0.7926	0.9054
EUR	0.9316	0.9410
GBP	1.0675	1.1345

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 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 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 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.

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 Nettomarktwert 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 Klärstellung 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

Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich keine Änderungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

3. Informationen zur Bilanz

3.1 Deckung von Forderungen und Ausserbilanzgeschäften sowie gefährdete Forderungen

in CHF1 000

Deckungsart

Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)		Hypothekarische Deckung	Andere Deckung	Ohne Deckung	Total
Forderungen gegenüber Kunden			229	2736	2965
Hypothekarforderungen					
• Wohnliegenschaften		592992		2103	595095
• Büro- und Geschäftshäuser		32360			32360
• Gewerbe und Industrie		7526			7526
• Übrige					
Total Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	31.12.2025	632878	229	4839	637946
	31.12.2024	633513	262	5182	638958
Total Ausleihungen (nach Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	31.12.2025	630918	229	2736	633883
	31.12.2024	631665	262	3477	635404

Ausserbilanz

in CHF1 000

Eventualverpflichtungen		-	75	528	603
Unwiderrufliche Zusagen		2602	1392	3242	7236
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen		-	-	1117	1117
Total Ausserbilanz	31.12.2025	2602	1467	4887	8956
Total Ausserbilanz	31.12.2024	10783	1746	4722	17251

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

in CHF1 000

Gefährdete Forderungen		Brutto- schuldbetrag	Geschätzte Verwertungs- erlöse der Sicherheiten	Netto- schuldbetrag	Einzelwert- berichtigung
Gefährdete Forderungen	31.12.2025	11403	7896	3507	3507
Gefährdete Forderungen	31.12.2024	11006	7896	3110	3110

Die Einzelwertberichtigungen sind aufgrund überfälliger Zinsen angestiegen.

3.2 Handelsgeschäft

		in CHF 1 000	
Handelsgeschäft in Wertschriften und Edelmetallen		31.12.2025	31.12.2024
Schuldtitel		-	-
• kotiert ¹		-	-
• nicht kotiert		-	-
Beteiligungstitel		-	-
• davon eigene Beteiligungstitel		-	-
Edelmetalle		1	2
Total Handelsgeschäft in Wertschriften und Edelmetallen		1	2
• davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften		-	-

¹ börsenkotiert = an einer anerkannten Börse gehandelt

3.3 Derivative Finanzinstrumente (Aktiven und Passiven)

		Handelsinstrumente			Hedginginstrumente			in CHF 1 000
		Positive Wieder- beschaf- fungswerte	Negative Wieder- beschaf- fungswerte	Kontrakt- volumen	Positive Wieder- beschaf- fungswerte	Negative Wieder- beschaf- fungswerte	Kontrakt- volumen	
Zinsinstrumente								
Swaps		-	-	-	-	282	15 000	
Devisen								
Terminkontrakte		-	-	-	-	-	-	
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	31.12.2025	-	-	-	-	282	15 000	
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-	
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	31.12.2024	-	-	-	-	441	15 000	
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-	

3.4 Finanzanlagen

		Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024	Fair Value 31.12.2025	Fair Value 31.12.2024	in CHF 1 000
Finanzanlagen						
Schuldtitel		11 400	10 450	11 439	10 675	
• davon mit Halteabsicht bis Endfälligkeit		11 400	10 450	11 439	10 675	
• davon nach Niederstwertprinzip		-	-	-	-	
Beteiligungstitel		-	-	-	-	
• davon qualifizierte Beteiligungen ¹		-	-	-	-	
Total Finanzanlagen		11 400	10 450	11 439	10 675	
• davon repofähige Wertschriften		2 200	3 000	2 269	3 131	

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	4 200	3 700	3 500	-	-	-

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

3.5 Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven

	31.12.2025		31.12.2024	
	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven
Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven				
Ausgleichskonto	317	58	441	70
Indirekte Steuern	53	576	53	820
Nicht eingelöste Coupons, Kassenobligationen und Obligationenanleihen	-	51	-	51
Übrige Aktiven und Passiven	18	-	-	-
Total Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	387	685	494	941

in CHF1 000

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Forderungs- betrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht	Forderungs- betrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht
Verpfändete Aktiven				
Forderungen gegenüber Banken	-	282	-	441
Forderungen gegenüber Kunden	166	-	193	-
Verpfändete oder abgetretene Hypothekarforderungen für Pfandbriefdarlehen	331 775	185 400	256 434	162 100
Finanzanlagen	200	29	2 000	6
Beteiligungen	-	-	-	-
Sachanlagen	21 742	10 000	-	-
Total verpfändete Aktiven	353 884	195 711	258 627	162 548
Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	-	-	-	-

in CHF1 000

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 im 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 1. Januar 2025 den Vorsorgevertrag mit der Swisscanto Flex um fünf Jahre verlängert – dies zu günstigeren Konditionen bei den Risikoprämien und den Verwaltungskosten.

Die Performance des Vorsorgewerks betrug 5,72% (Vorjahr: 8,38%).

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 31.12.2025	per 31.12.2024
Vorsorgewerk Sparhafen Genossenschaft	112,90%	109,20%

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 «Flex 35» investiert. Die Anlagegruppe «Flex 35» wurde per 1. Januar 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 4,75% (Vorjahr: 5,0%) beschlossen.

Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

	Stand 31.12.2024	Zuweisung z. L. Personal- aufwand	Auflösung z. L. Personal- aufwand	Stand 31.12.2025
Arbeitgeberbeitragsreserve	5078	-	431	768

in CHF1000

Im Jahr 2025 wurden gebildete Reserven aufgelöst. Die Vorsorgekommission hat eine Verzinsung der Arbeitgeberreserven von 1,0% (Vorjahr: 1,0%) beschlossen.

	2025	2024
Beiträge (inkl. Arbeitgeberbeitragsreserven)	-	595

in CHF1000

3.8 Wertberichtigungen, Rückstellungen und Reserven für allgemeine Bankrisiken

	Stand 31.12.2024	Zweck- konforme Verwen- dung	Änderung Zweck- bestimmung (Umbuchun- gen)	Wiederein- gänge, überfällige Zinsen, Wiederein- gänge, überfällige Zinsen, Währungs- differenzen	Neubildung z. L. Erfolgs- rechnung	Auflösung z. G. Erfolgs- rechnung	Stand 31.12.2025
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	3 110	-	-	397	-	-	3 507
Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken	443	-	-	-	113	-	556
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken und Länderrisiken (Minus-Position)	3 553	-	-	397	113	-	4 063

in CHF1 000

3.9 Gesellschaftskapital

	31.12.2025			31.12.2024		
	Gesamt-nominalwert	Stückzahl	Dividenden-berechtigtes Kapital	Gesamt-nominalwert	Stückzahl	Dividenden-berechtigtes Kapital
Gesellschaftskapital	in CHF 1 000	in Stück	in CHF 1 000	in CHF 1 000	in Stück	in CHF 1 000
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 1 000	in Stück	in CHF 1 000	in CHF 1 000	in Stück	in CHF 1 000
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 Aktionärinnen und Aktionäre der Namenaktien setzt die Anerkennung durch den Verwaltungsrat und die Eintragung im Aktienbuch als stimmberechtigte Aktionärinnen und Aktionär voraus.

Ausser diesen Eintragungsbedingungen bestehen keine Einschränkungen zum Stimmrecht der Aktionärinnen und Aktionäre.

3.10 Nicht ausschüttbare Reserven

	31.12.2025	31.12.2024
Nicht ausschüttbare Reserven	6 750	6 750
Nicht ausschüttbare gesetzliche Kapitalreserven und gesetzliche Gewinnreserven	6 750	6 750
Total nicht ausschüttbare Reserven	6 750	6 750

3.11 Angaben der Forderungen und Verpflichtungen gegenüber nahestehenden Personen

	Forderungen		Verpflichtungen	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Nahestehende Personen				
Qualifiziert Beteiligte	-	-	3 544	4 237
Verbundene Gesellschaften	-	106	3 053	2 699
Organgeschäfte	7 860	7 527	1 611	1 949

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 im Berichtsjahr 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 1 000	
	2025	2024
Devisen- und Sortenhandel	376	293
Edelmetallhandel	7	4
Übriges Handelsgeschäft	-	-
Total Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	383	297

4.3 Personalaufwand

	in CHF 1 000	
	2025	2024
Bankbehörden, Sitzungsgelder und feste Entschädigungen	168	172
Gehälter und Zulagen	3 395	3 294
AHV, IV, ALV und andere gesetzliche Zulagen	264	268
Beiträge an die Pensionskasse	431	445
Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserve	-431	150
Personalnebenkosten	255	340
Total Personalaufwand	4 083	4 669

4.4 Sachaufwand

	in CHF 1 000	
	2025	2024
Raumaufwand	79	32
Aufwand für Informatik	1 595	1 428
Aufwand für Maschinen, Mobiliar und übrige Einrichtungen	6	2
Honorar der Prüfgesellschaft	73	110
• davon für Rechnungs- und Aufsichtsprüfung	73	110
• davon für andere Dienstleistungen	-	-
Übriger Geschäftsaufwand	1 017	1 337
Total Sachaufwand	2 771	2 909

4.5 Ausserordentlicher Ertrag

	in CHF 1 000	
	2025	2024
Diverser ausserordentlicher Ertrag	-	-
Auflösung übrige Rückstellungen	-	-
Total ausserordentlicher Ertrag	-	-

4.6 Laufende Steuern

	in CHF 1 000	
	2025	2024
Aufwand für laufende Kapital- und Ertragssteuern	181	330
Rückvergütung der Staats- und Gemeindesteuern sowie den direkten Bundessteuer	-	-
Total Steuern	181	330
Gewichteter durchschnittlicher Steuersatz auf der Basis des Geschäftserfolgs (inkl. a. o. Erfolg)	39,7%	23,0%

Der Offenlegungsbericht ist separat unter <https://www.sparhafen.ch/download-center-archiv> verfügbar.

**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 2025, 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.

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, 23. März 2026

SWA Swiss Auditors AG

Stephan Schmidli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Jannick Burri
Zugelassener Revisionsexperte

Sparhafen

\ Immobilien



INHALT

66	Bilanz per 31. Dezember 2025
67	Erfolgsrechnung 2025
68	Anhang zur Jahresrechnung
71	Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns
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 2025

in CHF1 000

Aktiven	Anhang	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung	Veränderung in %
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel		4 039	4 454	-415	-9,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	221	138	83	60,1
Übrige kurzfristige Forderungen		1 000	73	927	1 269,9
Nicht fakturierte Leistungen	2.2	782	793	-11	-1,4
Aktive Rechnungsabgrenzungen		10	89	-79	-88,8
Total Umlaufvermögen		6 052	5 547	505	9,1
Anlagevermögen					
Finanzanlagen		-	-	-	-
Liegenschaften im Bau	2.3	13 179	9 775	3 404	34,8
Immobilien	2.3	123 876	124 324	-448	-0,4
Übrige Sachanlagen		42	63	-21	-33,3
Total Anlagevermögen		137 097	134 162	2 935	2,2
Total Aktiven		143 149	139 709	3 440	2,5
Passiven					
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		131	89	42	47,2
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	881	975	-94	-9,6
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.4	1 348	1 346	2	0,1
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.6	701	493	208	42,2
Kurzfristige Rückstellungen	2.7	-	80	-80	-100,0
Total kurzfristiges Fremdkapital		3 061	2 983	78	2,6
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	115 415	114 451	964	0,8
Langfristige Rückstellungen	2.7	6 552	5 640	912	16,2
Total langfristiges Fremdkapital		121 967	120 091	1 876	1,6
Total Fremdkapital		125 028	123 074	1 954	1,6
Eigenkapital					
Aktienkapital	2.8	1 000	1 000	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve		523	523	-	-
Gewinnvortrag		15 112	13 740	1 372	10,0
Jahresgewinn		1 486	1 372	114	8,3
Total Eigenkapital		18 121	16 635	1 486	8,9
Total Passiven		143 149	139 709	3 440	2,5

ERFOLGSRECHNUNG 2025

in CHF 1 000

Anhang	2025	2024	Veränderung	Veränderung in %
Netto-Ist-Mietertrag	6 099	6 051	48	0,8
Verwaltungsertrag	915	861	54	6,3
Liegenschaftenhandel	297	450	-153	-34,0
Honorar Projektentwicklungen und Bauherrentreuhand	565	416	149	35,8
Honorar Portfoliomanagement Pensionskassen	333	319	14	4,4
Honorar Beratungen Sparhafen Gruppe	41	71	-30	-42,3
Honorar aus Hauswartungen	879	824	55	6,7
Betriebsertrag	9 129	8 992	137	1,5
Aufwand aus Verwaltungen	-	-	-	-
Aufwand aus Liegenschaftenhandel	-16	-35	19	-54,3
Aufwand aus Projektentwicklungen und Bauherrentreuhand	-	-	-	-
Aufwand aus Beratungen	-8	-8	-	-
Aufwand aus Abwartungen	-38	-20	-18	90,0
Total Aufwand aus Verwaltungen, Abwartungen, Handel und Beratungen	-62	-63	1	-1,6
Liegenschaftsunterhalt	-445	-515	70	-13,6
Übriger Liegenschaftsaufwand	-287	-235	-52	22,1
Rückstellungen für Grossreparaturen	-912	-840	-72	8,6
Total Liegenschaftsaufwand	-1 644	-1 590	-54	3,4
Personalaufwand	-3 165	-3 091	-74	2,4
Übriger betrieblicher Aufwand	2.9 -426	-429	3	-0,7
Total Betriebsaufwand	-3 591	-3 520	-71	2,0
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	3 832	3 819	13	0,3
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-937	-856	-81	9,5
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2 895	2 963	-68	-2,3
Finanzaufwand	-1 088	-1 465	377	-25,7
Total Finanzergebnis netto	-1 088	-1 465	377	-25,7
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	1 807	1 498	309	20,6
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-	-1	1	-100,0
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	2.10 60	203	-143	-70,4
Total ausserordentliches Ergebnis	60	202	-142	-70,3
Jahresergebnis vor Steuern	1 867	1 700	167	9,8
Steuern	-381	-328	-53	16,2
Jahresgewinn	1 486	1 372	114	8,3

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

	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen gegenüber Dritten	221	138
Total	221	138

in CHF 1 000

2.2 Nicht fakturierte Leistungen

	31.12.2025	31.12.2024
Heizkosten aus Vermietung	340	379
Betriebskosten aus Vermietung	442	414
Total	782	793

in CHF 1 000

2.3 Immobilien

	31.12.2025	31.12.2024
Betriebsliegenschaften	2 848	2 928
Wohnliegenschaften	121 028	121 396
Wohnliegenschaften im Bau	13 179	9 775
Total	137 055	134 099

in CHF 1 000

2.4 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Abrechnungskonten Vermietung	1 236	1 123
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	-	55
Verbindlichkeiten gegenüber öffentlichen Einrichtungen	53	78
Übrige Verbindlichkeiten	59	90
Total	1 348	1 346

in CHF 1 000

2.5 Verzinsliche Verbindlichkeiten

	31.12.2025	31.12.2024
Amortisationen	881	975
Bankkredite (Hypotheken)	115 415	114 451
Total	116 296	115 426

in CHF 1 000

Fälligkeitsstruktur

	31.12.2025	31.12.2024
Amortisationen	881	975
Innerhalb 12 Monaten	52 138	6 689
Nach 12 Monaten bis zu 5 Jahren	9 375	9 375
Nach 5 Jahren	53 902	98 387
Total	116 296	115 426

in CHF 1 000

2.6 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen in den passiven Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	39	38
Total	39	38

in CHF 1 000

2.7 Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

	31.12.2025	31.12.2024
Rückstellungen Garantieleistungen Projektentwicklung	-	47
Übrige Rückstellungen	-	33
Rückstellungen Erneuerungsfonds	6 552	5 640
Total	6 552	5 720

2.8 Aktienkapital

Das Aktienkapital beträgt CHF 1 000 000 und ist eingeteilt in 1 000 Namenaktien zu nominal CHF 1 000, die zu 100% von der Sparhafen Genossenschaft gehalten werden.

2.9 Übriger betrieblicher Aufwand

	2025	2024
Marketingkosten	31	70
Raumkosten	29	40
EDV-Kosten	147	123
Beratungskosten	81	41
Anderer Betriebsaufwand	138	155
Total	426	429

2.10 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag

	2025	2024
Periodenfremde Rückvergütungen von Versicherungen	13	1
Buchgewinn aus Verkauf Fahrzeug	-	2
Auflösung nicht mehr benötigte Garantierückstellungen	47	200
Total	60	203

2.11 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden keine gehalten.

2.12 Leasingverpflichtungen

	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Fahrzeugleasing	39	74
Total	39	74

3. Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat sich im Berichtsjahr von 19,3 auf 20,4 erhöht.

3.2 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven betragen CHF 116 296 500 (Vorjahr: CHF 115 426 000). 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 2024 und 2025 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 1 000	
	2025	2024
Revisionsdienstleistungen	8	8
Andere Dienstleistungen	-	-
Total	8	8

3.6 Fortschreibung des Bilanzgewinns

	in CHF 1 000	
	2025	2024
Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahres	15 112	13 741
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung		
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Jahresgewinn	1 486	1 372
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	16 598	15 113

3.7 Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

	in CHF 1 000	
	2025	2024
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	16 598	15 113
• Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Aktionärin	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	16 598	15 113

**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 2025 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, 23. März 2026

SWA Swiss Auditors AG



Stephan Schmidli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Jannick Burri
Zugelassener Revisionsexperte

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