

Sparhafen

\ Genossenschaft

KURZBERICHT 2025



INHALT

Genossenschaft

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

Bank

DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN – S. 12
ÜBER UNS – S. 13

Immobilien

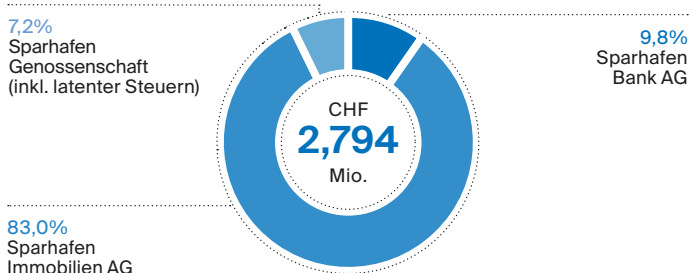
DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN – S. 16
DIENSTLEISTUNGEN – S. 17



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

JAHRESGEWINNE SPARHAFEN GRUPPE

nach Gesellschaften 2025



Erfolgsrechnung (in CHF 1000)	2025	2024	Δ	Δ in %
Jahresgewinn Sparhafen Bank AG	274	1106	-832	-75,2
Jahresgewinn Sparhafen Immobilien AG	2 318	1923	395	20,5
Jahresgewinn Sparhafen Genossenschaft	366	219	147	67,1
- Dividenden Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG	0	0	0	0
- Veränderung latente Steuern	-164	-148	-16	10,8
Konzerngewinn	2 794	3 100	-306	-9,9

Δ Veränderung

Hinweis:

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

DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN SPARHAFEN GRUPPE

Bilanz per 31.12. (in CHF 1000)	2025	2024
Bilanzsumme	934 653	911 123
Eigenkapital nach Gewinnverwendung	81 948	80 107
Kundenausleihungen	633 883	635 404
Kundengelder (inkl. Kassenobligationen)	524 361	524 083
Rückstellungen	2 610	2 446
Reserven für allgemeine Bankrisiken	11 683	13 653
Erfolgsrechnung (in CHF 1000)		
Nettoerfolg aus dem Zinsgeschäft	4 663	6 358
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft	4 309	4 068
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	383	297
Übriger ordentlicher Erfolg	5 661	5 428
Geschäftsaufwand	-11 754	-11 560
- Personalaufwand	-7 336	-7 832
- Sachaufwand	-4 417	-3 728
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-1 678	-1 526
Veränderung von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste	0	0
Geschäftserfolg	1 584	3 066
Konzerngewinn	2 794	3 100
Steueraufwand		
Total Steueraufwand	-754	-829
Mitarbeitende		
Anzahl gewichtete Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	47,25	41,70
Verhältniszahlen		
Kundendeckungsgrad (Kundengelder/Ausleihungen)	82,72%	82,50%
Eigenkapital zu Bilanzsumme	8,77%	8,79%

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.

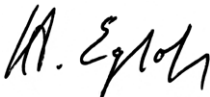
Der gute Ruf des Sparhafens führt dazu, dass die Sparhafen Genossenschaft stetig wächst. 2025 erhöhte sich die Zahl ihrer Mitglieder um 19 auf 705. Das zinsberechtigende Kapital erhöhte sich um CHF 1,4 Mio. auf CHF 11,8 Mio. Der Verwaltungsrat der Sparhafen Genossenschaft stellt der Generalversammlung 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.

VERWALTUNGSRAT



Hans Egloff
Präsident



Nicole Barandun
Vizepräsidentin

GESCHÄFTSLEITUNG



Dominik von Büren
Direktor



Reto Kyburz
Stv. Direktor

VERANTWORTLICHE PERSONEN

per 31. Dezember 2025

	■	■	■
Verwaltungsrat (Amtsdauer)			
Hans Egloff, Zürich	P		
lic. iur., Rechtsanwalt	2027	2028	2028
Nicole Barandun, Zürich	VP	P	
lic. iur., Rechtsanwältin	2027	2028	
Rolf Schlagenhauf, Erlenbach			P
Betriebsökonom FH,			2028
eidg. dipl. Malermeister	2027		
Cornelia Herzog, Küsnacht		VP	VP
Mag. rer. soc. oec.,		2028	2028
dipl. Wirtschaftsprüferin	2027		
Carmelo Gemelli, Horgen			
lic. oec. publ. Universität Zürich	2027	2028	
Oliver Straub, Staufen			
BSc Betriebsökonomie, dipl. Wirtschaftsprüfer	2028	2028	
Nilu Verma Bruppacher, Maur			
lic. iur. Rechtsanwältin, LL.M.	2028	2028	

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

■ Sparhafen Genossenschaft

■ Sparhafen Bank AG

■ Sparhafen Immobilien AG

P = Präsident/-in

VP = Vizepräsident/-in

D = Direktor/-in

VD = Vizedirektor/-in

VGL = Vorsitzende/-r Geschäftsleitung

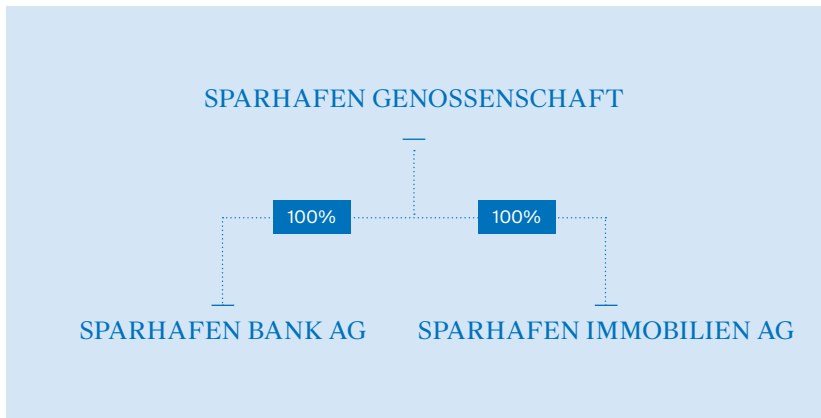
CLKB = Co-Leiter/-in Kundenberatung

LKM&KKV = Leiter/-in Kreditmanagement & Konto- und Kartenverarbeitung

SPARHAFEN GENOSSENSCHAFT

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

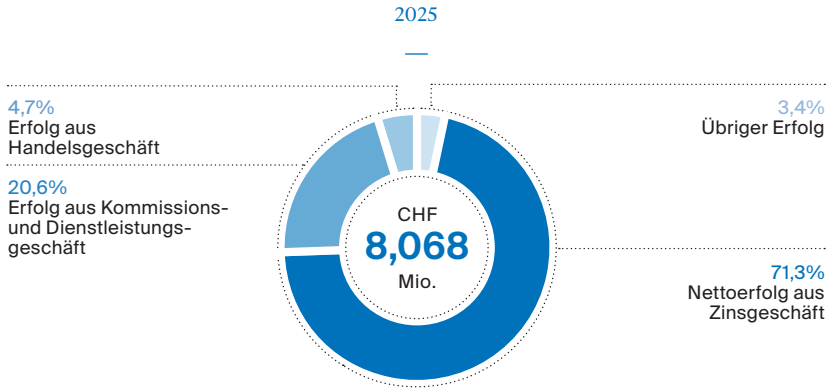
STRUKTUR SPARHAFEN GENOSSENSCHAFT



SPARHAFEN BANK AG

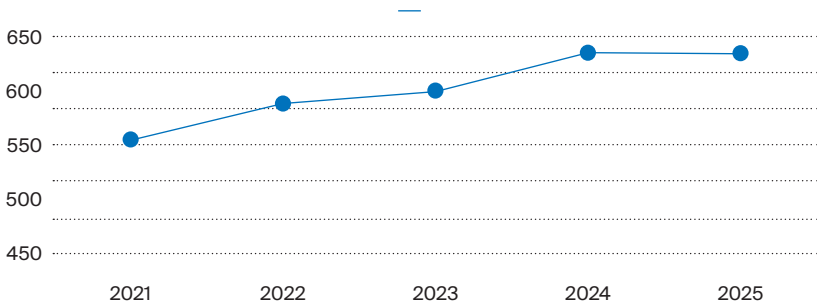


ERTRAG AUS DEM BANKGESCHÄFT



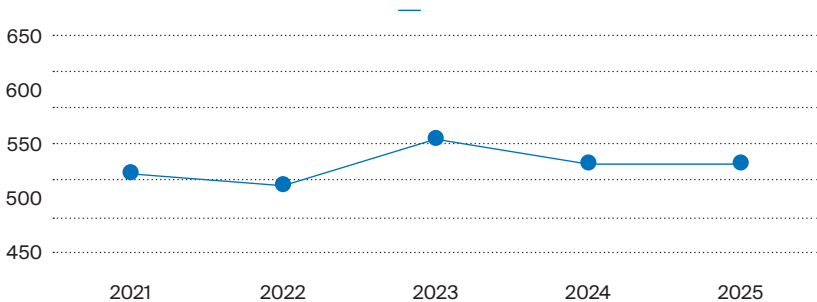
KUNDENAUSLEIHUNGEN

in CHF Mio.



KUNDENGELDER

in CHF Mio.



DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

Bilanz per 31.12. (in CHF 1000)	2025	2024	Δ	Δ in %
Bilanzsumme	794 512	774 072	20 440	2,6
Eigenkapital nach Gewinnverwendung	56 702	56 428	274	0,5
Kundenausleihungen	633 883	635 404	-1 521	-0,2
Kundengelder (inkl. Kassenobligationen)	530 958	531 018	-60	0,0
Rückstellungen	0	0	0	0
Reserven für allgemeine Bankrisiken	8 663	8 663	0	0

Erfolgsrechnung (in CHF 1000)

Nettoerfolg aus dem Zinsgeschäft	5 751	7 823	-2 072	-26,5
Nettoerfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft	1 664	1 369	295	21,5
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	383	297	86	29,0
Übriger ordentlicher Erfolg	271	195	76	39,0
Geschäftsaufwand	-6 854	-7 578	724	-9,6
- Personalaufwand	-4 083	-4 669	586	-12,6
- Sachaufwand	-2 771	-2 909	138	-4,7
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-741	-669	-72	10,8
Veränderung von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste	-19	0	-19	100,0
Geschäftserfolg	455	1 437	-982	-68,3
Ausserordentlicher Erfolg	-	-	-	-
Steuern	-181	-330	149	-45,2
Jahresgewinn	274	1 106	-832	-75,2

Mitarbeitende

Anzahl gewichtete Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	26,9	22,4	4,5	20,1
---	------	------	-----	------

Verhältniszahlen

Kundendeckungsgrad (Kundengelder/Ausleihungen)	83,8%	83,6%		
Eigenkapital zu Bilanzsumme	7,1%	7,3%		

Δ Veränderung



175 JAHRE
SPARHAFEN

2025 feierte der Sparhafen sein 175-Jahr-Jubiläum. Auch wenn sich die Genossenschaft in ihrer langen Geschichte durch Mässigung ausgezeichnet hat: Eine derart bedeutende Wegmarke musste gebührend zelebriert werden! Drei Jubiläumsaktivitäten seien hervorgehoben: Am 28. Juni lud der Sparhafen seine Genossenschafterinnen und Genossenschäfter sowie die Mitarbeitenden zum Jubiläumsfest in der ZSG Werfthalle in Wollishofen ein. 264 Gäste feierten gemeinsam. Tags darauf folgte ein Familienbrunch mit 150 kleinen und grossen Gästen. Und Ende Jahr sorgte der Sparhafen anlässlich seines Jubiläums mit einem geschmückten Baum für viel Stimmung auf dem Weihnachtsmarkt Münsterhof.



GROSSE
WERBEKAMPAGNE

Der Sparhafen nutzte das Jubiläum, um seinen Bekanntheitsgrad weiter zu steigern: Im Frühling des Berichtsjahrs lancierte er eine grosse Medienkampagne. In zwei Dutzend Publikationen in und um Zürich erschienen Inserate und Berichte.

ÜBER UNS



IDENTITÄT
GESCHÄRFT

Eine Selbstdarstellung bietet immer Anlass, sich über das eigene Profil Gedanken zu machen und dieses zu schärfen. Im Berichtsjahr publizierte der Sparhafen eine neue Imagebroschüre – und umriss seine Identität mit sieben Adjektiven: persönlich, solid, unabhängig, lokal, fair, massvoll, kompetent. Diese Begriffe bilden die Leitlinien für unser Wirken.



NEUE KINDER-
ANLÄSSE 2026

An den Mittwochnachmittagen am 16. und 23. September 2026 lädt der Sparhafen Kinder bis 13 Jahre mit einer erwachsenen Begleitperson zu einem besonderen Nachmittag im Zoo Zürich ein. Gemeinsam entdecken wir Panthera, den faszinierenden Lebensraum der Grosskatzen – mit Asiatischen Löwen, Amurtigern und Schneeleoparden.



DIE NÄCHSTEN
175 JAHRE

Im Berichtsjahr wurde natürlich nicht nur zurückgeblickt, sondern auch nach vorn geschaut: Der Sparhafen will seine Gruppen-Strategie überarbeiten. Am Beginn dieses Prozesses stand 2025 eine Umfrage unter den Genossenschafterinnen und Genossenschäftern, mit der wir mehr über ihre Bedürfnisse und Ansprüche in Erfahrung bringen wollten. Der Rücklauf war so erfreulich wie die Rückmeldungen selbst: Der Sparhafen ist bei den Mitgliedern der Genossenschaft äusserst beliebt – vor allem, weil diese hier immer ein offenes Ohr für ihre Anliegen finden.

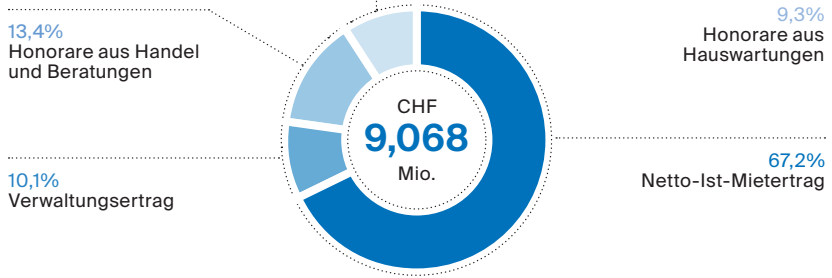


NEUES LOGIN FÜR
E-BANKING UND
MOBILE BANKING

Sicherheit hat für eine Bank oberste Priorität. Deshalb bringen wir unsere Applikationen stets auf den neusten Stand. 2025 ersetzten wir das bisherige Verfahren beim Login für E-Banking und Mobile Banking: Die App FinSign wurde von der neuen App der Sparhafen Bank abgelöst. Die Umstellung verlief problemlos.

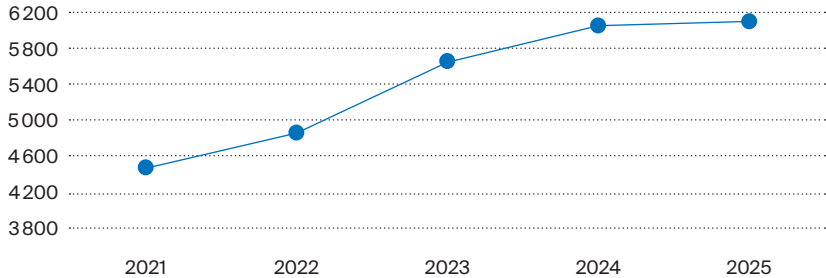
BRUTTOERTRÄGE

2025



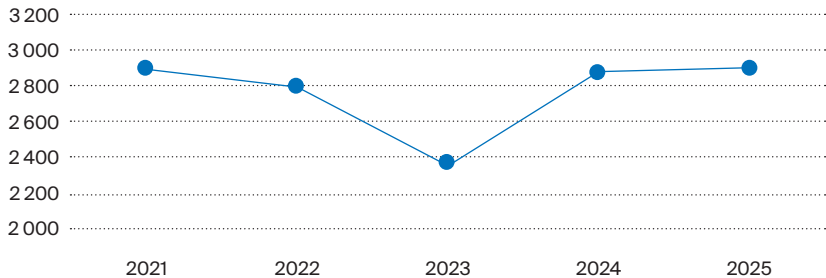
NETTO-IST-MIETERTRAG

in CHF 1000



DIENSTLEISTUNGSERTRAG

in CHF 1000



DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

Bilanz per 31.12. (in CHF 1000)	2025	2024	Δ	Δ in %
Bilanzsumme	143 149	139 709	3 440	2,5
Immobilien	123 876	124 324	-448	-0,4
Kurz-/langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypothesen)	116 279	115 426	871	0,8
Eigenkapital	18 121	16 635	1 486	8,9

Erfolgsrechnung

Netto-Ist-Mietertrag	6 099	6 051	48	0,8
Liegenschaftsaufwand	-732	-751	19	-2,5
Rückstellungen für Grossreparaturen	-912	-840	-72	8,6
Liegenschaftserfolg	4 455	4 460	-5	-0,1
Übriger Erfolg	2 969	2 879	90	3,1
Geschäftsaufwand	-3 592	-3 520	-72	2,0
Abschreibungen	-937	-856	-81	9,5
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern	2 895	2 963	-68	-2,3
Finanzaufwand	-1 088	-1 465	377	-25,7
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	60	202	-142	-70,3
Steuern	-381	-328	-53	16,2
Jahresgewinn nach Obligationenrecht	1 486	1 372	114	8,3

Aufrechnungen im Konzern (Konzernüberleitung, in CHF 1000)

Jahresgewinn nach Obligationenrecht	1 486	1 372	114	8,3
Auflösung Rückstellungen	0	-89	89	-100,0
Rückstellungen für Grossreparaturen	912	840	72	8,6
Geschäftsaufwand	-33	-	-33	100,0
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	-47	-200	153	-76,5
Jahresgewinn nach RelV-FINMA für Banken	2 318	1 923	395	20,5

Δ Veränderung

DIENSTLEISTUNGEN



PROJEKTENTWICKLUNG/ BAUHERRENTREUHAND

Wir entwickeln moderne Wohnungsbauten

Mit Partnern entwickeln und realisieren wir im Wirtschaftsraum Zürich moderne Wohnungsbauten. Dabei steht die Entwicklung wirtschaftlich tragbarer Projektideen ebenso im Fokus wie eine nachhaltige Architektur. Wir bringen Ideen bei der Kreation des Produkts ein und führen das Projekt bis zur Fertigstellung.



PORTFOLIO-/ ASSETMANAGEMENT

Wir planen und steuern Ihren Liegen- schaftenbestand

Als Assetmanagerinnen und Assetmanager planen und steuern wir den Liegenschaftsbestand und orientieren unsere Auftraggebenden mit einem modernen Managementinformationssystem über dessen Performance.



VERKAUF

Wir verkaufen Ihre Immobilie gewinnbrin- gend am Markt

Eine erfolgreiche Immobilientransaktion setzt Fachwissen, umfassende Marktkenntnisse, eine wirkungsvolle Kommunikationsstrategie sowie menschliches Fingerspitzengefühl voraus. Wir stimmen diese Faktoren optimal aufeinander ab und positionieren die Immobilien unserer Kundinnen und Kunden gewinnbringend am Markt.



BEWIRTSCHAFTUNG

Wir entlasten Immobilienownerinnen und -owner

Wir verfügen über fundierte Erfahrung in der Bewirtschaftung von Wohn- und Geschäftliegenschaften. Unser Ziel ist es, Sie als Eigentümerin oder Eigentümer zu entlasten und eine nachhaltige Rentabilität der Liegenschaft sicherzustellen.



HAUSWARTUNG

Wir betreuen Ihre Liegenschaft wie unsere eigene

Wir betreuen mit individuellen Lösungen jede Liegenschaft durch einen verantwortlichen Hauswartdienst – als ob es unsere eigene wäre. Know-how über das Objekt und Liebe zum Detail garantieren sorgloses Wohnen, Effizienz und Kontinuität.

Sparhafen

\ Genossenschaft

Fraumünsterstrasse 21

8001 Zürich

T +41 44 225 40 50

sparhafen-genossenschaft.ch

Sparhafen

\ Bank

Fraumünsterstrasse 21

8001 Zürich

T +41 44 225 40 50

sparhafen.ch

Sparhafen

\ Immobilien

Fraumünsterstrasse 23

8001 Zürich

T +41 44 225 40 80

sparhafen-immobilien.ch