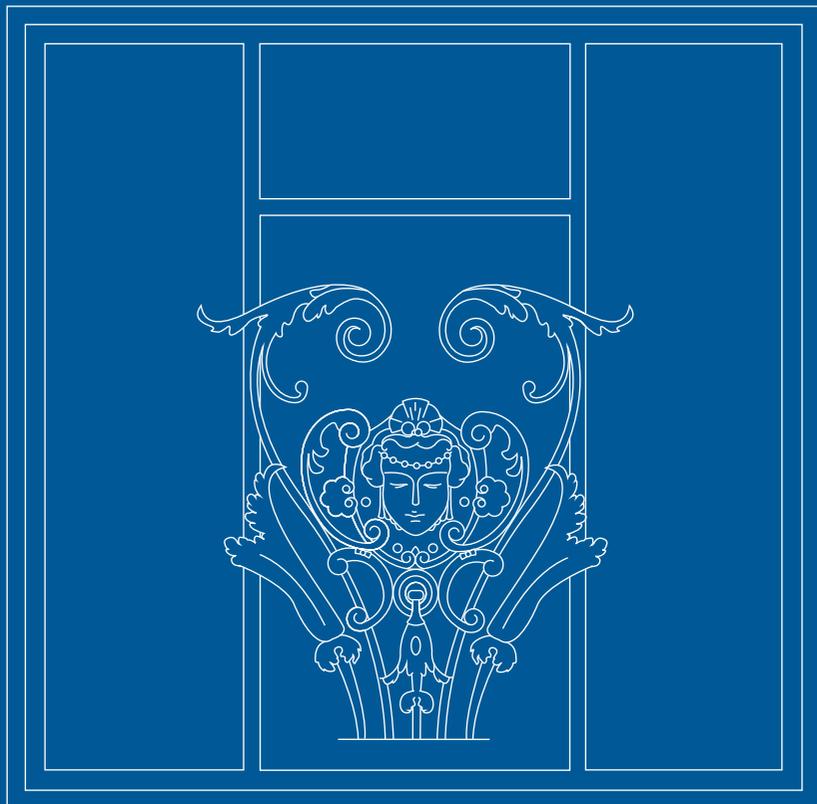


BSZ GENOSSENSCHAFT

KURZBERICHT 2020



INHALT

Genossenschaft

DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN – S. 4

BERICHT DES VERWALTUNGSRATS
UND DER GESCHÄFTSLEITUNG
DER BSZ GENOSSENSCHAFT – S. 5

VERANTWORTLICHE

PERSONEN – S. 8

STRUKTUR – S. 9

Bank

DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN – S. 12

HÖHEPUNKTE 2020 – S. 13

Immobilien

DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN – S. 16

BAUPROJEKT IN ZÜRICH – S. 17



Den kompletten Geschäftsbericht finden Sie hier:

sparhafen.ch/content/geschichte

JAHRESGEWINNE BSZ GRUPPE

nach Gesellschaften 2020



56%
BSZ Immobilien AG
und BSZ Immobilien
Management AG
konsolidiert

44%
Bank Sparhafen
Zürich AG

Erfolgsrechnung (in CHF 1000)	2020	2019	Δ	Δ in %
Jahresgewinn Bank Sparhafen Zürich AG	1 139	896	243	27.2
Jahresgewinn BSZ Immobilien AG und BSZ Immobilien Management AG konsolidiert	1 439	1 292	147	11.4
Jahresgewinn BSZ Genossenschaft	11	7	4	51.4
– Dividenden Bank und BSZI	–280	–230	–50	21.7
– Veränderung latente Steuern	57	–141	198	–140.4
– Ausserordentlicher Ertrag	0	0	0	0
Konzerngewinn	2 366	1 825	542	29.7

Δ Veränderung

DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

BSZ GRUPPE

Bilanz per 31.12. (in CHF 1000)	2020	2019
Bilanzsumme	741 877	719 458
Eigenkapital nach Gewinnverwendung	68 809	66 328
Kundenausleihungen	526 141	519 467
Kundengelder (inkl. Kassenobligationen)	474 638	459 780
Rückstellungen	2 228	2 330
Reserven für allgemeine Bankrisiken	8 985	8 985
Erfolgsrechnung (in CHF 1000)		
Brutto-Erfolg aus dem Zinsgeschäft	5 795	5 470
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft	3 400	2 766
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	311	262
Übriger ordentlicher Erfolg	3 930	4 266
Personalaufwand	–6 015	–5 522
Sachaufwand	–2 961	–3 223
Geschäftsaufwand	–8 976	–8 745
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	–1 343	–1 272
Veränderung von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste	–1	–45
Geschäftserfolg	2 840	2 534
Konzerngewinn	2 366	1 825
Steueraufwand		
Total Steueraufwand	–586	–572
Mitarbeitende		
Anzahl gewichtete Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	35.3	33.4
Verhältniszahlen		
Kundendeckungsgrad (Kundengelder/Ausleihungen)	90.2%	88.5%
Eigenkapital zu Bilanzsumme	9.3%	9.2%

BERICHT DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG DER BSZ GENOSSENSCHAFT

Sehr geehrte Genossenschafterin
Sehr geehrter Genossenschafter

Die **BSZ Gruppe**, bestehend aus der BSZ Genossenschaft und den beiden Tochtergesellschaften Bank Sparhafen Zürich AG und BSZ Immobilien AG sowie deren Tochtergesellschaft BSZ Immobilien Management AG, erzielte im Geschäftsjahr 2020 einen konsolidierten Reingewinn von CHF 2.37 Mio. Dieses Resultat liegt um CHF 0.54 Mio. über dem Vorjahr. Zu dieser erfreulichen Entwicklung haben beide Tochtergesellschaften beigetragen.

Die **BSZ Genossenschaft** konnte den Kreis der Genossenschafter um 18 Personen auf 576 Genossenschaftsmitglieder erweitern. Das zinsberechtignte Kapital hat von CHF 5.5 Mio. im Vorjahr auf CHF 5.8 Mio. zugenommen. Der Verwaltungsrat der BSZ Genossenschaft hat beschlossen, die Verzinsung der Genossenschafteranteile bei weiterhin attraktiven 3% zu belassen.

Die **Bank Sparhafen Zürich AG** ist mit traditionellen und innovativen Dienstleistungen auf das klassische Bankgeschäft im Grossraum Zürich ausgerichtet. Dank dieser Ausrichtung und der Konzentration auf das Kerngeschäft Finanzierung von Wohneigentum wird die Bank – wie andere «Krisen» in den vergangenen 170 Jahren – die durch das Coronavirus verursachte schwierige wirtschaftliche Situation gut meistern. In einem anspruchsvollen Marktumfeld erzielte die Bank einen Reingewinn, welcher mit CHF 1.1 Mio. um 27% über dem Vorjahresergebnis und auch höher als budgetiert liegt.

Der Bestand an Hypotheken hat nach dem Rekordwachstum im Vorjahr um 1.5% zugenommen. Die Bank hat dabei an der konservativen Vergabepaxis festgehalten. Im Vergleich zu den Vorjahren waren im Berichtsjahr viele Rückzahlungen von Hypotheken infolge Verkaufs von Liegenschaften sowie ausserordentliche Amortisationen aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus zu verzeichnen. Das Wachstum der zusätzlichen Hypotheken konnte mit Kundeneinlagen und Kassenobligationen refinanziert werden, bei denen im Total eine erfreuliche Steigerung

von 3.9% gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden konnte. Im Bereich Anlagen haben wir die Voraussetzungen geschaffen, um unsere Kunden unter den neuen Regeln des Gesetzes (FIDLEG) weiterhin individuell und persönlich zu beraten. Unsere interessenunabhängige Beratung, frei von eigenen Anlageprodukten, hat sich bewährt und kommt bei unseren Kundinnen und Kunden sehr gut an.

Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch einen höheren Personalbestand sowie eine ausserordentliche Einlage in die Arbeitgeberbeitragsreserve, erhöht. Der Bereich Finanzen & Risiken konnte personell verstärkt werden und dadurch nahm der Sachaufwand infolge Reduktion von externen Beratungskosten ab. Die Cost-Income-Ratio hat sich im Jahresendvergleich von 73.5% auf 70% verbessert. Die anrechenbaren Eigenmittel sind weiterhin komfortabel ausgestattet und übersteigen das gesetzlich geforderte Minimum deutlich. Ausserordentliche negative Auswirkungen infolge der Covid-19-Situation sind aktuell für die Bank nicht zu erwarten und die Bank ist weiterhin in der Lage, aus eigener Kraft zu wachsen.

Die **BSZ Immobilien-Gruppe** hat auch im Jahr 2020, trotz der vielen Corona-bedingten Erschwernisse, ein sehr gutes Resultat erzielt und gleichzeitig substanzial in ihre Zukunft investiert. Der Reingewinn der beiden Immobiliengesellschaften nach obligationenrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen konnte im Berichtsjahr erfreulicherweise um rund 16% auf CHF 0.76 Mio. gesteigert werden. Bilanziert zu bankenrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen, welche für das konsolidierte Gesamtergebnis der BSZ Genossenschaft massgebend sind, beträgt der Gewinnbeitrag der beiden Immobiliengesellschaften CHF 1.44 Mio. Die Differenz der beiden Jahresergebnisse erklärt sich aus der Bildung von Rückstellungen für zukünftige Grossrenovationen im Einzelabschluss der BSZ Immobilien AG, welche in der Konzernrechnung nicht berücksichtigt werden.

Im Berichtsjahr hat sich das Wohnbauportfolio der **BSZ Immobilien AG** gut gehalten. Den Geschäftsflächenmietern wurde beim Lockdown im Frühjahr 2020 umgehend mit einem Mieterlass geholfen. Das Immobilienportfolio generierte Mieterträge von CHF 4.2 Mio., was in etwa dem Vorjahr entspricht. Die beiden Immobilienprojekte in der Stadt Zürich und in Zufikon mit einem Investitionsumfang von CHF 20 Mio. sind im Bau resp. in Planung. Sie werden in naher Zukunft die Ertragsbasis der Gesellschaft massgebend stärken. Im Berichtsjahr konnten auch die Projektentwicklungen für Dritte weiter ausgebaut werden.

Die **BSZ Immobilien Management AG** hat die Digitalisierung weiter vorangetrieben. Sie konnte in ihrem zweiten Betriebsjahr die Erträge von CHF 1.9 Mio. auf über CHF 2.2 Mio. steigern. Covid-19 sowie die betriebliche Neuorganisation haben zu einem wesentlichen Mehraufwand geführt. Die kurzfristige Schaffung einer kompletten Homeoffice-Infrastruktur, ein durch Homeoffice bedingter Effizienzverlust und die notwendigen Zusatzarbeiten belasteten die Organisation stark.

Unseren Kundinnen und Kunden sowie unseren Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen. Auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir herzlich für ihren grossen Einsatz und ihre Flexibilität im herausfordernden Berichtsjahr sowie ihr aktives und auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Mitwirken.

VERWALTUNGSRAT



Hans Egloff
Präsident



Maryann Rohner
Vizepräsidentin

GESCHÄFTSLEITUNG



Dominik von Büren
Direktor



Reto Kyburz
Stv. Direktor

VERANTWORTLICHE PERSONEN

per 31. Dezember 2020

	■	□	□	□
Verwaltungsrat (Amtsdauer)				
Hans Egloff, Aesch Zürich lic. iur. Rechtsanwalt	P 2023	2024	2024	2021
Maryann Rohner, Zürich lic. oec. HSG, dipl. Wirtschaftsprüferin, dipl. Steuerexpertin	VP 2023	P 2024	VP 2024	2021
Rolf Schlägenhauf, Erlenbach Betriebsökonom FH, eidg. dipl. Malermeister	2023		P 2024	VP 2021
Nicole Barandun, Zürich lic. iur., Rechtsanwältin	2023	2024		
Martin Vollenwyder, Zürich lic. iur., Präsident Eleonorenstiftung – Kinderspital	2023	VP 2024		
Max Kleiner, Oberhasli lic. iur.	2023	2024		
Urs Appenzeller, Uitikon Waldegg Treuhänder				2021
Geschäftsleitung (Eintritt, Antritt)				
Dominik von Büren, Wetzikon Architekt M. Arch./SIA, e MBA, MAS UZH Real Estate	VGL 2011		2007	P bis 2021
Reto Kyburz, Zürich Direktor Bank Sparhafen Zürich AG, Eidg. Dipl. Bankfachmann, Executive Master of Finance	Stv. D 2012	VGL, D 2012		
Martin Botey, Pfäffikon ZH Certified International Wealth Manager CIWM		LK&B 2013		
Dr. Jann Dietrich, Künten Dr. oec. HSG, lic. rer. publ. HSG, dipl. Wirtschaftsprüfer		LO&R 2013		
Daniel Weber, Geroldswil Betriebsökonom FH, e MBA, MAS FH F&C				2019

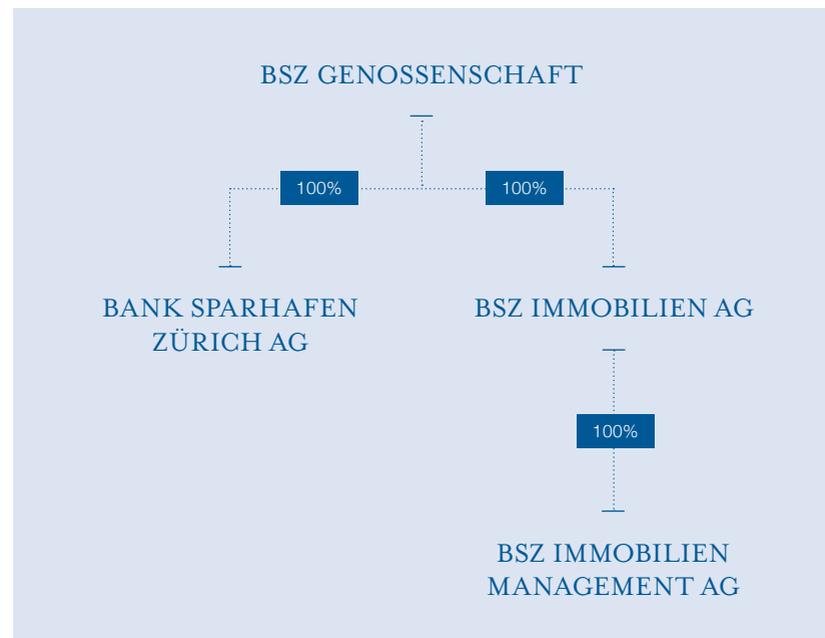
- BSZ Genossenschaft
- Bank Sparhafen Zürich AG
- BSZ Immobilien AG
- BSZ Immobilien Management AG

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

- VGL = Vorsitzender Geschäftsleitung
- LK&B = Leiter Kundenberatung und -betreuung
- LO&R = Leiter Operations und Risk

	■	□	□	□
Revisionsstelle				
SWA Swiss Auditors, Pfäffikon SZ	✓	✓	✓	✓
Interne Revisionsstelle				
PEQ GmbH, Zürich, Zuzgen		✓		

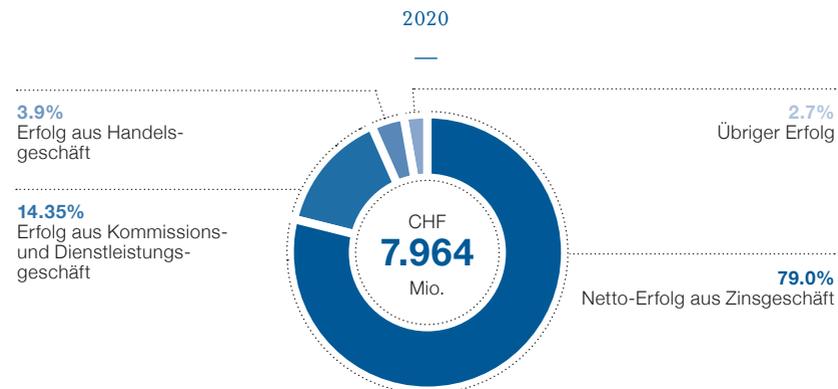
STRUKTUR BSZ GENOSSENSCHAFT



BANK SPARHAFEN ZÜRICH AG

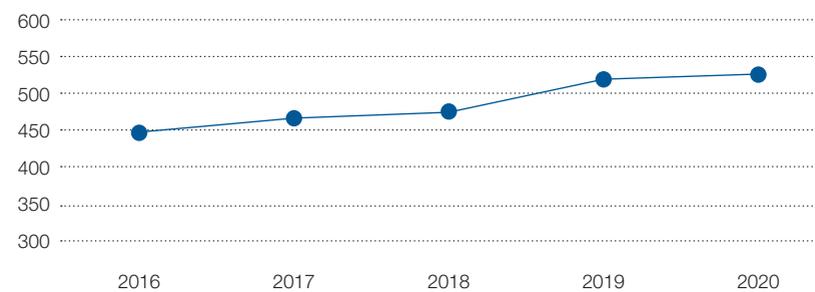
BANK SPARHAFEN ZÜRICH AG

ERTRAG AUS BANKGESCHÄFT



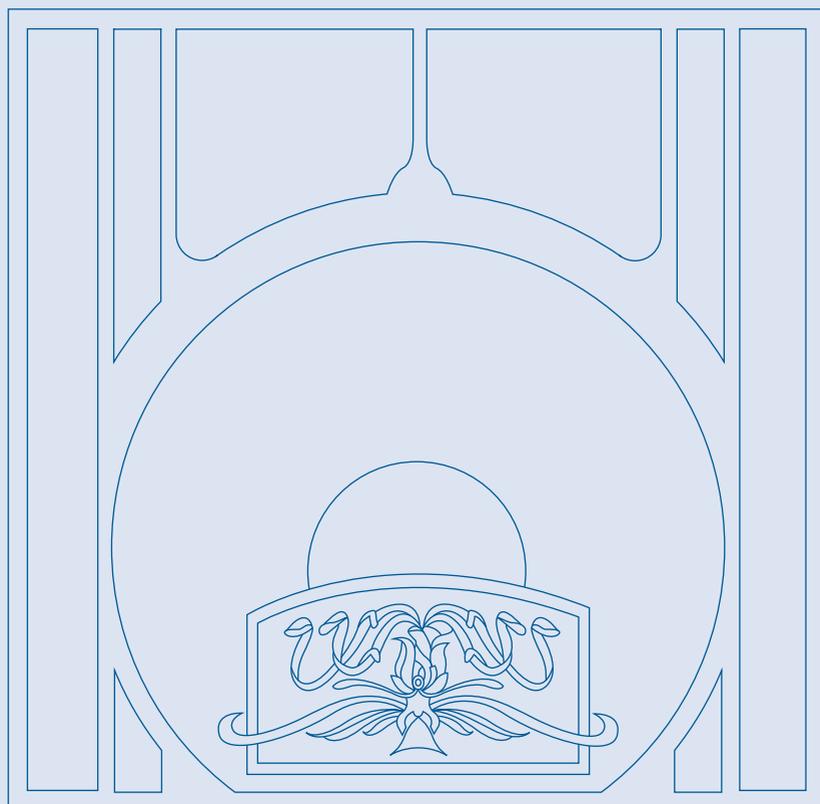
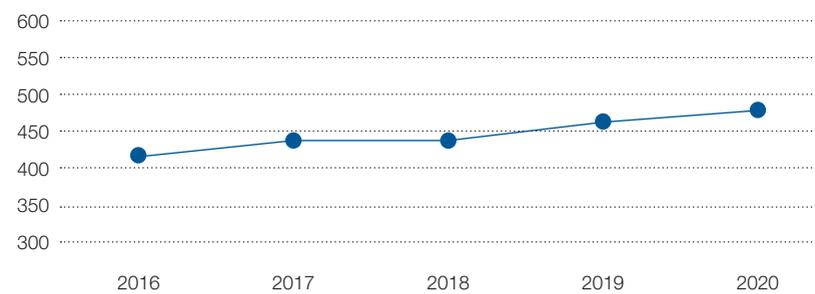
KUNDENAUSLEIHUNGEN

in CHF Mio.



KUNDENGELDER

in CHF Mio.



DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

Bilanz per 31.12. (in CHF 1 000)	2020	2019	Δ	Δ in %
Bilanzsumme	648 486	632 039	16 447	2.6
Eigenkapital nach Gewinnverwendung	44 424	43 425	999	2.3
Kundenausleihungen	526 141	519 467	6 674	1.3
Kundengelder (inkl. Kassenobligationen)	477 963	462 187	15 776	3.4
Rückstellungen	6 778	6 822	-45	-0.7
Reserven für allgemeine Bankrisiken	1 885	1 885	0	0

Erfolgsrechnung (in CHF 1 000)	2020	2019	Δ	Δ in %
Brutto-Erfolg aus dem Zinsgeschäft	6 568	6 271	297	4.7
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft	1 143	876	267	30.4
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	311	262	49	18.6
Übriger ordentlicher Erfolg	219	370	-151	-40.8
Personalaufwand	-3 315	-2 983	-332	11.1
Sachaufwand	-2 509	-2 736	227	-8.3
Geschäftsaufwand	-5 824	-5 719	-105	1.8
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-682	-644	-38	6.0
Veränderung von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste	-1	-45	44	-98.4
Geschäftserfolg	1 456	1 203	253	21.0
Ausserordentlicher Ertrag	55	3	52	1 741.2
Jahresgewinn	1 139	896	243	27.2

Mitarbeitende	2020	2019	Δ	Δ in %
Per Jahresende (gewichtet)	18.4	17.9	0	2.5

Verhältniszahlen	2020	2019	Δ	Δ in %
Kundendeckungsgrad (Kundengelder/Ausleihungen)	90.8%	89.0%	1.8%	2.0%
Eigenkapital zu Bilanzsumme	6.9%	6.9%	0%	0%

Δ Veränderung

HÖHEPUNKTE DES JAHRES

SECHSELÄUTEN

Leider wurde das Zürcher Grossereignis und demzufolge auch unser beliebter Kundenanlass in der Bank-Schalterhalle aufgrund des Covid-19-Virus abgesagt.



EIN NACHMITTAG IM ZOO

Der Einladung im September in die neu eröffnete Lewa Savanne im Zoo Zürich sind wiederum über 50 Kinder und Erwachsene gefolgt. Die spannende und kindergerechte Führung sowie der anschließende Zvieri im Elefantenhaus wurden bei allen vertretenen Generationen geschätzt.



ZUNFTSTADT

Mit ihrem Engagement unterstützt die Bank die einzigartige audiovisuelle Ausstellung in der Altstadt zum Zunftwesen von Zürich in der Gegenwart und in der Vergangenheit. www.zunftstadt.ch

ANLAGE- ANLÄSSE

Die Bank Sparhafen Zürich AG bot ihren Kunden mit dem Anlagenachmittag und Anlagefrühstück, durchgeführt im Saal des Metropol, exklusive Hintergrundinformationen zur aktuellen Entwicklung an den Finanzmärkten.

KÄSSELIWOCHE

Die Kässeliwoche im Januar animierte zahlreiche Kinder und Jugendliche, ihre Ersparnisse auf ihr Sparkonto25 einzuzahlen.



FINANZFORUM FÜR FRAUEN

Sehr gut besucht waren die beiden Finanzforen für Frauen zu den Themen «Blockchain» und «Kryptowährungen». Die Sygnum Bank AG hat das Thema vermittelt; sie ist weltweit die erste «Digital Asset Bank».

PRODUKTE IM BLICKPUNKT

HYPOTHEKEN

Die Bank Sparhafen Zürich AG hat eine über 170-jährige Tradition. Die Hypothekenfinanzierungen sind seit langem ein wesentlicher Bestandteil davon. Die Bank ist dabei schnell, unkompliziert und fair.

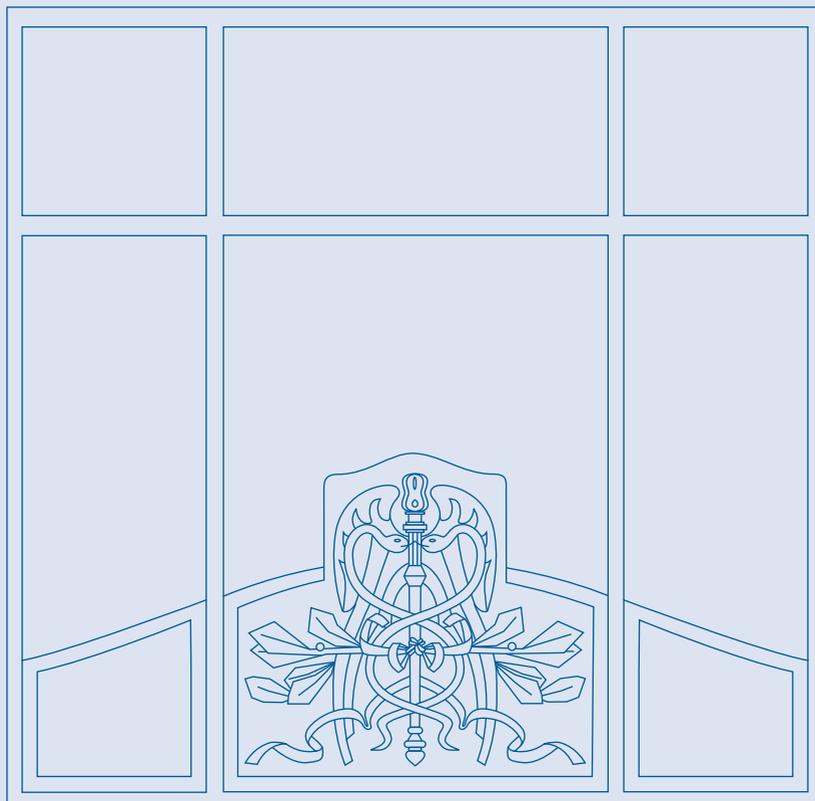
HYPOTHEK 50+

Unser Hypothekarprodukt, bei welchem die Bank Sparhafen Zürich die Rolle als Pionierin einnehmen konnte. Eine gute und verlässliche Finanzierungslösung – auch nach der Pensionierung.

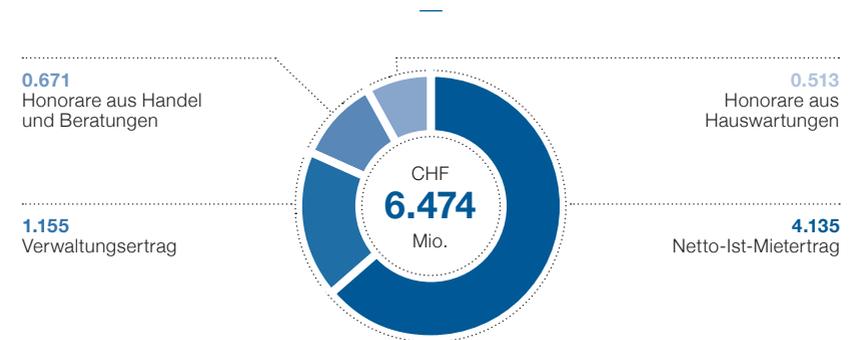
VERMÖGENS- BETREUUNG

Nachvollziehbar, transparent und verständlich – das ist unser Credo. Wenn Sie uns Ihr Vermögen anvertrauen, stellen wir sicher, dass Sie individuell betreut werden. Ihre Anlageziele stehen im Zentrum.

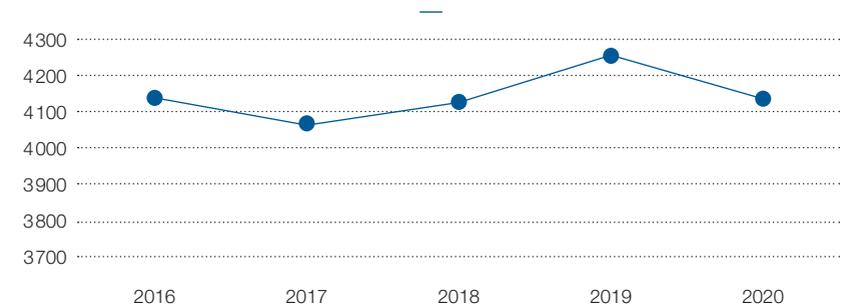
BSZ IMMOBILIEN AG UND BSZ IMMOBILIEN MANAGEMENT AG KONSOLIDIERT



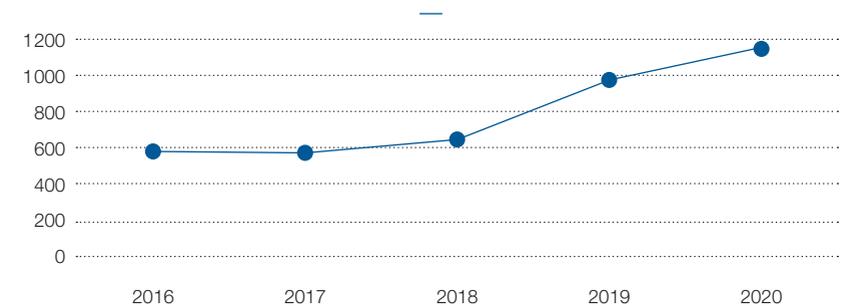
BRUTTOERTRÄGE 2020



NETTO-IST-MIETERTRAG



VERWALTUNGSERTRAG



DIE WICHTIGSTEN
KENNZAHLEN

Bilanz per 31.12. (in CHF 1 000)	2020	2019	Δ	Δ in %
Bilanzsumme	94589	87773	6816	7.8
Immobilien	90533	85845	4688	5.5
Kurz-/langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	74972	70219	4753	6.8
Eigenkapital	12925	12276	649	5.3
Erfolgsrechnung				
Netto-Ist-Mietertrag	4135	4256	-121	-2.8
Liegenschaftsaufwand	-408	-349	-59	16.9
Rückstellungen für Grossreparaturen	-717	-761	44	-5.8
Liegenschaftserfolg	3010	3146	-136	-4.3
Übriger Erfolg	2339	2008	331	16.5
Geschäftsaufwand	-2947	-2819	-128	4.5
Abschreibungen	-660	-628	-32	5.1
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	1742	1707	35	2.1
Finanzaufwand	-775	-800	25	-3.1
Steuern	-203	-250	47	-18.8
Jahresgewinn nach Obligationenrecht	764	657	107	16.3
Aufrechnungen im Konzern (Konzernüberleitung, in CHF 1 000)				
Jahresgewinn nach Obligationenrecht	764	657	107	16.3
Liegenschaftsaufwand	-37	-112	75	-67.0
Rückstellungen für Grossreparaturen	717	761	-44	-5.8
Geschäftsaufwand	-5	-14	9	-64.3
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	0	0		
Jahresgewinn nach RRV für Banken	1439	1292	147	11.4

Δ Veränderung

BAUPROJEKT IN ZÜRICH



Die hier als Computergrafik dargestellte Liegenschaft im Kreis 9 der Stadt Zürich nahe des alten Dorfkerns Albisrieden an der Albisriederstrasse 290 wurde zum Jahresende 2020 im Rohbau erstellt. Nach erfolgtem Innenausbau werden die Wohnungen im Sommer 2021 bezugsbereit sein. Auf der Parzelle entstehen zwei Baukörper mit insgesamt 23 Wohnungen und zwei Büroräumen. Die Wohnungen werden in einem hochwertigen Mietstandard ausgebaut und verfügen unter anderem über eine kontrollierte Wohnraumlüftung und Freecooling in den Sommermonaten. Die Wohnungen in den oberen Geschossen bieten eine tolle Sicht über die Stadt und auf den Uetliberg.

BSZ GENOSSENSCHAFT

Fraumünsterstrasse 21
8001 Zürich
T +41 44 225 40 50
F +41 44 225 40 69

BANK SPARHAFEN ZÜRICH

SEIT 1850

Fraumünsterstrasse 21
8001 Zürich
T +41 44 225 40 50
F +41 44 225 40 69
www.sparhafen.ch

BSZ IMMOBILIEN AG

GEWOHNT PERSÖNLICH

Fraumünsterstrasse 23
8001 Zürich
T +41 44 225 40 80
F +41 44 225 40 89
www.bszimmo.ch

BSZ IMMOBILIEN MANAGEMENT AG

GEWOHNT PERSÖNLICH

Fraumünsterstrasse 23
8001 Zürich
T +41 44 225 60 90
www.bszim.ch