

# Geschäftsbericht Rapport annuel

2025



# Inhalt

## Sommaire

<b>Organe / Organes</b>	4
<b>Vorwort des Präsidenten / Avant-propos du président</b>	5
<b>Jahresbericht / Rapport annuel</b>	7
<b>Interview «Es geht ums Dorfleben» / Interview « Il est question de vie villageoise »</b>	8
<b>Bürgerschaftsstatistik / Statistique des cautionnements</b>	12
<b>Anlageportfolio / Portefeuille d'investissement</b>	14
<b>Bilanz / Bilan</b>	16
<b>Erfolgsrechnung / Compte de pertes et profits</b>	19
<b>Anhang zur Jahresrechnung / Annexe aux comptes annuels</b>	20
<b>Gewinnverwendung / Affectation du bénéfice</b>	22
<b>Bericht der Revisionsstelle / Rapport de l'organe de révision</b>	23

## Organe Organes

<b>Vorstand / Comité directeur</b>	<b>Sitzadresse / Adresse du siège</b>
<b>Präsident / Président</b> Hanspeter Käppeli	c/o Wohnbau-Genossenschaft Nordwest Gellertstrasse 55 4052 Basel
<b>Vizepräsident / Vice-président</b> Michael Blunski	<b>Revisionsstelle / Organe de révision</b> Balmer-Etienne AG, Bederstrasse 66, 8002 Zürich
<b>Mitglieder / Membres</b> Adrian Achermann Nicolina Bernabei Urs Hauser	<b>Geschäftsführer / Directeur</b> Daniel Müller
	<b>Geschäftsstelle / Bureau</b> c/o Zürcher Kantonalbank, Postfach, 8010 Zürich Telefon 044 / 292 63 21 Mail daniel.mueller@zkb.ch Internet www.hbg-cch.ch
	<b>Impressum / Mention d'impression</b> Vorstand hbg, c/o Zürcher Kantonalbank

# Vorwort des Präsidenten Avant-propos du président

## Geschätzte Mitglieder Sehr geehrte Damen und Herren

Die Leerwohnungsziffer in der Schweiz ist im Juni 2025 mit gesamthaft weniger als 50'000 leerstehenden Wohnungen auf 1.0% des Gesamtwohnungsbestands gefallen. Dies ist der fünfte Rückgang des Leerstands in Folge und steht sinnbildlich für die angespannte Wohnungsmarktlage, insbesondere in den Städten und in jüngster Zeit zunehmend auch in den touristisch genutzten Bergregionen. Grundsätzlich werden zu wenige Wohnungen gebaut und die Gründe für die schwächelnde Bautätigkeit sind vielfältig: Mangel an Bauland, Rekurse, langwierige Bewilligungsverfahren und weitere bürokratische oder rechtliche Hindernisse.

Von vielen Wohnbauträgern ist zudem zu hören, dass die Kreditpolitik der Banken zurückhaltender geworden sei. Mit der Übernahme der Credit Suisse durch die UBS im Frühjahr 2023 hat sich die Schweizer Bankenlandschaft in den letzten zwei Jahren deutlich verändert. Gleichzeitig befindet sich auch die Bankenregulierung im Wandel. Die Einführung von Basel III per 1. Januar 2025 hat direkte Auswirkungen auf die Refinanzierung und Vergabe von Hypotheken. Ziel ist eine höhere Stabilität des Bankensystems durch strengere Eigenmittelvorschriften.

Wie haben sich all diese Veränderungen auf dem Wohnungs- und Hypothekarmarkt auf die Tätigkeit der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG) ausgewirkt? Die kurze Antwort ist: Die Finanzierungsanfragen mit Unterstützung einer HBG-Bürgschaft haben im Berichtsjahr deutlich zugenommen. Der Vorstand hat zwei neue Bürgschaftsgeschäfte genehmigt und ein weiteres, grösseres Bauvorhaben steht kurz vor Abschluss. Wir freuen uns, Ihnen das neuste Bauvorhaben der initiativen Elgger Genossenschaft für Wohnen, Arbeit und Kultur (WAK Elgg), welches mit einer HBG-Bürgschaft realisiert wurde, auf den nächsten Seiten präsentieren zu dürfen.

## Chers membres, Mesdames et Messieurs,

En juin 2025, le nombre d'appartements vacants en Suisse est tombé à moins de 50'000, soit 1,0 % du parc immobilier total. Il s'agit de la cinquième baisse consécutive du taux de vacance, ce qui illustre bien la situation tendue du marché immobilier, en particulier dans les villes et, depuis peu, également dans les régions montagneuses touristiques. Fondamentalement, trop peu de logements sont construits et les raisons de la faiblesse de l'activité de construction sont multiples : manque de terrains à bâtir, recours, procédures d'autorisation longues et autres obstacles bureaucratiques ou juridiques.

De nombreux promoteurs immobiliers font également état d'un durcissement de la politique de crédit des banques. Avec le rachat du Credit Suisse par l'UBS au printemps 2023, le paysage bancaire suisse a considérablement changé au cours des deux dernières années. Dans le même temps, la réglementation bancaire est également en pleine mutation. L'introduction de Bâle III au 1er janvier 2025 aura des répercussions directes sur le refinancement et l'octroi de prêts hypothécaires. L'objectif est de renforcer la stabilité du système bancaire grâce à des exigences plus strictes en matière de fonds propres.

Quel a été l'impact de tous ces changements sur le marché immobilier et hypothécaire et sur les activités de la coopérative de cautionnement hypothécaire (cch) ? En bref, les demandes de financement avec le soutien d'une caution cch ont considérablement augmenté au cours de l'année sous revue. Le comité directeur a approuvé deux nouvelles opérations de cautionnement et un autre grand projet de construction est sur le point d'être finalisé. Nous sommes heureux de vous présenter dans les pages suivantes le dernier projet de construction de la dynamique coopérative elgeoise, Genossenschaft für Wohnen, Arbeit und Kultur (WAK Elgg), qui a été réalisé grâce à une garantie cch.

# Jahresbericht Rapport annuel

Gerne nehme ich die Gelegenheit wahr, in wenigen Worten auf die Vorzüge der HBG-Bürgschaft einzugehen. Im Vorstand der HBG positionieren wir die HBG-Bürgschaft oft als Nischenprodukt zur Förderung von gemeinnützigen Wohnbauprojekten. Sie kommt in den eher seltenen Fällen zum Einsatz, wenn die Geschäftsbanken trotz gegebener Tragbarkeit des Bauvorhabens eine zusätzliche Sicherheit verlangen. Im Idealfall sollte die HBG-verbürgte Finanzierung mit einem Darlehen aus dem Fonds de Roulement kombiniert werden. Wie beim Fonds de Roulement ist es deshalb ratsam, wenn Sie frühzeitig auf uns zukommen, damit die Finanzierung optimal strukturiert werden kann. Die Geschäftsstelle, unter der versierten Leitung von Daniel Müller, steht Ihnen dabei gerne zur Verfügung.

Erste Anzeichen sprechen dafür, dass die Bürgschaften der HBG im heutigen Marktumfeld wieder vermehrt nachgefragt werden. Die HBG darf dabei auf die treue Unterstützung ihrer Mitglieder zählen. Der Vorstand ist gut aufgestellt und wird sich mit der bevorstehenden Wahl von Andrea Wieland weiter verstärken. Auch die Geschäftsstelle funktioniert bestens und unterstützt interessierte Bauträger mit hoher fachlicher Kompetenz bei der Finanzierung ihrer Bauvorhaben. Es ist mir ein grosses Anliegen, mich bei allen, die sich für die Weiterentwicklung der HBG engagieren und uns unterstützen, herzlich zu bedanken.

Mit freundlichen Grüssen

**Hanspeter Käppeli**, Präsident

Je profite volontiers de l'occasion pour vous présenter en quelques mots les avantages de la caution cch. Au sein du comité directeur de la cch, nous positionnons souvent la caution cch comme un produit de niche destiné à promouvoir des projets de construction de logements d'utilité publique. Elle est utilisée dans les cas plutôt rares où les banques commerciales exigent une garantie supplémentaire malgré la viabilité du projet de construction. Dans l'idéal, le financement garanti par la cch devrait être combiné à un prêt du Fonds de Roulement. Comme pour le Fonds de Roulement, il est donc conseillé de nous contacter à un stade précoce afin que le financement puisse être structuré de manière optimale. Le bureau, sous la direction avisée de Daniel Müller, se tient à votre disposition.

Les premiers signes indiquent que les garanties de la cch sont à nouveau de plus en plus demandées dans le contexte actuel du marché. La cch peut compter sur le soutien fidèle de ses membres. Le comité directeur est bien positionné et sera encore renforcé avec l'élection prochaine d'Andrea Wieland. Le secrétariat fonctionne également très bien et aide les promoteurs immobiliers intéressés à financer leurs projets de construction grâce à son haut niveau de compétence professionnelle. Je tiens à remercier chaleureusement tous ceux qui s'engagent en faveur du développement de la cch et qui nous soutiennent.

Avec mes salutations les meilleures,

**Hanspeter Käppeli**, président

## Generalversammlung

Die 68. ordentliche Generalversammlung fand am 4. Juni 2025 im Hotel Schweizerhof, Bahnhofplatz 7, 8001 Zürich, statt.

Der Jahresbericht und die Jahresrechnung 2024 wurden von der Versammlung einstimmig genehmigt. Der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns wurde zugestimmt.

Dem Vorstand wurde einstimmig Décharge erteilt. Der Präsident dankte den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen und den Vorstandskollegen sowie der Geschäftsstelle für die geleistete Arbeit.

Heinz Berger hat sich aus dem Vorstand zurückgezogen und das Präsidium abgegeben. Als neuer Präsident wurde Hanspeter Käppeli einstimmig gewählt.

## Bürgschaften

Per Ende 2025 bestanden 17 Bürgschaften für Hypotheken. Derzeit bestehen keine Bürgschaften für laufende Bauprojekte. Im Jahr 2025 wurde eine neue Solidarbürgschaft ausgestellt und eine zurückgegeben.

Laut den jeweils per Ende des Jahres von den Darlehensgebern erhaltenen Meldungen über den Stand der verbürgten Darlehen und Kredite bestanden keine Rückstände bei Amortisationen und Zinsforderungen.

Unsere Bürgschaften sichern aktuell Hypotheken bis max. 88.6% des Ertragswertes der Liegenschaften.

## Aufgaben der Genossenschaft

Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau und Wohngenossenschaften, HBG, mit Sitz in Basel, hat gemäss Statuten die Förderung des gemeinnützigen, insbesondere des genossenschaftlichen Wohnungsbaus durch Verbürgung grundpfandgesicherter Darlehen und Kredite an Mitglieder zum Zweck. Die Genossenschaft kann Bürgschaften in der Regel bis zu einer Gesamtbelastung von 90% der Anlagekosten übernehmen. Für das Verfahren bei der Bürgschaftsgewährung ist das vom Vorstand aufgestellte Reglement massgebend.

## Belehnungs-/ Risikostruktur:

CHF 6'452'400 **73.75%**  
Belehnung <75%

CHF 2'086'250 **23.85%**  
Belehnung 75-85%

CHF 210'050 **2.40%**  
Belehnung >85%



# «Es geht ums Dorfleben» «Il est question de vie villageoise»

**Die WAK Elgg ist in der Genossenschaftsszene wie eine Exotin. Über die Gründe und die Unterstützung durch die HBG haben wir mit den Vorstandsmitgliedern Sonja Bisang und Michèle Zwicky gesprochen.**

## Warum ist die WAK Elgg etwas Besonderes?

**Sonja Bisang (lacht):** Es kommt schon in unserem Namen zum Ausdruck. Die drei Buchstaben W, A, K bedeuten Wohnen, Arbeiten und Kultur.

**Michèle Zwicky:** Entstanden ist die WAK Elgg vor 25 Jahren aus einem Verein, der mehr kulturelle Veranstaltungen wollte. Das ist auch gelungen. Doch man hat erkannt, dass für eine Immobilie die Rechtsform Genossenschaft geeigneter ist.

## Sind Sie mit den drei Themen Wohnen, Arbeiten, Kultur eine Exotin in der gemeinnützigen Branche?

**Bisang:** Ein bisschen schon. Wir Beide haben es soeben im Lehrgang für gemeinnützige Baugenossenschaften gespürt. Wir hier in Elgg ticken wirklich anders.

**Zwicky:** Für die typischen Wohnbaugenossenschaften geht es nur um die eigenen Mitglieder, die eigenen Wohnungen, die eigenen Siedlungen. Wir denken breiter. Das Dorfleben ist uns ein mega grosses Anliegen. Dafür braucht es Räume zum Wohnen, Arbeiten und für Kultur.

## Ist das Dorfleben wichtiger als der Wohnraum?

**Bisang:** Ja. Elgg hat seit 1371 Stadtrecht und einen sehr schönen Ortskern mit eindrucksvollen Fachwerkbauten. Es wäre schade, wenn nur noch die Fassaden bestehen und das Leben fehlen würde.

## Sind Sie wichtiger als der Gemeinderat?

**Zwicky:** (lacht). Überhaupt nicht. Wir haben mit dem Gemeinderat ein sehr gutes Einvernehmen. Es herrscht ein Geben und Nehmen. Die Gemeinde ist dankbar für das, was wir machen. Im wichtigen Netzwerk Altstadt der Gemeinde haben wir zum Beispiel neben dem Gewerbe und anderen Gruppierungen ebenfalls einen Sitz.

**La WAK Elgg fait figure d'exception dans le monde des coopératives. Nous avons discuté des raisons de cette particularité et du soutien apporté par la HBG avec Sonja Bisang et Michèle Zwicky, membres du comité directeur.**

## En quoi la WAK Elgg est-elle si particulière ?

**Sonja Bisang:** (rit) Cela transparait déjà dans notre nom. Les trois lettres W, A, K signifient « habiter », « travailler » et « culture ».

**Michèle Zwicky:** La WAK Elgg est née il y a 25 ans d'une association qui souhaitait organiser davantage d'événements culturels. Elle y est parvenue. Mais on s'est rendu compte que la forme juridique de la coopérative était plus adaptée à un projet immobilier.

## Avec ces trois thèmes – logement, travail, culture –, êtes-vous une exception dans le secteur à but non lucratif ?

**Bisang:** Un peu, oui. Nous venons tous les deux de le constater lors de la formation sur les coopératives d'habitation d'utilité publique. Ici, à Elgg, nous fonctionnons vraiment différemment.

**Zwicky:** Pour les coopératives d'habitation classiques, tout tourne autour de leurs propres membres, de leurs propres logements, de leurs propres lotissements. Nous voyons les choses plus largement. La vie du village nous tient énormément à cœur. Pour cela, il faut des espaces pour vivre, travailler et pour la culture.

## La vie du village est-elle plus importante que l'habitat ?

**Bisang:** Oui. Elgg jouit du droit de ville depuis 1371 et possède un très beau centre-ville avec d'impressionnantes maisons à colombages. Il serait dommage qu'il ne reste plus que les façades et que la vie s'en aille.

## Êtes-vous plus important que le conseil communal ?

**Zwicky:** (rit) Pas du tout. Nous avons d'excellentes relations avec le conseil communal. C'est une relation de donnant-donnant. La commune nous est

”

Wenn die Leute mit einer Idee kommen, versuchen wir sie umzusetzen.

Quand les gens nous soumettent une idée, nous essayons de la mettre en œuvre.

Michelle Zwicky

reconnaissante pour ce que nous faisons. Au sein de l'important réseau « Vieille ville » de la commune, par exemple, nous disposons également d'un siège aux côtés des commerçants et d'autres groupes.

## Concrètement, comment encouragez-vous la vie villageoise ?

**Bisang:** Quand les gens nous soumettent une idée, nous essayons de la mettre en œuvre. Par exemple, quelqu'un a proposé d'installer une cabine téléphonique contenant des livres à emprunter. La cabine est en place. Une autre idée consistait à créer une vitrine pour les artistes locaux. Cela fonctionne également très bien désormais.

**Zwicky:** Une autre personne encore voulait lutter contre le gaspillage vestimentaire. C'est ainsi qu'est né le garage d'échange de vêtements. Il fonctionne désormais de manière autonome. C'est typique de notre façon de travailler. Nous voulons mettre en œuvre des idées, mais aussi nous effacer autant que possible. De nombreuses propositions proviennent d'un sondage que nous avons mené à l'échelle du village.

Das Strahlen verrät ihre Freude an der Aufgabe, von links: Sonja Bisang und Michèle Zwicky.

Leur sourire trahit leur plaisir à accomplir cette tâche. De gauche à droite : Sonja Bisang et Michèle Zwicky.





Ohne HBG hätte die WAK gar nicht entstehen können. Sans HBG, la WAK n'aurait jamais pu voir le jour.

Michelle Zwicky

Vorschläge stammen aus einer dorfweiten Umfrage, die wir durchgeführt haben.

**Bisang:** Genau, diese Umfrage über Wünsche und Vorschläge für das Dorfleben haben wir in der ganzen Gemeinde gemacht und nicht nur bei unseren Mitgliedern. Daraus entstand zum Beispiel das Bauernhoflädeli. Das nützt unseren Bauernfamilien wie auch den Bewohnerinnen und Bewohnern.

#### Und was bietet die WAK an Räumen zum Wohnen und Arbeiten?

**Zwicky:** Wir haben einen breiten Wohnungsmix, wenn auch eher kleinere Wohnungen. Mit der Kostenmiete liegen wir rund 15 Prozent unter den ortsüblichen Marktmieten. In unseren Gewerberäumen befinden sich eine Arztpraxis, die Drogerie, ein Coiffeur oder Käseladen. Auch hier geht es uns darum, dass in der Gemeinde Elgg die Grundversorgung möglich ist. Dazu braucht es geeignete Räumlichkeiten, die erst noch bezahlbar sind.

**Bisang:** In einigen Wohnungen leben Asylsuchende. Darauf sind wir stolz, auch weil es den Blick über Elgg hinaus in die Welt richtet.

#### Inzwischen sind Sie ein wichtiger Immobilienplayer?

**Bisang:** Ja und Nein. Wir besitzen 12,5 Liegenschaften mit 55 Wohnungen, 15 Gewerberäume und drei Gasthäuser (Anm. der Redaktion: nicht alle sind im Alleineigentum der WAK Elgg).

**Zwicky:** Im Vergleich zu anderen Genossenschaften ist das wenig, für Elgg aber beachtlich. Viele historische Gebäude im Ortskern sind klein und alles steht unter Ortsbildschutz.

**Bisang:** Exakt, nous avons mené cette enquête sur les souhaits et les suggestions concernant la vie du village dans toute la commune, et pas seulement auprès de nos membres. C'est ainsi qu'est né, par exemple, le Bauernhoflädeli. Cela profite aussi bien à nos familles d'agriculteurs qu'aux habitants.

#### Et quels types de locaux la WAK propose-t-elle pour le logement et le travail ?

**Zwicky:** Nous proposons une large gamme de logements, même s'il s'agit plutôt de petits appartements. Grâce au loyer indexé, nos loyers sont environ 15 % inférieurs aux loyers habituels du marché local. Nos locaux commerciaux abritent un cabinet médical, une droguerie, un salon de coiffure et une fromagerie. Là encore, notre objectif est de garantir l'accès aux services de base dans la commune d'Elgg. Pour cela, il faut des locaux adaptés qui soient en plus abordables.

**Bisang:** Certains appartements sont occupés par des demandeurs d'asile. Nous en sommes fiers, notamment parce que cela nous permet d'ouvrir notre regard au-delà d'Elgg, vers le monde.

#### Êtes-vous désormais un acteur immobilier de premier plan ?

**Bisang:** Oui et non. Nous possédons 12,5 immeubles comprenant 55 appartements, 15 locaux commerciaux et trois auberges (Note de la rédaction : tous ne sont pas la propriété exclusive de la WAK Elgg).

**Zwicky:** C'est peu par rapport à d'autres coopératives, mais considérable pour Elgg. De nombreux bâtiments historiques du centre-ville sont petits et tous sont classés au patrimoine architectural.

#### Wie kommen Sie zu den Liegenschaften?

**Zwicky:** Die Verkäuferschaft kommt in der Regel auf uns zu. Sie wissen, dass wir nicht spekulieren und dass wir im Interesse der Gemeinschaft etwas Gutes machen. Dann sagen sie: Ich will mein Haus an Euch verkaufen

#### Können Sie Marktpreise bieten?

**Bisang:** Klar nein. Wenn eine Verkäuferschaft eine maximale Rendite herausholen will, haben wir keine Chance. Unser Kapital ist nicht das Geld, sondern das Vertrauen. Ohne Goodwill geht es nicht. Manchmal ist es auch bitter, wenn wir erkennen, dass wir es finanziell nicht stemmen können, obwohl es sehr gut zu uns passen würde.

#### Welche Rolle spielte dabei die HBG?

**Zwicky:** Eine sehr wichtige. Wir sind wahnsinnig froh, dass die HBG mit Bürgschaften in die Lücke springt, weil unsere Eigenmittel beschränkt sind. Oder deutsch und deutlich: ohne HBG hätte die WAK gar nicht entstehen können.

#### Wie zeigt sich diese Unterstützung?

**Bisang:** Die HBG hat uns bei sechs Objekten geholfen. Die Zusammenarbeit ist professionell, zielorientiert und menschlich angenehm. Ich kann die Zusammenarbeit mit der HBG nur empfehlen.

**Zwicky:** Das gilt vor allem für jüngere Genossenschaften mit noch wenig Eigenkapital. Wir nehmen auch jedes Jahr an der GV teil und schätzen den Austausch mit den anderen Mitgliedern.

#### Comment vous procurez-vous ces biens immobiliers ?

**Zwicky:** En général, ce sont les vendeurs qui viennent vers nous. Ils savent que nous ne spéculons pas et que nous agissons dans l'intérêt de la communauté. Ils nous disent alors : « Je veux vous vendre ma maison. »

#### Pouvez-vous proposer des prix conformes au marché ?

**Bisang:** Bien sûr que non. Si un vendeur souhaite obtenir un rendement maximal, nous n'avons aucune chance. Notre capital, ce n'est pas l'argent, mais la confiance. Sans bonne volonté, cela ne fonctionne pas. Parfois, c'est aussi difficile à accepter lorsque nous réalisons que nous ne pouvons pas assumer financièrement l'achat, même si cela nous conviendrait parfaitement.

#### Quel rôle a joué la HBG dans ce projet ?

**Zwicky:** Un rôle très important. Nous sommes extrêmement heureux que la HBG comble cette lacune en accordant des garanties, car nos fonds propres sont limités. Ou, pour le dire clairement : sans la HBG, la WAK n'aurait tout simplement pas pu voir le jour.

#### Comment se traduit ce soutien ?

**Bisang:** La HBG nous a aidés pour six projets immobiliers. La collaboration est professionnelle, axée sur les objectifs et agréable sur le plan humain. Je ne peux que recommander de travailler avec la HBG.

**Zwicky:** Cela vaut surtout pour les jeunes coopératives qui disposent encore de peu de fonds propres. Nous participons également chaque année à l'assemblée générale et apprécions les échanges avec les autres membres.

# Bürgschaftsstatistik

## Statistique des cautionnements

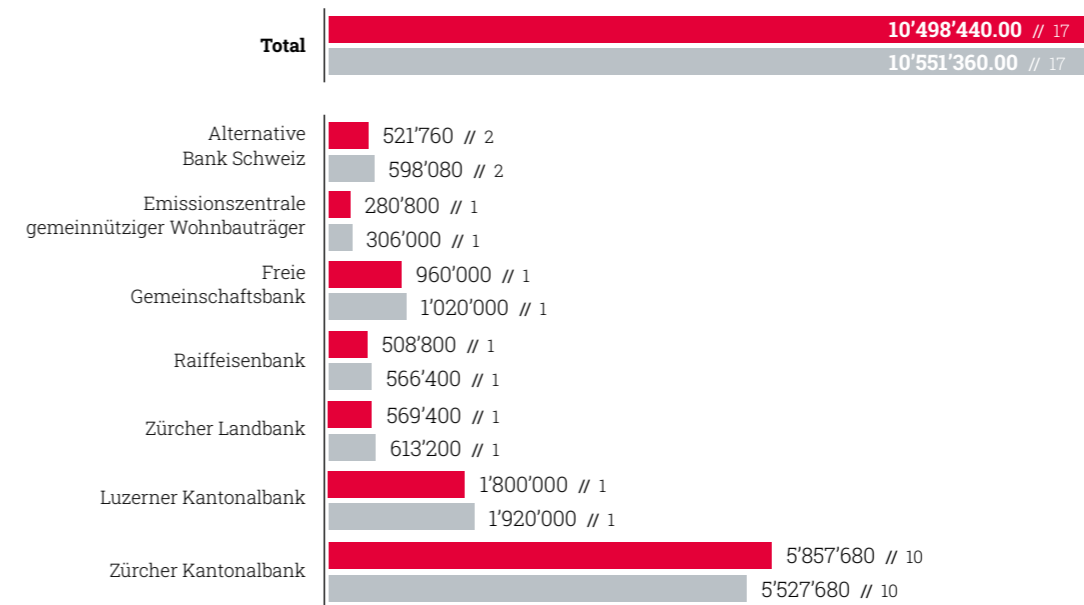
Veränderung	Anzahl	Verbürgte Summe in CHF	Höchsthaftungsbetrag in CHF
Stand 31.12.2024	17	8'792'800.00	10'551'360.00
Erhöhung bestehende Verbürgungen:		0.00	0.00
Neue Verbürgungen	1	1'000'000.00	1'200'000.00
./. Reduktionen:		0.00	0.00
- hinfällige Bürgschaften	-1	-2'500.00	-3'000.00
- bestehende Verbürgungen		0.00	0.00
- Kapitalamortisationen		-1'041'600.00	-1'249'920.00
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>17</b>	<b>8'748'700.00</b>	<b>10'498'440.00</b>

Abgelehnte Geschäfte und Rückbürgschaften:

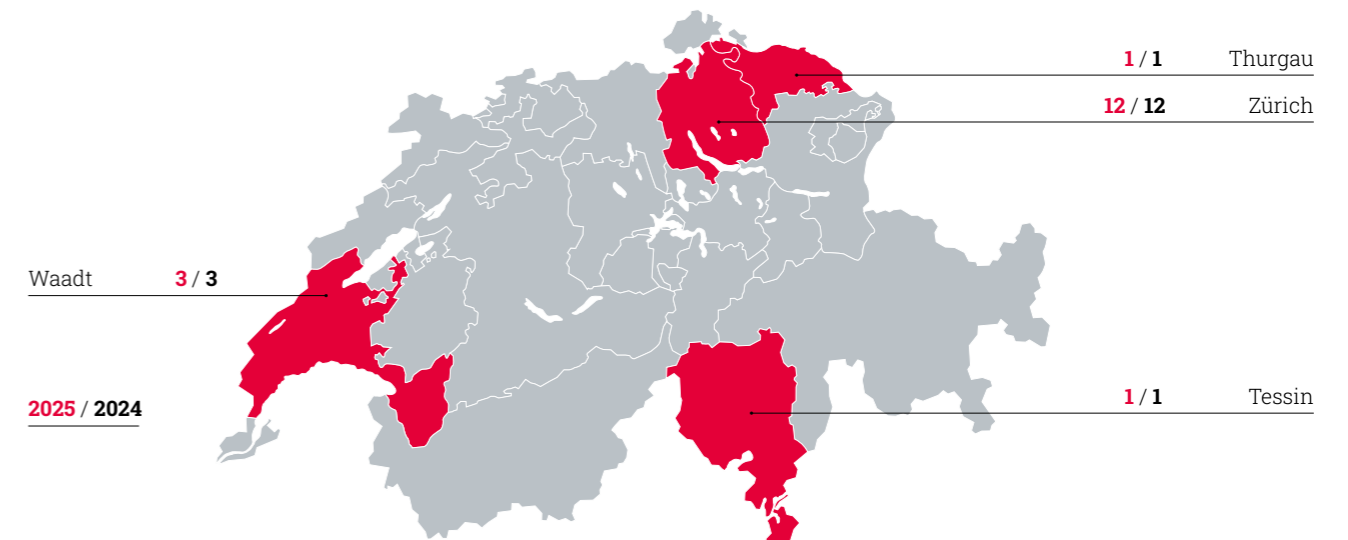
	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Abgelehnte Geschäfte	0.00	0.00
Rückbürgschaften Bundesamt für Wohnungswesen	5'717'628.00	6'342'252.00

Mit dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO besteht ein Rückbürgschaftsvertrag, datiert 14.01./29.01.2014.

### Eventualverpflichtung der verbürgten Hypothekendarlehen an die Genossenschaften

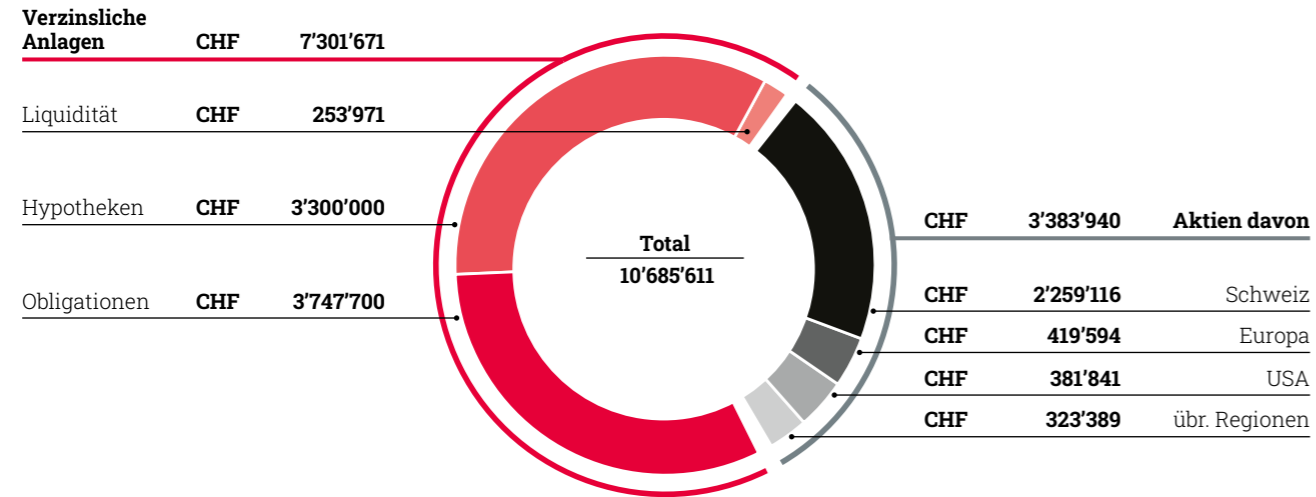


### Lage der von der hbg verbürgten Liegenschaften nach Kantonen



# Anlageportfolio

## Portefeuille d'investissement



# Bilanz

## Bilan

### AKTIVEN / ACTIFS

	2025 CHF	2024 CHF	Veränderung CHF	Anhang Annexe
Flüssige Mittel / Liquidités	253'971.07	226'026.70	27'944.37	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen / Créances au titre de livraisons et prestations	0.00	0.00	0.00	
Übrige kurzfristige Forderungen (VSt) / Autres créances à court terme	82'080.31	73'317.51	8'762.80	
Aktive Rechnungsabgrenzung / Actifs transitoires	25'026.00	25'935.00	-909.00	
<b>Total Umlaufvermögen / Actifs circulants</b>	<b>361'077.38</b>	<b>325'279.21</b>	<b>35'798.17</b>	
Wertschriften / Titres	5'933'502.87	5'962'180.28	-28'677.41	1
Sonstige Finanzanlagen / Placement financiers	2.00	2.00	0.00	1
Darlehen / Prêts	3'300'000.00	3'300'000.00	0.00	2
<b>Total Anlagevermögen / Total actifs immobilisés</b>	<b>9'233'504.87</b>	<b>9'262'182.28</b>	<b>-28'677.41</b>	
<b>TOTAL AKTIVEN / TOTAL ACTIFS</b>	<b>9'594'582.25</b>	<b>9'587'461.49</b>	<b>7'120.76</b>	

### PASSIVEN / PASSIFS

	2025 CHF	2024 CHF	Veränderung CHF	Anhang Annexe
Kurzfrist. Verbindlichkeiten gg. Dritten / Engagements à court terme envers des tiers	1'945.80	0.00	1'945.80	
Übrige kurzfrist. Verbindlichkeiten gg. Nahestehende / Engagements à court terme envers des tiers Parties liée	0.00	10'156.85	-10'156.85	
Kurzfristige Verbindlichkeiten gg. Sozialvers. / Engagements à court terme vs assurances sociales	2'894.85	2'082.55	812.30	
Passive Rechnungsabgrenzung / Passifs transitoires	58'480.59	47'038.39	11'442.20	3
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital / Total capiteaux étrangers à court terme</b>	<b>63'321.24</b>	<b>59'277.79</b>	<b>4'043.45</b>	
Rückstellungen / Provisions	35'000.00	35'000.00	0	
Projekt- und Entwicklungsfonds / Fonds de projets et de développement	20'801.30	20'801.30	0	4, 9
<b>Total langfristiges Fremdkapital / Total capiteaux étrangers à long terme</b>	<b>55'801.30</b>	<b>55'801.30</b>	<b>0</b>	
<b>Total Fremdkapital / Total capital étranger</b>	<b>119'122.54</b>	<b>115'079.09</b>	<b>4'043.45</b>	
Genossenschaftsanteile / Parts sociales de la coopérative	3'903'100.00	3'885'600.00	17'500.00	5
Allgemeine Reserven / Réserves générales	5'057'500.00	5'057'500.00	0.00	
Gewinnvortrag / Report de bénéfice	451'938.00	362'522.28	89'415.72	
Jahresergebnis / Résultat annuel	62'921.71	166'760.12	-103'838.41	
<b>Total Eigenkapital / Fonds propre</b>	<b>9'475'459.71</b>	<b>9'472'382.40</b>	<b>3'077.31</b>	
<b>TOTAL PASSIVEN / TOTAL PASSIFS</b>	<b>9'594'582.25</b>	<b>9'587'461.49</b>	<b>7'120.76</b>	

# Erfolgsrechnung

## Compte de pertes et profits

	2025 CHF	2024 CHF	Anhang Annexe
<b>Ertrag / Produit</b>			
Nettoerlös aus Bürgschaftsprämien / Produit net des primes de cautionnement	29'378.40	29'953.20	
<b>Total Ertrag / Total produit</b>	<b>29'378.40</b>	<b>29'953.20</b>	
<b>Aufwand / Charges</b>			
Entschädigungen und Sitzungsgelder Organe / Rémunérations et indemnités de réunion des organes	-25'160.00	-23'040.00	
Diverse Spesen Organe und GF / Frais divers organes et direction	-4'905.80	-5'010.20	
Sozialleistungen / Prestations sociales	-1'624.45	-2'082.55	
<b>Total Personalaufwand / Total frais de personnel</b>	<b>-31'690.25</b>	<b>-30'132.75</b>	6
<b>Ergebnis vor Betriebsaufwand / Résultat avant charges d'exploitation</b>	<b>-2'311.85</b>	<b>-179.55</b>	
Übriger betrieblicher Aufwand / Autres charges d'exploitation	-50'552.89	-33'509.81	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg / Résultat d'exploitation avant résultat financier</b>	<b>-52'864.74</b>	<b>-33'689.36</b>	
Zinsaufwand / Charges d'intérêts	0.00	-516.70	
Wertschriftenaufwand / Charges de titres	-20'285.77	-20'864.08	
Wertschriftenverluste / Pertes sur titres	-8'175.00	0.00	
<b>Total Finanzaufwand / Total charges financières</b>	<b>-28'460.77</b>	<b>-21'380.78</b>	
Erträge aus Finanzanlagen / Produits des placements financiers	86'149.05	79'330.62	
Zinsertrag Darlehen / Revenu d'intérêt du prêt	35'062.50	37'125.00	2
Gewinne auf Wertschriften / Gain sur titres	51'372.62	157'707.53	
<b>Total Finanzertrag / Total produits financiers</b>	<b>172'584.17</b>	<b>274'163.15</b>	
<b>Ergebnis vor ausserordentlichem, einmaligem, periodenfremden Erfolg / Résultat avant produit exceptionnel, à caractère unique et non lié à la période</b>	<b>91'258.66</b>	<b>219'093.01</b>	
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaires	0.00	-2'939.80	7
Ausserordentlicher Ertrag / Produits extraordinaires	2'999.05	0.00	8
<b>Ergebnis vor Steuern / Résultat avant impôts</b>	<b>94'257.71</b>	<b>216'153.21</b>	
Direkte Steuern / Impôts directs	-31'336.00	-49'393.09	
<b>JAHRESERGEBNIS / RESULTAT ANNUEL</b>	<b>62'921.71</b>	<b>166'760.12</b>	



# Anhang zur Jahresrechnung

## Annexe aux comptes annuels

### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

#### Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

#### 1. Finanzanlagen

Die Namenaktien der Logis Suisse AG von nominal CHF 3'500.00 und die Anteilscheine der Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW von nominal CHF 5'000.00 sind mit je CHF 1.00 bilanziert.

Gemäss Statuten sind die Mittel der Genossenschaft in Werttitel, erstklassige Hypotheken oder Grundstücke anzulegen. Die Aktien und Obligationen werden zum Anschaffungswert, resp. zum niedrigeren Marktwert bilanziert.

Im Rechnungsjahr wurden Obligationen von CHF 250'000.00 (Nominalwert) zurückbezahlt sowie neue für CHF 250'000.00 (Nominalwert) dazugekauft. Der Obligationenbestand beträgt per 31.12.2025 zu Anschaffungswerten resp. niedrigeren Marktwerten CHF 3'698'245.00 (Vorjahr: CHF 3'691.395.00).

Es wurden Aktien-Anlagefonds im Wert von CHF 80'000.03 verkauft. Es wurden keine Aktien-Anlagefonds neu erworben. Der Aktien-Anlagefondsbestand beträgt per 31.12.2025 zu Anschaffungswerten resp. zu niedrigeren Marktwerten CHF 2'235'257.87 (Vorjahr: CHF 2'270'785.28).

#### 2. Darlehen

Es bestehen zwei unbefristete Darlehen von insgesamt CHF 3'300'000.00. Der Zinssatz beträgt aktuell 1.0% (Vorjahr 1.25%) im Jahr.

#### 3. Passive Rechnungsabgrenzung

Im Betrag von CHF 58'480.59 sind die voraussichtlichen Revisionskosten, Steuerrückstellungen, und die voraussichtlichen Kosten für die Steuerberatung und Abschlusserstellung. 2024 wurden passiven Rechnungsabgrenzungen von CHF 47'038.39 für Steuerrückstellungen und voraussichtliche Revisionskosten ausgewiesen.

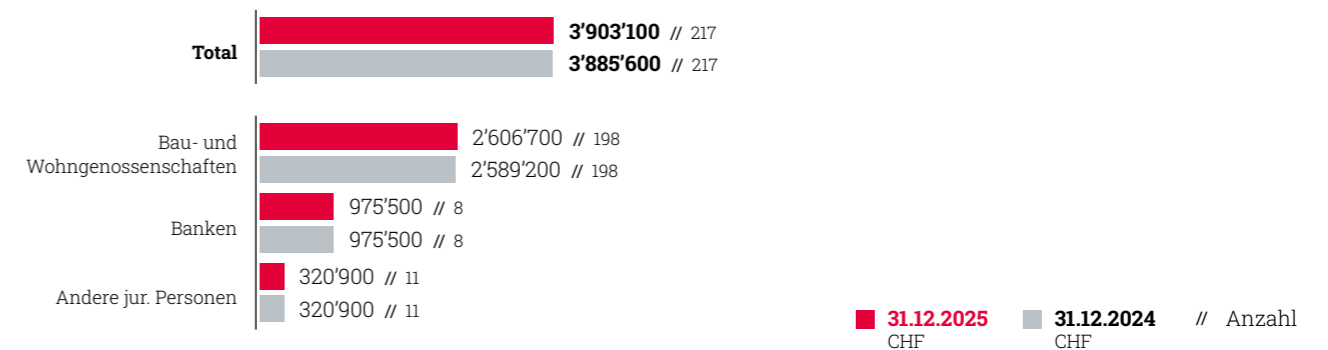
#### 4. Rückstellungen

Im Berichtsjahr wurden keine Rückstellungen aufgelöst (Vorjahr CHF 5'599.60)

#### 5. Genossenschaftsanteile

Das Anteilscheinkapital der Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft beträgt Ende 2025 CHF 3'903'100.00 (2024 CHF 3'885'600.00) und wurde zu 100 Prozent einbezahlt. Jeder Bürgschaftsnehmer hat gemäss Statuten Pflichtanteilscheine in Höhe von 3 % (Mietobjekte) bzw. 6 % (Verkaufsobjekte) der ursprünglich verbürgten Schuldsomme zu übernehmen.

Das Anteilscheinkapital setzt sich wie folgt zusammen:



Veränderung beim Mitgliederbestand / Anteilscheinkapital:

	CHF	Anz. Mitglieder
Anteilscheinkapital 31.12.2023	3'885'600.00	217
0 Rückzahlungen	0.00	0
6 Einzahlungen	17'500.00	0
Fusionen	0.00	0
<b>Anteilscheinkapital 31.12.2024</b>	<b>3'903'100.00</b>	<b>217</b>

#### 6. Personalaufwand

Die Anzahl Vollzeitstellen übersteigt im Jahresdurchschnitt des Berichtsjahres und des Vorjahres 10 nicht.

#### 7. Ausserordentlicher periodenfremder Aufwand

Beim periodenfremden Aufwand von CHF 2'939.80 im Vorjahr handelte es sich um die Veränderung der Steuerrückstellungen 2022 und 2023.

#### 8. Ausserordentlicher periodenfremder Ertrag

Beim ausserordentlichen Ertrag von CHF 2'999.05 handelt es sich um die Differenz der Steuerabgrenzung aus dem Jahr 2023.

#### 9. Stille Reserven

Nettoauflösung Stille Reserven 2025: CHF 0.00 (Vorjahr CHF 5'599.60)

#### 10. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zum Revisionstermin sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagekraft der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

#### 11. Eventualverpflichtungen und Bürgschaftsstatistik

Per 31.12.2025 bestehen 17 Solidarbürgschaften im Gesamtbetrag von CHF 8'748'700.00 mit einem Höchsthaftungsbetrag von CHF 10'498'440.00. Per 31.12.2024 bestanden 17 Solidarbürgschaften im Gesamtbetrag von CHF 8'792'800.00 mit einem Höchsthaftungsbetrag von CHF 10'551'360.00.

# Gewinnverwendung

## Affectation du bénéfice

### Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand wird der GV beantragen, den Gewinnvortrag von CHF 451'938.00 zuzüglich Jahresgewinn von CHF 62'921.71 (Total CHF 514'859.71) wie folgt zu verwenden:

	2025 CHF	2024 CHF
Jahresergebnis vor Gewinnverteilung	62'921.71	166'760.12
Gewinnvortrag*	451'938.00	362'522.28
<b>zu verwendender Gewinn</b>	<b>514'859.71</b>	<b>529'282.40</b>
Zuweisung an die Reserven	0.00	0.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2.00%	77'670.50	77'344.40
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>437'189.21</b>	<b>451'938.00</b>

Gemäss den Statuten werden nur Beträge ab CHF 600.00 bei der Verzinsung berücksichtigt.

## Bericht der Revisionsstelle

### Rapport de l'organe de révision

**Balmer  
Etienne**

**Balmer-Etienne AG**  
Bederstrasse 66  
Postfach  
8027 Zürich  
Telefon +41 44 283 80 80  
  
info@balmer-etienne.ch  
balmer-etienne.ch

## Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer  
Bau- und Wohngenossenschaften, HBG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) Ihrer Genossenschaft für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.


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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Demnach 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.

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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 24. März 2026  
THL/MWL

**Balmer-Etienne AG**

  
Thomas Hildebrand  
Zugelassener Revisionsexperte  
(leitender Revisor)

  
i. V. Martin Wälti  
Assistent Wirtschaftsprüfung

Jahresrechnung 2025  
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

**Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft**

c/o Zürcher Kantonalbank

Postfach, 8010 Zürich

044 292 63 21

daniel.mueller@zkb.ch

[www.hbg-cch.ch](http://www.hbg-cch.ch)