

Geschäftsbericht Rapport annuel

2023



Inhalt

Sommaire

Organe / Organes	4
Vorwort des Präsidenten / Avant-propos du président	5
Jahresbericht / Rapport annuel	6
Bericht BWO / Rapport annuel OFL	8
Bürgerschaftsstatistik / Statistique des cautionnements	10
Anlageportfolio / Portefeuille d'investissement	12
Bilanz / Bilan	14
Erfolgsrechnung / Compte de pertes et profits	17
Anhang zur Jahresrechnung / Annexe aux comptes annuels	18
Gewinnverwendung / Affectation du bénéfice	20
Bericht der Revisionsstelle / Rapport de l'organe de révision	21

Organe Organes

Vorstand / Comité directeur

Präsident / Président

Heinz Berger

Vizepräsident / Vice-président

Hanspeter Käppeli

Mitglieder / Membres

Adrian Achermann

Nicolina Bernabei

Michael Blunschi

Urs Hauser

Sitzadresse / Adresse du siège

c/o Wohnbau-Genossenschaft Nordwest

Gellertstrasse 55

4052 Basel

Revisionsstelle / Organe de révision

Balmer-Etienne AG, Bederstrasse 66, 8002 Zürich

Geschäftsführer / Directeur

Daniel Müller

Geschäftsstelle / Bureau

c/o Zürcher Kantonalbank, Postfach, 8010 Zürich

Telefon 044 / 292 63 21

Mail daniel.mueller@zkb.ch

Internet www.hbg-cch.ch

Impressum / Mention d'impression

Vorstand hbg, c/o Zürcher Kantonalbank

Vorwort des Präsidenten

Avant-propos du président

Liebe Genossenschafterinnen Liebe Genossenschafter

In der Novembersitzung des Vorstandes wird jeweils eine Person gewählt, welche das Vorwort für den nächsten Geschäftsbericht schreibt. Man könnte meinen, dass diese Aufgabe rasch und ohne viel Aufwand erledigt werden kann. Ich habe das Vorwort schon mehrmals verfasst und bemerke dabei jeweils, dass der hbg gar nicht so viele Themen zur Verfügung stehen, über die nicht schon in der Presse, beim Verband oder bei anderen Finanzierungsinstrumenten diskutiert und geschrieben wurde.

Bei den Gesuchen um Bürgschaften hat sich die Verteuerung der Finanzierungen bisher noch nicht bemerkbar gemacht. Wir haben im Berichtsjahr 2023 zwar viele Anfragen erhalten, konnten aber kein definitives Gesuch prüfen. Wir üben uns in Zweckoptimismus und werten das als gutes Zeichen, können aber an dieser Stelle leider nicht über ein neues Geschäft berichten.

Damit komme ich zurück zu der Schwierigkeit, spannende Themen zu finden. Die hbg ist kein Instrument, wo revolutionäre Produkte entwickelt werden oder wo versucht wird, mit operativer Hektik Geschäfte zu machen. Die hbg macht das – oder würde gerne das machen – was sie seit der Gründung 1956 immer tat; Wohnbauprojekte, oft etwas Spezielle und ausserhalb der Hotspots, mit einer Bürgschaft unterstützen, so dass diese trotz der hohen Hürden bei den Finanzierungen realisiert werden können. Das ist unser Zweck und unser Ziel.

So gesehen erscheint es nicht weiter schlimm, wenn die hbg nicht krampfhaft versucht Geschäfte abzuschliessen, sondern ihren Grundsätzen treu bleibt und dann hilft, wenn sie darum ersucht wird. Dann stehen wir bereit und geben unser Bestes!

Wir würden uns freuen, möglichst viele von Ihnen anlässlich der kommenden Generalversammlung vom 5. Juni 2024 im Hotel Schweizerhof in Zürich begrüssen zu dürfen.

Geniessen Sie bis dahin die Zeit und bleiben Sie gesund.

Chères coopératrices, Chers coopérateurs

Lors de la réunion du comité directeur du mois de novembre, une personne est choisie pour rédiger l'avant-propos du prochain rapport annuel. On pourrait penser que cette tâche peut être accomplie rapidement et sans trop d'efforts. J'ai déjà rédigé l'avant-propos à plusieurs reprises et je remarque à chaque fois que la cch n'a pas tant de sujets à sa disposition qui n'aient pas déjà été discutés et écrits dans la presse, par l'association ou par d'autres instruments de financement.

En ce qui concerne les demandes de cautionnement, le renchérissement des financements ne semble pas encore se faire sentir jusqu'à présent. Nous avons bien reçu de nombreuses demandes au cours de l'exercice 2023, mais nous n'avons pas pu examiner de demande définitive. Nous jugeons cela avec optimisme et considérons cela comme un bon signe, mais nous ne pouvons malheureusement pas rapporter une nouvelle affaire à ce stade.

Cela me ramène à la difficulté de trouver des sujets passionnants. La cch n'est pas un instrument où l'on développe des produits révolutionnaires ou où l'on essaie de faire des affaires avec une frénésie opérationnelle. La cch fait - ou aimerait faire - ce qu'elle a toujours fait depuis sa fondation en 1956 ; soutenir des projets de construction de logements, souvent un peu spéciaux et en dehors des hotspots, avec un cautionnement, de sorte qu'ils puissent être réalisés malgré les difficultés rencontrées lors des financements. C'est notre ambition et notre but.

De ce point de vue, il n'y a rien de mal à ce que la cch ne tente pas de conclure des affaires à tout prix, mais reste fidèle à ses principes et apporte son aide lorsqu'on le lui demande. Dans ce cas, nous sommes prêts et nous faisons de notre mieux !

Nous serions heureux d'accueillir le plus grand nombre d'entre vous à l'occasion de la prochaine assemblée générale du 5 juin 2024 à l'hôtel Schweizerhof à Zurich.

Entre-temps, profitez du temps qui passe et restez en bonne santé.



Heinz Berger, Präsident hbg

Jahresbericht

Rapport annuel

Generalversammlung

Die 66. ordentliche Generalversammlung fand am 7. Juni 2023 im Hotel Schweizerhof, Bahnhofplatz 7, 8001 Zürich, statt.

Der Jahresbericht und die Jahresrechnung 2022 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. Weiter wurde der Gesamtvorstand sowie Heinz Berger als Präsident einstimmig wiedergewählt.

Bürgschaften

Per Ende 2023 bestanden 19 Bürgschaften für Hypotheken. Derzeit bestehen keine Bürgschaften für laufende Bauprojekte. Es wurde eine Solidarbürgschaft zurückgegeben. Laut den jeweils per Ende des Jahres von den Darlehens-

gebern erhaltenen Meldungen über den Stand der verbürgten Darlehen und Kredite bestanden keine Rückstände bei Amortisationen und Zinsforderungen. Unsere Bürgschaften sichern aktuell Hypotheken bis maximal 87% 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 6'140'150.00
Belehnung < 75% 61.0%

CHF 3'797'750.00
Belehnung 75-85% 37.7%

CHF 124'500.00
Belehnung > 85% 1.3%



Projekt

Nouveau Comté Châteaux d'Oex



Bericht BWO

Trotz wirtschaftlicher Abkühlung hat sich der Fachkräftemangel in der Schweiz im Jahr 2023 nochmals verschärft. Der Fachkräftemangel-Index der Adecco Gruppe und des Stellenmarkt-Monitors Universität Zürich weist zum zweiten Jahr in Folge einen Höchststand aus, wobei der neue Rekordwert denjenigen des Vorjahres um 24 Prozent übertrifft. Bemerkenswert ist dabei, dass qualifizierte Arbeitskräfte nicht nur in spezialisierten Branchen fehlen, sondern vermehrt in allen Berufsgruppen.

Was hat dies mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau und insbesondere mit der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg zu tun? Mehr als es auf den ersten Blick den Anschein macht.

Denn der Fachkräftemangel geht meist auch mit einem Wohnungsmangel einher. Lassen sich Arbeitsstellen nicht mehr ohne Weiteres besetzen, suchen Arbeitgeber ihre Mitarbeitenden im Ausland. Aber wer zum Arbeiten in die Schweiz zieht, benötigt in der Regel auch eine Wohnung. Die demografische Struktur unserer Bevölkerung führt zudem dazu, dass mehr Arbeitskräfte pensioniert werden als neu ins Arbeitsleben eintreten. Damit steigt der Bedarf an Arbeitskräften und entsprechend auch an Wohnraum – selbst wenn die Beschäftigung nicht oder nur wenig zunimmt.

Aufgrund demografischer und gesellschaftlicher Entwicklungen nimmt die durchschnittliche Haushaltsgrösse ab und der Wohnflächenverbrauch pro Kopf zu. Auch dies trägt zur Nachfrage nach Wohnraum bei.

Gleichzeitig geht die Wohnbautätigkeit seit 2018 stetig zurück und eine Trendwende ist nicht in Sicht. Die Gründe dafür sind vielfältig: neben der Verteuerung von Baumaterialien und den Zinssteigerungen spielen wohl auch die Verknappung von geeignetem Bauland sowie der Fachkräftemangel eine Rolle.

Die Folgen des sich abzeichnenden Wohnungsmangels sind bereits sichtbar. Seit 2022 zeigen die Angebotsmieten gegen oben. Davon sind vor allem jene betroffen, die neu auf den Wohnungsmarkt kommen oder umziehen möchten. Die Umzugsquote ist denn auch bereits spürbar zurückgegangen: wer eine Wohnung hat, behält sie. Höhere Wohnkosten betreffen nicht nur finanzschwache Haushalte, sondern vermehrt auch den Mittelstand.

Diese Entwicklungen haben Bundesrat Guy Parmelin dazu bewogen, einen Runden Tisch zum Thema Wohnungsknappheit einzuberufen. Mit Vertreterinnen und Vertretern von Kantonen, Städten und Gemeinden sowie der Bau- und Immobilienbranche wurden Lösungsansätze erörtert. Dabei geht es vor allem darum, das Wohnangebot zu erhöhen und mehr qualitätsvollen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.

Beim Ziel, mehr preisgünstigen Wohnraum anzubieten, spielt der gemeinnützige Wohnungsbau eine wichtige Rolle. So zielt eine Massnahme darauf ab, die indirekte Wohnraumförderung – mit anderen Worten: die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus – zu stärken. Das bestehende Instrumentarium soll weitergeführt und gezielt verbessert werden.

Dies schafft auch Möglichkeiten und Chancen für die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg. Als kleines, aber feines Instrument schafft die hbg zusätzliche Sicherheiten bei gemeinnützigen Wohnbauprojekten, die sich ansonsten nur schwer realisieren lassen. Nicht selten handelt es sich um Projekte, die sich etwas abseits der grossen Zentren befinden. Aber auch dort ist der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum nicht weniger gross und die Unterstützung durch die hbg kann genau dort einen Unterschied machen.

Martin Tschirren, Direktor Bundesamt
für Wohnungswesen BWO

Rapport annuel OFL

Malgré le ralentissement économique, la pénurie de main-d'œuvre qualifiée en Suisse s'est encore aggravée en 2023. L'indice de pénurie de main-d'œuvre qualifiée du groupe Adecco et du Moniteur du marché de l'emploi de l'Université de Zurich a atteint un pic pour la deuxième année consécutive, la nouvelle valeur record dépassant de 24% celle de l'année précédente. Il est à noter que la main-d'œuvre qualifiée ne manque pas seulement dans les branches spécialisées, mais de plus en plus dans toutes les catégories professionnelles.

Quel est le rapport avec la construction de logements d'utilité publique et en particulier avec la Société coopérative de cautionnement hypothécaire cch ? Plus qu'il n'y paraît à première vue.

En effet, la pénurie de main-d'œuvre qualifiée s'accompagne généralement d'une pénurie de logements. Si les postes de travail ne peuvent plus être pourvus facilement, les employeurs cherchent leurs collaborateurs à l'étranger. Mais celui qui s'installe en Suisse pour travailler a généralement aussi besoin d'un logement. De plus, la structure démographique de notre population fait qu'il y a plus de travailleurs qui partent à la retraite, que de nouveaux qui entrent dans la vie active. Les besoins en main-d'œuvre augmentent donc, tout comme les besoins en logements, même si l'emploi n'augmente pas ou peu.

En raison de l'évolution démographique et sociale, la taille moyenne des ménages diminue et la consommation de surface habitable par personne augmente. Cela contribue également à la demande de logements.

Parallèlement, l'activité de construction de logements ne cesse de diminuer depuis 2018 et aucun renversement de tendance n'est en vue. Les raisons sont multiples : outre le renchérissement des matériaux de construction et la hausse des taux d'intérêt, la raréfaction des terrains constructibles adéquats et la pénurie de main-d'œuvre qualifiée jouent probablement un rôle.

Les conséquences de la pénurie de logements qui s'annoncent sont déjà visibles. Depuis 2022, les loyers proposés augmentent. Les personnes qui arrivent sur le marché du logement ou qui souhaitent déménager sont les plus touchées. Le taux de déménagement a d'ailleurs déjà sensiblement diminué : ceux qui ont un logement le gardent. La hausse des coûts du logement ne concerne pas seulement les ménages financièrement faibles, mais aussi de plus en plus la classe moyenne.

Ces développements ont incité le conseiller fédéral Guy Parmelin à convoquer une table ronde sur la pénurie de logements. Des solutions ont été discutées avec des représentants des cantons, des villes et des communes ainsi que des secteurs de la construction et de l'immobilier. Il s'agit avant tout d'augmenter l'offre de logements et de créer davantage de logements de qualité, à des prix abordables et adaptés aux besoins.

La construction de logements d'utilité publique joue un rôle important dans l'objectif d'offrir davantage de logements à prix modérés. Ainsi, une mesure vise à renforcer l'aide indirecte au logement – en d'autres termes, l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique. Les instruments existants doivent être maintenus et améliorés de manière ciblée.

Cela crée également des possibilités et des opportunités pour la Société coopérative de cautionnement hypothécaire cch. En tant qu'instrument, petit mais efficace, la cch crée des garanties supplémentaires pour les projets de construction de logements d'utilité publique qui, autrement, seraient difficiles à réaliser. Il n'est pas rare qu'il s'agisse de projets situés un peu à l'écart des grands centres. Mais là aussi, le besoin en logements abordables n'est pas moins grand et le soutien de la cch peut justement faire la différence.

Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement OFL

Bürgschaftsstatistik

Statistique des cautionnements

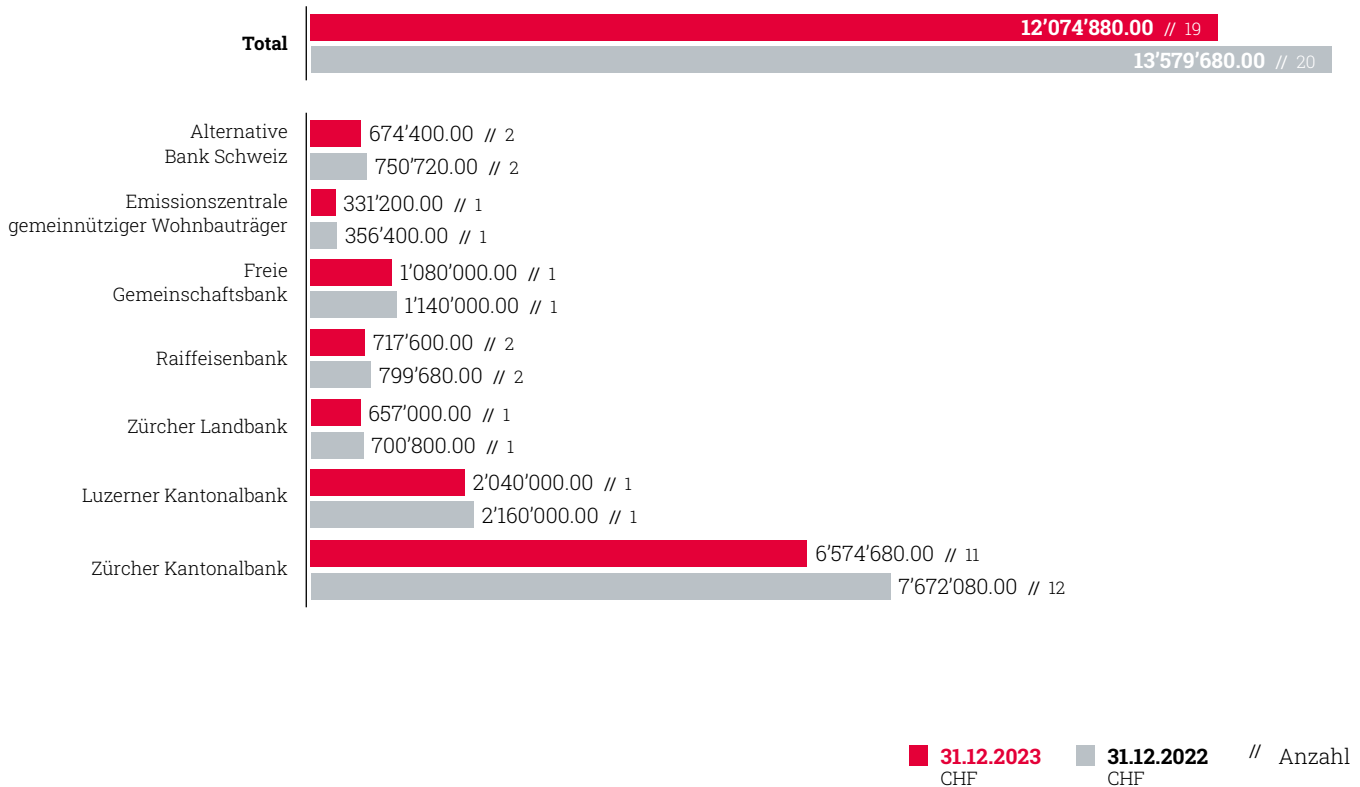
Veränderung Stand 31.12.2022	Anzahl 20	Verbürgte Summe in CHF 11'316'400.00	Höchsthaftungs- betrag in CHF 13'579'680.00
Erhöhung bestehende Verbürgungen		0.00	0.00
Neue Verbürgungen		0.00	0.00
./. Reduktionen:		0.00	0.00
hinfällige Bürgschaften	-1	-2'000.00	-2'400.00
bestehende Verbürgungen		0.00	0.00
Kapitalamortisationen		-1'252'000.00	-1'502'400.00
Stand 31.12.2023	19	10'062'400.00	12'074'880.00

Abgelehnte Geschäfte und Rückbürgschaften:

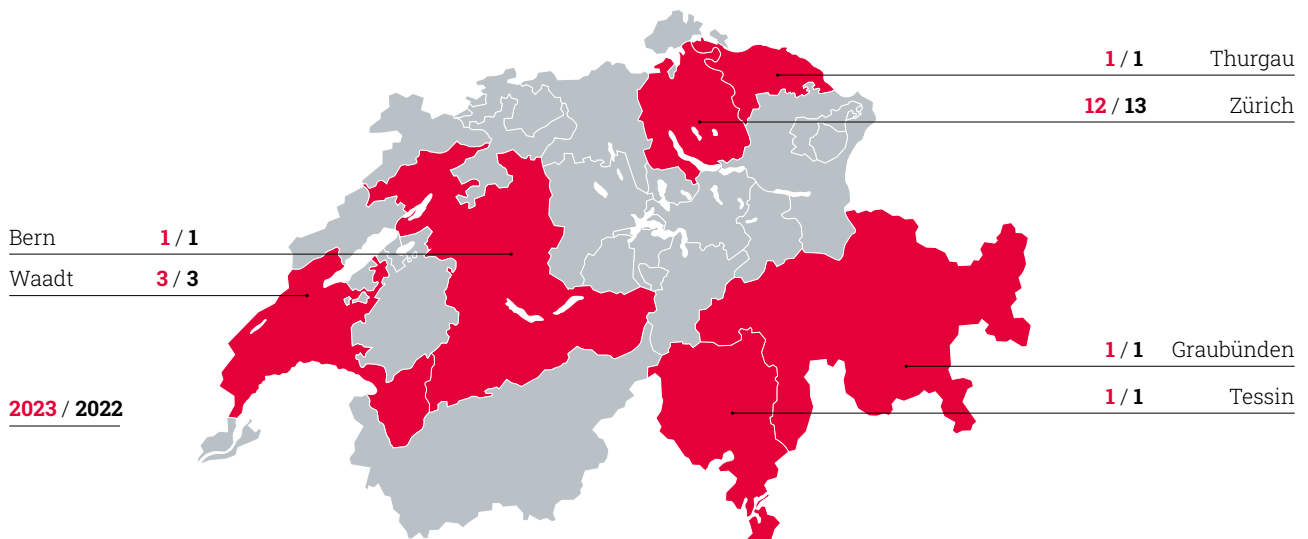
	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Abgelehnte Geschäfte	0.00	0.00
Rückbürgschaften Bundesamt für Wohnungswesen	7'149'996.00	7'942'956.00

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

Eventualverpflichtung der verbürgten Hypothekendarlehen an die Genossenschaften

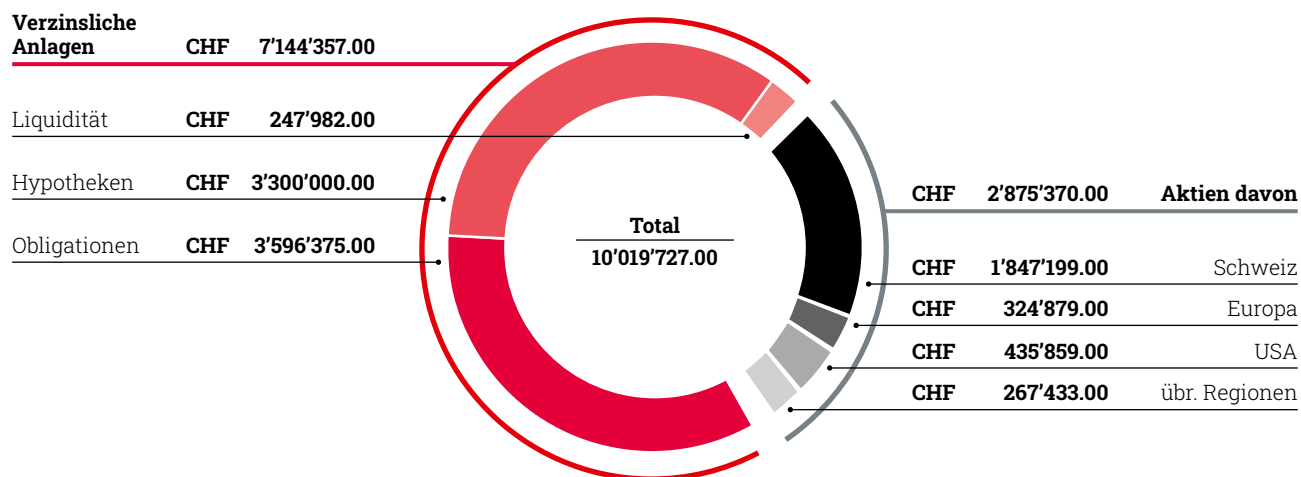


Lage der von der hbg verbürgten Liegenschaften nach Kantonen



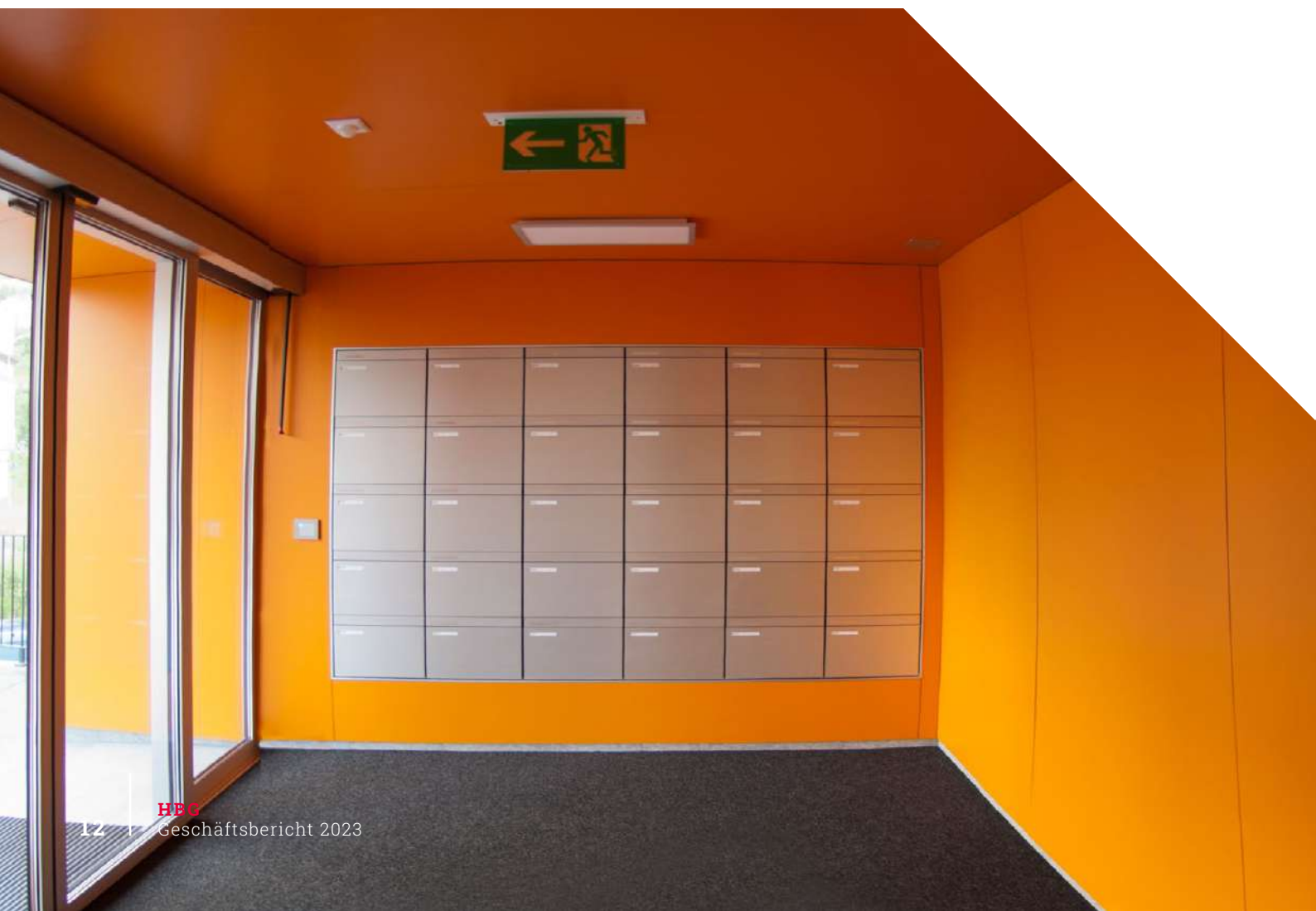
Anlageportfolio

Portefeuille d'investissement



Projekt

Genossenschaft wohnen bis fünfundzwanzig,
Samedan





Bilanz

Bilan

AKTIVEN / ACTIFS

	2023 CHF	2022 CHF	Veränderung CHF	Anhang Annexe
Flüssige Mittel / Liquidités	247'981.58	217'180.29	30'801.29	
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	64'756.89	64'696.16	60.73	
Aktive Rechnungsabgrenzung / Actifs transitoires	20'820.00	49'347.00	-28'527.00	
Total Umlaufvermögen / Actifs circulants	333'558.47	331'223.45	2'335.02	
Wertschriften / Titres	5'890'465.78	5'758'964.78	131'501.00	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
Total Anlagevermögen / Total actifs immobilisés	9'190'467.78	9'058'966.78	131'501.00	
TOTAL AKTIVEN / TOTAL ACTIFS	9'524'026.25	9'390'190.23	133'836.02	

PASSIVEN / PASSIFS

	2023 CHF	2022 CHF	Veränderung CHF	Anhang Annexe
Kurzfrist. Verbindlichkeiten gg. Dritten / Engagements à court terme envers des tiers	67'645.67	0.00	67'645.67	
Übrige kurzfrist. Verbindlichkeiten gg. Nahestehende / Engagements à court terme envers des tiers Parties liée	9'070.20	4'183.25	4'886.95	
Kurzfristige Verbindlichkeiten gg. Sozialvers. / Engagements à court terme vs assurances sociales	2'915.90	1'241.60	1'674.30	
Passive Rechnungsabgrenzung / Passifs transitoires	14'722.00	5'000.00	9'722.00	3
Total kurzfristiges Fremdkapital / Total capiteaux étrangers à court terme	94'353.77	10'424.85	83'928.92	
Rückstellungen / Provisions	35'000.00	35'000.00	0.00	
Steigerung Bekanntheitsgrad / Augmentation de la notoriété	26'400.90	40'546.55	-14'145.65	4, 8
Total langfristiges Fremdkapital / Total capiteaux étrangers à long terme	61'400.90	75'546.55	-14'145.65	
Total Fremdkapital / Total capital étranger	155'754.67	85'971.40	69'783.27	
Genossenschaftsanteile / Parts sociales de la coopérative	3'870'400.00	3'895'400.00	-25'000.00	5
Allgemeine Reserven / Réserves générales	5'057'500.00	5'057'500.00	0.00	
Gewinnvortrag / Report de bénéfice	273'759.78	418'623.78	-144'864.00	
Jahresergebnis / Résultat annuel	166'611.80	-67'304.95	233'916.75	
Total Eigenkapital / Fonds propre	9'368'271.58	9'304'218.83	64'052.75	
TOTAL PASSIVEN / TOTAL PASSIFS	9'524'026.25	9'390'190.23	133'836.02	



Erfolgsrechnung

Compte de pertes et profits

	2023 CHF	2022 CHF	Anhang Annexe
Ertrag / Produit			
Nettoerlös aus Bürgschaftsprämien / Produit net des primes de cautionnement	33'800.70	38'108.90	
Total Ertrag / Total produit	33'800.70	38'108.90	
Aufwand / Charges			
Entschädigungen und Sitzungsgelder Organe / Rémunérations et indemnités de réunion des organes	-18'984.80	-12'950.00	
Entschädigungen Geschäftsführung HBG / Rémunérations direction cch	-6'916.00	-6'500.00	
Entschädigung Prüfungskommission / Rémunération de la commission de contrôle	0.00	0.00	
Diverse Spesen Organe und GF / Frais divers organes et direction	-2'753.40	-3'547.40	
Sozialleistungen / Prestations sociales	-2'915.90	-620.80	
Total Personalaufwand / Total frais de personnel	-31'570.10	-23'618.20	6
Ergebnis vor Betriebsaufwand / Résultat avant charges d'exploitation	2'230.60	14'490.70	
Übriger betrieblicher Aufwand / Autres charges d'exploitation	-30'032.02	-27'637.49	
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg / Résultat d'exploitation avant résultat financier	-27'801.42	-13'146.79	
Zinsaufwand / Charges d'intérêts	0.00	0.00	
Wertschriftenaufwand / Charges de titres	-21'574.48	-22'787.35	
Wertschriftenverluste / Pertes sur titres	-6'099.00	-288'031.09	
Total Finanzaufwand / Total charges financières	-27'673.48	-310'818.44	
Erträge aus Finanzanlagen / Produits des placements financiers	74'644.40	65'556.78	
Zinsertrag Darlehen / Revenu d'intérêt du prêt	24'750.00	24'750.00	2
Gewinne auf Wertschriften / Gain sur titres	138'130.00	110'867.78	
Total Finanzertrag / Total produits financiers	237'524.40	201'174.56	
Ergebnis vor ausserordentlichem, einmaligem, periodenfremden Erfolg / Résultat avant produit exceptionnel, à caractère unique et non lié à la période	182'049.50	-122'790.67	
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaires	0.00	0.00	
Ausserordentlicher Ertrag / Produits extraordinaires	7'591.50	68'490.92	7
Ergebnis vor Steuern / Résultat avant impôts	189'641.00	-54'299.75	
Direkte Steuern / Impôts directs	-23'029.20	-13'005.20	
JAHRESERGEBNIS / RESULTAT ANNUEL	166'611.80	-67'304.95	

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 750'000.00 (Nominalwert) zurückbezahlt sowie neue für CHF 750'000.00 (Nominalwert) dazugekauft. Der Obligationenbestand beträgt per 31.12.2023 zu Anschaffungswerten resp. niedrigeren Marktwerten CHF 3'582'120.00.

Es wurden keine Aktien-Anlagefonds neu erworben oder verkauft. Der Aktien-Anlagefondsbestand beträgt per 31.12.2023 zu Anschaffungswerten resp. zu niedrigeren Marktwerten CHF 2'308'345.78.

2. Darlehen

Es bestehen zwei unbefristete Darlehen von insgesamt CHF 3'300'000.00. Der Zinssatz betrug im Jahr 2023 0.75% p.a..

3. Passive Rechnungsabgrenzung

Im Betrag von CHF 14'722.00 sind die voraussichtlichen Revisionskosten von CHF 5'000.00 enthalten. CHF 9'722.00 sind als Steuerrückstellungen eingesetzt.

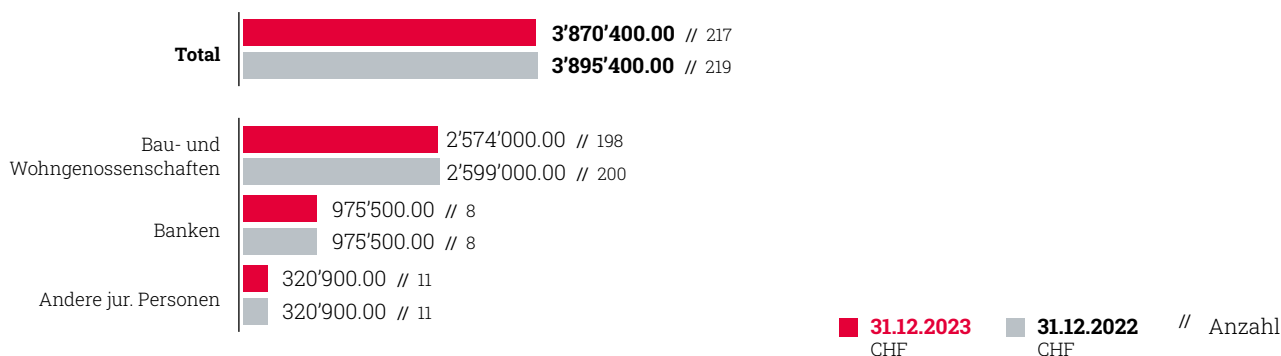
4. Steigerung Bekanntheitsgrad

Im Berichtsjahr wurden Rückstellungen von CHF 14'145.65 aufgelöst (Vorjahr CHF 9'453.45)

5. Genossenschaftsanteile

Das Anteilscheinkapital der Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft beträgt Ende 2023 CHF 3'870'400.00 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		
Anteilscheinkapital 31.12.2022	3'895'400.00	Anz. Mitglieder	219
2 Rückzahlungen	40'500.00	Veränderung	-2
8 Einzahlungen	15'500.00	Veränderung	0
Fusionen	0.00	Veränderung	0
Anteilscheinkapital 31.12.2023	3'870'400.00	Anz. Mitglieder	217

6. Personalaufwand

Die Anzahl Vollzeitstellen übersteigt im Jahresdurchschnitt 10 nicht.

Bei den Entschädigungen 2022 wurden die AHV-Arbeitnehmerbeiträge in Höhe von CHF 620.80 fälschlicherweise den MitarbeiterInnen in Abzug gebracht. Diese wurden ihnen im 2023 wieder gutgeschrieben.

7. Ausserordentlicher periodenfremder Ertrag

Beim periodenfremden Ertrag handelt es sich um Steuerrückzahlungen von CHF 7'591.50 aus den Steuerjahren 2020 und 2021 (Total Rückzahlungen abzgl. Abgrenzungen und Aufwände).

8. Stille Reserven

Nettoauflösung Stille Reserven 2023: CHF 14'145.65 (Vorjahr CHF 9'453.45)

9. Risikobeurteilung

Nach dem Bilanzstichtag und bis zum Revisionstermin sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagekraft der Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

10. Eventualverpflichtungen und Bürgschaftsstatistik

Per 31.12.2023 bestehen 19 Solidarbürgschaften im Gesamtbetrag von CHF 10'062'400.00 mit einem Höchsthaftungsbetrag von CHF 12'074'880.00. Per 31.12.2022 bestanden 20 Solidarbürgschaften im Gesamtbetrag von CHF 11'316'400.00 mit einem Höchsthaftungsbetrag von CHF 13'579'680.00.

Gewinnverwendung

Affectation du bénéfice

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand wird der GV beantragen, den Gewinnvortrag von CHF 273'759.78 zuzüglich Jahresgewinn von CHF 166'611.80 (Total CHF 440'371.58) wie folgt zu verwenden:

	2023 CHF	2022 CHF
Jahresergebnis vor Gewinnverteilung	166'611.80	-67'304.95
Gewinnvortrag*	273'759.78	418'623.78
zu verwendender Gewinn	440'371.58	351'318.83
Zuweisung an die Reserven	0.00	0.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2.00%	77'849.30	77'559.05
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	362'522.28	273'759.78

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

* Der Gewinnvortrag des Jahresergebnisses 2022 musste aufgrund eines Rechnungsfehlers marginal korrigiert werden (CHF 273'759.78 statt 273'717.78). Die Verzinsung des Anteilscheinkapitals 2022 fällt neu um insgesamt CHF 42.00 tiefer aus (CHF 77'559.05 statt 77'601.05).

Bericht der Revisionsstelle

Rapport de l'organe de révision

**Balmer
Etienne**

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Balmer-Etienne AG
Bederstrasse 66
Postfach
8027 Zürich
Telefon +41 44 283 80 80

info@balmer-etienne.ch
balmer-etienne.ch

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 2023 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. 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.

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, 12. März 2024

TLA/KSC

Balmer-Etienne AG



Tu'uyen Maria Lang
Zugelassene Revisionsexpertin
(leitende Revisorin)



Katrin Schmid
Zugelassene Revisionsexpertin

Jahresrechnung 2023
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

UHY An independent member
of UHY International

EXPERT suisse zertifiziertes
Unternehmen

TREUHAND · PRÜFUNG · BERATUNG

[illegible]



Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft

c/o Zürcher Kantonalbank

Postfach, 8010 Zürich

044 292 63 21

daniel.mueller@zkb.ch

www.hbg-cch.ch