

Inhalt

3	Editorial
4	Vorstand – was uns bewegte
6	Nachhaltigkeit
8	Rückblick Geschäftsstelle
13	Todesfälle und Geburten
14	Siedlungen
16	Liegenschaftsverzeichnis
18	Lagebericht
20	Bilanz
21	Erfolgsrechnung
22	Anhang zur Jahresrechnung
25	Gewinnverwendungsantrag
26	Bericht der Revisionsstelle
28	Details zur Jahresrechnung
29	Hypothekenverzeichnis
30	Geschäftsmodell und Organigramme
32	Impressum

Ausklapper hinten

Das Wichtigste in Kürze

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Das vergangene Jahr war in vielerlei Hinsicht herausfordernd. Die Hoffnung zu Jahresbeginn war gross, dass wir dank dem nahenden Ende der Coronapandemie in ruhigere Gewässer fahren könnten. Doch leider kamen mit dem Angriffskrieg in der Ukraine und den Folgen viele Unsicherheiten hervor. Es stellte sich auch für uns als Genossenschaft die Frage, wie und wo wir Hand bieten können, aber auch, wie wir mit unseren rund 1800 Wohnungen auf mögliche Energieengpässe reagieren können. Zudem standen verschiedene gewichtige personelle Wechsel im Vorstand und auf der Geschäftsstelle an.

Neue Vorstandsmitglieder und Abschied

Mit Kira Purtschert und Lukas Damann durften wir im Vorstand zwei neue Mitglieder begrüßen, die sich gut eingelebt haben und mit vollem Elan ihren Aufgaben nachgehen. Leider hat sich Marlis Zwinggi nach sechs Jahren entschieden, an der kommenden Generalversammlung nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung zu stehen.

Wechsel in der Geschäftsführung

Nach rund fünf Jahren als Geschäftsführerin der BEP hat sich Maria Åström entschieden, eine neue Herausforderung anzunehmen. Mit Reto Furrer konnten wir glücklicherweise schnell eine Lösung finden für die Übergangszeit bis zum Start des neuen Geschäftsführers Martin Uebelhart. Herzlichen Dank an Maria und Reto für ihren grossen Einsatz für die BEP.

Rückkehr ins Büro

Zu Beginn des Jahres noch vorsichtig, dann aber je länger, je mehr traf man wieder persönlich auf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsstelle. Das hybride Arbeiten ist noch immer aktuell, aber es findet weniger statt.

Zwei Generalversammlungen

2022 hatten wir gleich zwei Generalversammlungen. Beide Veranstaltungen konnten live vor Ort durchgeführt werden: Im Juni die ordentliche im neu eröffneten Kongresshaus und im November eine ausserordentliche für die umfassenden Sanierungsarbeiten der Siedlung Industrie 3 im Technopark. Wir haben uns sehr über die hohe Beteiligung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter gefreut.

Siedlungsversammlungen

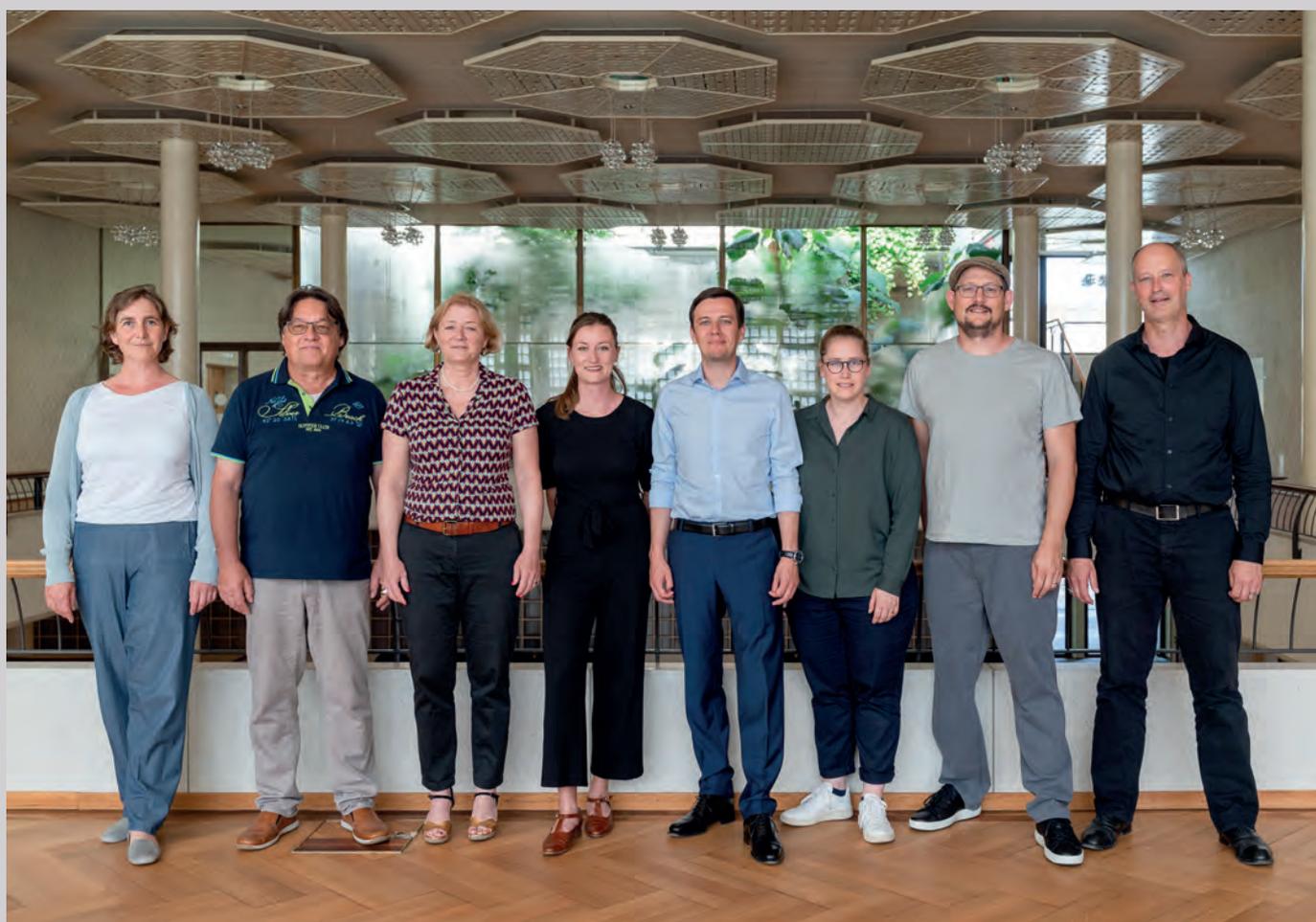
Es war sehr bereichernd, dass die Siedlungsversammlungen wieder vor Ort durchgeführt werden konnten. Die persönlichen Begegnungen und die Diskussionen zu den Themen der GV waren sehr interessant.



Claudia Vontobel
Präsidentin

Vorstand – was uns bewegte

Gemeinsam haben wir ein herausforderndes Jahr
erfolgreich gemeistert.



Von links:

Marlis Zwinggi, Mitglied strategische Baukommission

Hans Galbier, Vizepräsident, Mitglied Finanzkommission

Claudia Vontobel, Präsidentin

Kira Purtschert, Mitglied der Sozialkommission und zuständig für die KuSo

Georg Ständike, Fachvorstand Finanzen (Vertretung der Stadt Zürich)

Lisa Diggelmann, Mitglied Finanzkommission

Lukas Damann, Fachvorstand Soziales

Simon Künzler, Fachvorstand Bau

Geschäftsstelle

Das Jahr auf der Geschäftsstelle war geprägt mit der Kündigung von Maria Åström. Sie hat die BEP in den vergangenen gut fünf Jahren stark geprägt und das Wachstum mit rund 400 Wohnungen vorangetrieben. Die Suche nach einer Nachfolge war intensiv und hat viel Zeit in Anspruch genommen. Zum Glück konnten wir mit Reto Furrer einen Geschäftsführer ad interim finden, der die BEP aus seiner früheren Tätigkeit bereits kannte und so nahtlos die Geschäfte übernehmen konnte. Im Herbst durften wir dann den neuen Geschäftsführer Martin Uebelhart bekannt geben. Er hat einen genossenschaftlichen Hintergrund. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit und danken an dieser Stelle Maria und Reto nochmals herzlich für ihr grosses Engagement für die BEP. In der Geschäftsleitung durften wir ein neues Mitglied begrüßen: Beata Hochstrasser ist als neue Leiterin Soziales gestartet und hat in kürzester Zeit ein kompetentes Team aus hoch motivierten Mitarbeitenden zusammengestellt. Nach beinahe 27 Jahren bei der BEP wurde Davide Ruggiero pensioniert. Ebenfalls in Pension ging nach fast 20 Jahren Heidi Thäler. Herzlichen Dank für die langjährige Treue.

Neue Siedlung Manegg

Der Neubezug der Siedlung Manegg anfangs Jahr hat viele Ressourcen gebunden. Alle 101 Wohnungen konnten vermietet werden. Da war einerseits das Team Vermietung gefordert mit dem Erstellen und Verschicken aller Verträge und Schriftlichkeiten, aber auch das Facility Management, damit jedes Gerät am richtigen Ort stand und funktionierte, aber auch, dass jeder Schlüssel ins richtige Schloss passte und bei der richtigen Person am Schlüsselbund hängt. Mit der Eröffnung der Siedlung Manegg durften wir auch 70 neue Genossenschaftsmitglieder begrüßen. Das Team Soziales hat sich stark bei der Eröffnung und im Zusammenleben der neuen Bewohnenden engagiert und die Siedlungskommission ist mit viel Elan gestartet.

Generalversammlung

Endlich konnte die Generalversammlung wieder live vor Ort durchgeführt werden, dieses Jahr im neu eröffneten Kongresshaus. Als Novum wurde anlässlich der GV die neue Siedlung Manegg vorgestellt. Und in Zukunft soll an jeder GV eine Siedlung präsentiert werden. An der GV nahmen rund 300 Gäste – davon 276 Stimmberechtigte – teil. Es fanden angeregte Diskussionen statt, namentlich im Vorfeld der Konsultativabstimmung zum Lettenquartier und zum Antrag auf Statutenänderung, welche ein generelles Antragsrecht von Mitgliedern forderte. Bei allen Anträgen folgten die Stimmberechtigten den Empfehlungen des Vorstands – ein grosses Vertrauensvotum der Genossenschaftsmitglieder, für welches wir vom Vorstand uns bestens bedanken.

Antragsrecht

An der GV im Juni wurde ein Antrag auf Statutenänderung für ein generelles Antragsrecht für Genossenschaftsmitglieder abgelehnt. In der Zwischenzeit wurde das Thema «Antragsrecht» mit interessierten Genossenschaftsmitgliedern vertieft und eine Spurgruppe «Mitwirkung» gebildet. Diese besteht aus zwei Bewohnerinnen, zwei Vorstandsmitgliedern sowie der Leiterin Soziales. Diese Spurgruppe ist nun daran, zuhauenden des Vorstands ein mögliches Vorgehen zu entwerfen.

Ausserordentliche Generalversammlung für Kreditantrag Industrie 3

Am 21. November hat eine ausserordentliche Generalversammlung für einen Kreditantrag zur Instandsetzung der Siedlung Industrie 3 stattgefunden. Diese Siedlung ist fast 100 Jahre alt und es stehen dringende Sanierungsmassnahmen an. Weil diese Kosten den Kreditrahmen des Vorstands übersteigen, war eine ausserordentliche Generalversammlung notwendig. Mehr als 100 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler fanden den Weg in den Technopark. Der Vorstand hat zwei Anträge vorgelegt. Im ersten Antrag ging es um die dringend notwendigen Erneuerungsarbeiten für CHF 12'500'000.–, im zweiten um den möglichen Anbau von Balkonen für CHF 4'600'000.–. Beide Anträge wurden mit grossem Mehr angenommen. Das Resultat beim Antrag 1 lautete 97 Ja-Stimmen, bei 0 Nein-Stimmen und 7 Enthaltungen. Beim Anbau der Balkone hiess es 82x Ja und 12x Nein, bei 10 Enthaltungen.

Energiekrise

Durch den Krieg in der Ukraine und die drohende Energieknappheit mussten wir sehr schnell mögliche Szenarien erstellen. Als Genossenschaft mit über 1800 Wohneinheiten sind wir stark davon betroffen. Wir haben verschiedene Aufrufe zum Energiesparen gemacht und in den einzelnen Siedlungen Sofortmassnahmen ergriffen. Sowohl für die bestehenden als auch für die künftigen Siedlungen stehen energieeffiziente und -sparsame Umsetzungen hoch oben auf der Traktandenliste.

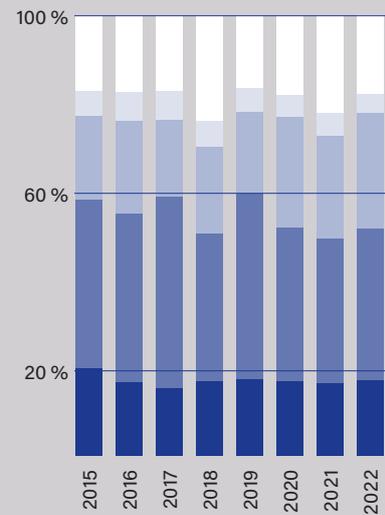
Danke

Der Vorstand bedankt sich herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Mitgliedern der Siedlungskommissionen (SiKo) und der Kommission Kultur und Soziales (KuSo) sowie allen Helferinnen und Helfern im Hintergrund für ihren grossen Einsatz für die BEP und den Bewohnerinnen und Bewohnern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Nachhaltigkeit

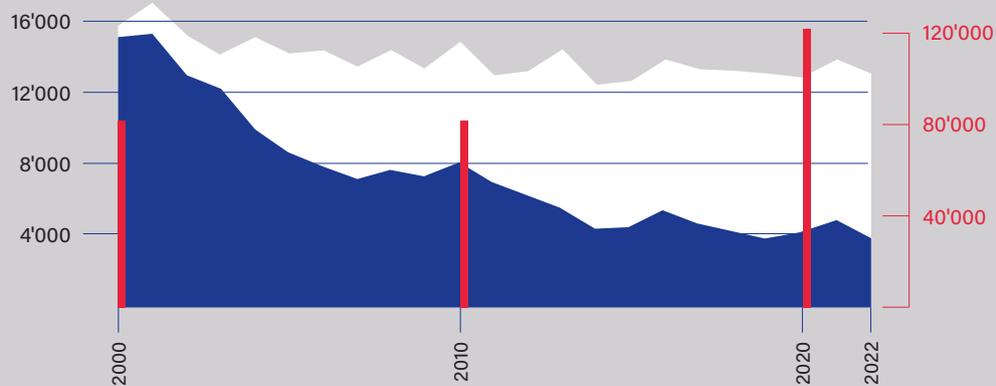
Entwicklung Mieterfranken

- Verwaltungskosten
- Energie/Wasser/Abgaben/Steuern
- Reparaturen/Unterhalt
- Fondseinlagen/Abschreibungen
- Finanzaufwand



Energieverbrauch in Megawattstunden

- Nichtfossile Energie
- Fossile Energie
- Wohnfläche in m²



Fazit: Sinkender Energieverbrauch trotz steigender Wohnfläche.

Bei der BEP sind wir bestrebt, alle Aspekte der Nachhaltigkeit in unserem täglichen Wirken zu berücksichtigen. Wie das aussieht, zeigen wir Ihnen gerne anhand je eines Beispiels aus den Bereichen der sozialen, ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeit.

Soziale Nachhaltigkeit

Soziale Nachhaltigkeit stellt den Menschen in den Mittelpunkt und bezieht sich auf die Verantwortung unseres Handelns gegenüber anderen Menschen u. a. in Bezug auf Gerechtigkeit, Solidarität und Chancengleichheit. So sollten nachhaltige Unternehmen auch **gemeinwohlorientiert** handeln.

Als 2015 die **Siedlung Winterthur Neumühle** von der BEP übernommen wurde, war für die meisten der Bewohnenden das genossenschaftliche Zusammenleben Neuland. Das Ziel war, mit einer **partizipierenden, mitwirkenden Arbeitsweise** bei den Bewohnenden Interesse und Engagement für gutes nachbarschaftliches Zusammenleben in der Siedlung zu wecken. Die Bewohnenden sollten Schritt für Schritt befähigt werden, mehr und mehr eigeninitiativ Verantwortung für eine nachhaltige, nachbarschaftliche Gemeinschaft zu übernehmen.

So lag der Fokus von Projektbeginn an darauf, **geeignete Strukturen und Gefässe** zu schaffen, um Partizipation zu ermöglichen und die Eigenverantwortung der Bewohnenden zu stärken. Durch die gezielte Vorgehensweise, den Einbezug der Bewohnerschaft und unzählige Stunden freiwilliger Mitarbeit von einigen Bewohnenden ist es gelungen, das genossenschaftliche Zusammenleben zu stärken, anstehende Probleme miteinander zu lösen und die gesteckten Ziele grösstenteils zu erreichen.

Unter Mithilfe der neu gegründeten Siedlungskommission (SiKo) und verschiedener Arbeitsgruppen, konnten diverse Aktivitäten durchgeführt werden, die das nachbarschaftliche Zusammenleben gefördert haben. So werden Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger mit einem Besuch begrüsst, um ihnen das Einleben zu erleichtern. An Siedlungsversammlungen können Bewohnende ihre Anliegen direkt einbringen. An den erfolgreich durchgeführten und bestens besuchten Siedlungsfesten konnten neue Bekanntschaften geknüpft und alte vertieft werden. Dank der guten Zusammenarbeit mit der aufsuchenden Jugendarbeit und gestarteten Projekten konnten

die Jugendlichen im Quartier abgeholt und gewisse Konflikte bereits behoben oder minimiert werden. Zudem konnten zusammen mit dem Quartier und externen Experten grosse Fortschritte im Bereich der Sensibilisierung betreffend Abfallentsorgung und Littering gemacht werden.

Die Entwicklung einer nachhaltigen, nachbarschaftlichen Gemeinschaft braucht **Zeit**, um das Vertrauen der Menschen zu gewinnen und sie zu einer aktiven Mitarbeit zu motivieren. Doch das Projekt in der Siedlung Winterthur Neumühle zeigt, dass es sich lohnt dahingehend zu investieren.

Ökonomische Nachhaltigkeit

Bei der ökonomischen Nachhaltigkeit geht es darum, dass Unternehmen auf das langfristige Bestehen und nicht auf maximalen Profit ausgerichtet sind, damit Menschen und Umwelt geschont werden können. Das heisst nicht, dass nachhaltige Unternehmen keinen Gewinn erzielen dürfen, aber es darf nicht ihr einziges Ziel sein. Als gemeinnützige Genossenschaft ist es von Natur aus unser Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu erschaffen und zu erhalten. Doch wie erreichen wir das?

Für jede Siedlung im Bestand der BEP gibt es eine Langzeitplanung, in der Meilensteine der Instandsetzungsmassnahmen festgehalten sind. Dabei spielen verschiedene Punkte im Bereich der ökonomischen Nachhaltigkeit eine grosse Rolle. Bei der Siedlung **Industrie 3** wurde zum Beispiel genau untersucht, was noch behalten werden kann und was wirklich saniert werden muss. Es ist immer ein Abwägen, auch im Hinblick auf mögliche Ausfälle und unerwartete Reparaturen, die dann im Endeffekt teurer sind. Wir haben den Mut, mit gewissen Unzulänglichkeiten von bestehender Bausubstanz zu leben, solange diese verträglich sind und nicht in anderen Bereichen zu Mehrkosten oder zum Beispiel ökologischen Nachteilen führen.

Bei der Beschaffung von Rohstoffen schauen wir zudem sehr auf die Qualität. Da kann es auch sein, dass etwas zu Beginn teurer, aber auf langfristige Sicht dank sparsamen Verbrauchs und Langlebigkeit günstiger ist. Wenn wir wie bei der Industrie 3 eine Grosssanierung haben, können wir in grösseren Mengen einkaufen und bekommen so einen besseren Preis. Es ist uns wichtig, dass dieser Preis fair ist, denn wir wollen nicht auf Kosten anderer einen Vorteil herausholen. Hier sind wir wiederum der sozialen Nachhaltigkeit verpflichtet.

Diskussionen zur Zusammenlegung von Wohnungen werden bei einer Grosssanierung immer geführt. Denn es gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen, über ausreichend Wohnraum zu verfügen. Mehr Wohnfläche für gleichviele Personen generiert aber Mehrkosten, nicht nur im Energieverbrauch. In der Industrie 3 bieten wir eher kleinere Zwei-, Drei- und wenige Vierzimmerwohnungen an und sehen, dass es dafür einen grossen Bedarf gibt und auch in Zukunft geben wird. Dank dieser Philosophie können wir auch an bevorzugter Wohnlage bezahlbaren Wohnraum anbieten.

Ökologische Nachhaltigkeit

Bei der ökologischen Nachhaltigkeit geht es vor allem um den schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen. Unternehmen sollen sich für einen bewussten Umgang mit Wasser, Energie und **endlichen Rohstoffen** einsetzen. Es muss darauf geschaut werden, dass nicht mehr verbraucht wird, als im gleichen Zeitraum generiert werden kann.

Bei der Weiterentwicklung des **Lettenquartiers** bietet sich uns die Chance, einen wertvollen lokalen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit zu leisten. Im Bereich des Energieverbrauchs werden fossile Energien vermehrt durch Strom, Sonnenenergie und Umweltwärme ersetzt. Zudem schauen wir, wo noch zu viel Energie verpufft, und dämmen die Gebäude besser.

Bei Bautätigkeiten wird darauf geachtet, dass langlebige und erneuerbare Materialien und Bauteile gewählt werden. Wir setzen möglichst wenig Bauchemie ein und achten auf die Wahl von unterhaltsarmen, natürlich alternden und langlebigen Baumaterialien. Es ist zudem das Ziel, das Lettenquartier vom Autoverkehr zu entlasten und die Anzahl Parkplätze zu minimieren. Die gewonnene Fläche soll begrünt werden. Grosskronige Bäume sind zur Hitzeminderung in Siedlungsgebieten besonders wirksam. Durch den Verdunstungseffekt durch Bäume und deren Schatten kann die Temperatur im Sommer lokal um mehr als sieben Grad reduziert werden. Neben Bäumen fördern wir auch die Entsiegelung von Flächen sowie die Dach- und Fassadenbegrünung. Der BEP-Leitfaden «Grundsätze Aussenräume» gibt vor, wie die Aussenräume bei Erneuerungen gestaltet werden.

Und damit die Bewohnerinnen und Bewohner möglichst viele Aktivitäten und Besorgungen in der Nähe machen können, unterstützen wir lokale Angebote wie Reparaturwerkstätte, Quartiermärkte, Tauschbörsen, etc. Dies ermöglicht nicht nur einen klimaschonenden Lebensstil, sondern fördert auch den sozialen Austausch im Quartier.

Rückblick Geschäftsstelle

Es gab viel zu tun im Berichtsjahr 2022. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren mit dem langsamen Ende der Pandemie, der Rückkehr ins Büro, neuen Arbeitsmodellen, einer Übergangsgeschäftsführung und vielem mehr stark gefordert. Ein grosses Dankeschön allen Beteiligten für ihren Einsatz und die Flexibilität.



Yoga



Mein Hund



Lesen



Stand up Paddling



Wandern



Konzerte, Theater,
Filme,



Velofahren
Mountainbike



Tauchen



Tanz



Schwimmen



Vorträge



Gitarre spielen



Reisen



Reisen mit dem Zug



Segeln



Joggen



Karten-, Brett-, Würfel-
und Wortspiele



Golf



Fotografieren



Musik, Kunst,
Objektdesign



Bonsai



Kochen



Spazieren



Zeit mit Freunden und
Familie verbringen



Chorsingen



Upcycling



Motorradfahren



Nähen



Frisbee spielen



Tischtennis

Dass unsere Mitarbeitenden auch neben dem geschäftigen Alltag aktiv sind, zeigen ihre vielfältigen Hobbys.

Verschiedene Wechsel auf der Geschäftsstelle

Auf der Geschäftsstelle hatten wir auf mehreren Gebieten ein Übergangsjahr. Nach dem Abgang von der Geschäftsführerin Maria Åström hat Reto Furrer die ad interim Leitung übernommen. Da er schon früher einmal in dieser Funktion tätig war, kannte er den Betrieb bereits und konnte schnell übernehmen. Das ganze Team Soziales hat sich neu aufgestellt. Der Start ist geglückt und sie arbeiten mit viel Elan für die Genossenschafterinnen und Genossenschaftler. Auch in den weiteren Bereichen wie dem Bau oder der Kommunikation hatten wir verschiedene Wechsel. Alle Stellen konnten neu besetzt werden und die Personen haben ihre Arbeit bereits aufgenommen oder werden das in Kürze tun.

Inbetriebnahme Manegg 1

Die Siedlung Manegg 1 konnte 2022 bezogen werden. 101 Wohnungen und 300 m² Gewerbefläche stehen zur Verfügung. Die Siedlung ist sehr beliebt und die Wohnungen sind alle vermietet. Da einerseits viele Personen zum ersten Mal in einer Genossenschaft wohnen und andererseits sich die Bewohnenden noch nicht kannten, wurden verschiedenen Anlässe organisiert und durchgeführt. So fanden Willkommens-Apéros in den Treppenhäusern statt, an der ersten Siedlungsversammlung wurden zwölf motivierte Mitglieder in die Siedlungskommission gewählt. Diese trifft sich nun regelmässig. Der Gemeinschaftsraum und das Bistro wurden eingerichtet und in Betrieb genommen. Der Gemeinschaftsraum wird auch für private Anlässe rege genutzt. Eine kleine Gruppe von Bewohnenden verwaltet die Räumlichkeiten auf freiwilliger Basis. Die Betriebsgruppe hat auch an der Überarbeitung des Nutzungsreglements gearbeitet.

Kreditantrag für die Siedlung Industrie 3

Die anstehende Sanierung der Siedlung Industrie 3 ist aufwändig und komplex. Sie erfordert eine intensive und detaillierte Planung. Für verschiedene Massnahmen müssen Baueingaben gemacht werden, da sie das Bild der Siedlung verändern. Zudem gibt es neben wünschenswerten Massnahmen auch dringend notwendige. Da der Antrag den Kreditrahmen des Vorstandes übersteigt, war eine ausserordentliche Generalversammlung nötig. Diese hat im November stattgefunden und die Anträge mit grossem Mehr gutgeheissen. Nun können die Planungsarbeiten weitergeführt und konkretisiert werden.

Umgang mit Gesetzesänderungen

Die Schweiz hat sich unter dem Klimaübereinkommen von Paris dazu verpflichtet, ihre Emissionen bis 2030 gegenüber 1990 um 50 Prozent zu reduzieren (Nationally Determined Contribution, NDC). Per 2050 soll die Schweiz ihre Treibhausgasemissionen auf Netto-Null reduzieren. Für schwer vermeidbare Emissionen sieht die langfristige Klimastrategie des Bundesrates den Einsatz von CO₂-Abscheidung und Speicherung (CCS) und Negativemissionstechnologien (NET) vor.

Innerhalb dieser Vorgaben und der politischen Ausrichtung der Stadt Zürich werden die Planungs- und Baugesetze stetig angepasst. Bauträger wie die BEP sind daher angehalten, bei länger dauernden Bauprojekten vorausschauend zu planen und bei Bedarf abgeschlossene Planungen zu aktualisieren. Momentan betrifft dies vor allem die beiden Bau- und Entwicklungsprojekte Seebahn und die Weiterentwicklung Lettenquartier. Die nötigen Expertisen werden eingeholt und in die Planung integriert. Leider beeinflussen diese Mehrleistungen sehr direkt die Planungskosten. Die BEP ist daher gefordert, innerhalb der statutarischen Vorgaben die gesetzlichen Neuerungen geschickt anzuwenden, um klimaschonende und dazu preisgünstige Wohnungen erstellen und anbieten zu können. Gefragt sind eine umsichtige Planung und eine hohe Fachkompetenz, die mit gut geführten Verhandlungen den gegebenen Spielraum innerhalb aller Rahmenbedingungen möglichst gut ausnutzen können.

Gesundheit

2022 wurde ein Notfallkonzept zu diversen Szenarien wie Brand, Erste-Hilfe, Bedrohung usw. erarbeitet. Darin wurden die Aufgaben, die Verantwortung und der Ablauf im Notfall geregelt. Das Notfallteam, bestehend aus Mitarbeitenden aller Bereiche, wurde in den verschiedenen Notfallszenarien geschult, so dass bei einem Zwischenfall Mitarbeitende, anwesende Kundinnen und Kunden sowie Lieferanten möglichst wenig Schaden nehmen. Periodisch wird mit Übungen sichergestellt, dass die Umsetzung des Notfallkonzeptes funktioniert. Anhand eines inszenierten Notfalls wurde im Dezember mit allen Mitarbeitenden eine Evakuationsübung erfolgreich durchgeführt.

Herzlichen Dank

An alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihr grosses Engagement für die BEP.



Die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle am 16. März 2023:

Jeweils von links nach rechts. Erste Reihe knieend: Barbara Süss, Rolf-Werner Wirtz, Ilir Xhemaili, Heda Waldspühl, Zoran Velickovic, Alessia Della Torre, Franziska Stähli. Mittlere Reihe: Eva Eidenbenz, Ajten Thomas, Carmen Malagnino, Shqipe Delija, Andrea Hirsiger, Enrico Bittner, René Beck, Melanie Mühlemann, Jürg Züblin, Beata Hochstrasser, Stefan Kessler, Matthias Grimm. Hinterste Reihe: Samuel Gaam, Brigitta Ansermet, Elisabeth Dommen, Martin Uebelhart, Thomas Sulzer, Marc Bänziger, Milos Ivanovic, Esther Reichmuth, Vanja Kos.

Nicht auf dem Bild: Caroline Choureau, Sandra Fey, Suzanne Hertig, Fatmire Nallbani, Carmen Salis, Jasmin Schmid, Martin Schönenberger.

Geschäftsstelle

60



20

22

Geburten

Amalia. Amaru. Arel. Ayla. Ciro. Elio. Ella.
Fabio. Idris Anakin. Ilahi Aayan. Ilyas. Inara.
Jorin. Klea. Leana. Len. Lorian. Maela.
Malik. Muriel Genevieve. Milla Zora. Nico.
Noelle Catrine. Pablo Ando. Timo. Tomek.
Tuana. Wilda Hannah. Yara. Yafet.

Todesfälle

Todesdatum	Name	Vorname	Jahrgang	Ort	Siedlung
16.01.2022	Wehrli-Guidi	Iride	1928	Rousseaustrasse 91	Letten 6
18.01.2022	Mülhauser	Louis	1925	Imfeldstrasse 95	Letten 8
27.03.2022	Werz-Bruch	Anneliese	1924	Bändlistrasse 55	Bändli
05.04.2022	Kirchhofer-Parpan	Bertha	1925	Hofwiesenstrasse 307	Oerlikon
12.04.2022	Schnüriger	Pia	1955	Bändlistrasse 51	Bändli
13.04.2022	Berchtold	Elisabeth	1934	Urdorferstrasse 55b	Hofächer
15.04.2022	Marti	Kaspar	1950	Röntgenstrasse 87	Industrie 4
23.04.2022	Seger	Markus	1958	Neumühlestrasse 79	Neumühle
30.06.2022	Koch	Erwin	1942	Neumühlestrasse 59	Neumühle
07.09.2022	Marti-Wiler	Anna Rosa	1925	Röntgenstrasse 49	Industrie 1
10.09.2022	Decet	Claudio	1941	Bändlistrasse 43	Bändli

Unsere Siedlungen



Niederglatt

10

Oberglatt

Glat

Regensdorf

14

Dietikon

13

Schlieren

5

7

8

4

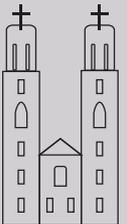
6

9

Urdorf

2

3



ZÜRICH

1

1. Manegg 1 und Manegg 2
2. Seebahn
3. Industrie 1-4
4. Stüssi
5. Bändli
6. Letten 1-9,
Wasserwerk 1-2,
Chalet, Kindergarten,
Genossenschaftshaus

7. Waid
8. Oerlikon
9. Urdorf
10. Oberglatt
11. Wallisellen
12. Effretikon
13. Dietikon-Hofächer
14. Dietikon-Limmatfeld
15. Winterthur-Neumühle

WINTERTHUR

15

12

11



Liegenschaftsverzeichnis

Kreis/Ort		Liegenschaften		Wohnungen													Total	
		Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser	1 Zimmer	1.5 Zimmer	2 Zimmer	2.5 Zimmer	3 Zimmer	3.5 Zimmer	4 Zimmer	4.5 Zimmer	5 Zimmer	5.5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer	8 Zimmer	Atelier Wohnen	Wohnungen
Kreis 2	Manegg 1	1					28		35		21		14					101
Kreis 2	Manegg 2 (Gewerbehaus)	-	-								1							1
Kreis 4	Seebahn	16		3		24		62	0	23		3						115
Kreis 5	Industrie 1	7				6		5	11		13		11	4				50
	Industrie 2	8					20	2	20		23	1						66
	Industrie 3	11				15		66		14								95
	Industrie 4	1				25		45		12	8							90
Kreis 6	Stüssi	7						20		8								28
Kreis 9	Bändli	15						87		65								152
Kreis 10	Letten 1	6				2	6	4		11	4	3	2					32
	Letten 2	2				2		3		5								10
	Letten 3	6				7		23	3	3								36
	Letten 4	13					39	23	4	34								100
	Letten 5	11				12		40		9								61
	Letten 6	7				18		27		3								48
	Letten 7	7						36		4								40
	Letten 8	4				31		20			20							71
	Letten 9	3		9		9												18
	Wasserwerk 1	12				16		54										70
	Wasserwerk 2	12				6		60		6								72
	Waid	8		3		26		23		17		6						75
	Chalet		1						1									1
	Geschäftsstelle	2																-
Kreis 11	Oerlikon	2				12		20		4								36
Urdorf	Urdorf	5				5		13		8								26
Oberglatt	Oberglatt	2			1		3		6		6							16
Wallisellen	Wallisellen	2			1				3		9							13
Effretikon	Effretikon	1						18		12								30
Dietikon	Hofächer	4			1		23		36									60
	Limmatfeld	8			1		20	20	25	30	30	1	15	1	2	7		152
Winterthur	Neumühle	15		5		29		36	18		40		8					136
Total		198	1	20	4	245	140	707	162	268	175	14	50	4	1	2	10	1801

Gewerbe				Begegnungsräume			Nebenobjekte						Alter und Wert			Land im Baurecht	
Gewerbe	Atelier Gewerbe	Kindergarten/ Kindertagesstätten	Siedlungslokal	BEP-Atelier/ BEP-Textilatelier	Gemeinschaftsraum	BEP-Bistro	Zumietbare Zimmer	Gästewohnung	Bastel/Hobbyraum	Parkplatz, Garage	Parkplatz, Aussen	Parkplatz, Motorrad	Kühlfächer	Baujahr/ Totalsanierung	Anlagenwert in CHF 1'000	Versicherungswert in CHF 1'000	
6				1	1	1	2	1	1					2022	55 335	35 825	
														1989	13 760	18 910	
5					1				3			8		1915/2006	16 120	20 029	
				1										1920/2017	26 561	25 230	
	1	1												1926	13 134	22 301	
									2	34		12	214	1967	15 865	23 810	
											8	4		1917	7262	8720	
									27	54	61	20		1974	25 462	34 362	x
			1				2							1923/2013	14753	11069	
				1				2						1923/2011	3494	3158	
												4		1923/2010	8237	8382	
					1				4					1925/2020	33 208	24273	
									2	4		4		1928	6951	14858	
														1933	5050	10813	
												10		1948	4622	10733	
									1			29		1960	11 448	18759	
														1974	2179	2765	
														1945	6506	16237	
														1947	6360	17074	
	1			1	1		3	1	33			5		2016	45 376	35798	x
														1886	36	640	
1	1								10					1948	1548	3542	
									1	15	3	3		1969	8796	9550	x
									5	14	9	5		1969	4749	7122	x
									6	13		4		1973/2017	4029	4854	x
1									16			2		1974	4322	4666	x
									20	5		1		1966	8662	8700	x
	3		1		1			1	42			1		2015	24 160	19 219	x
7	1	1			1		3	2	16	109		7		2019	79 538	54 835	
									4	165				1994	71 500	40 866	
20	3	4	4	3	3	5	10	6	72	529	86	119	214		538 433	543 630	

Lagebericht 2022



Allgemeiner Geschäftsverlauf

Zu Beginn des Jahres bestimmten nochmals die Pandemie und die Schutzmassnahmen unseren Alltag, doch schon im Frühling stand ein weit erfreulicheres Ereignis ins Haus. Mit der Inbetriebnahme von 101 neu erstellten Wohnungen in der Siedlung Manegg 1 setzte die BEP in Zürich-Leimbach einen weiteren Meilenstein in Sachen Wachstum.

Nach zwei Jahren Absenz wegen der Corona-Massnahmen konnte im Juni wieder eine ordentliche Generalversammlung mit physischer Teilnahme durchgeführt werden. Im frisch renovierten Kongresshaus sprachen die GenossenschafterInnen dem Vorstand ihr Vertrauen aus, indem sie mit grosser Mehrheit dem vorgeschlagenen Weg für die Weiterentwicklung des Lettenquartiers zugestimmt haben.

Insgesamt kann die BEP auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Fast der gesamte Wohnungsbestand war durchgehend vermietet und die Kosten blieben im geplanten Rahmen. So waren auch in finanzieller Hinsicht keine unerwarteten, wesentlichen Ereignisse zu verzeichnen.

Vermietungssituation

Weiterhin ist die Nachfrage nach günstigem Wohnraum im Raum Zürich sehr gross und die Wohnungen der BEP waren auch im Jahr 2022 vollständig vermietet. Die üblichen kurzfristigen Leerstände durch kleine Renovationen bei Mieterwechseln hatten keinen nennenswerten Einfluss auf das Ergebnis.

Anzahl Mitarbeitende und Vollzeitstellen

Per 31.12.2022 waren 32 Mitarbeitende (26.93 Vollzeitstellen) bei der BEP angestellt. Nach dem Lehrabschluss und Austritt im Sommer waren per Ende Jahr keine Lernenden bei der BEP tätig. Es ist vorgesehen ab August 2023 wieder Auszubildende zu beschäftigen.

Risikobeurteilung

Die Geschäftsleitung und der Vorstand überprüfen die wesentlichen Risiken periodisch und treffen im Bedarfsfall die notwendigen Massnahmen zur Risikominimierung. Die Risikobeurteilung wurde schriftlich dokumentiert und wird vom Vorstand überwacht. Es bestehen zur Zeit keine wesentlichen Risiken.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse wurden überprüft. Die Prozesse sind dokumentiert und nachvollziehbar und die Kontrollen sind zweckmässig. Es bestehen keine wesentlichen Schwachstellen im Hinblick auf eine ordnungsgemässe Rechnungslegung.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Im Frühling 2022 konnten die in Zürich-Leimbach entstandenen Neubauwohnungen der Siedlung Manegg nach zweijähriger Bauzeit termingerecht in Betrieb genommen und von den Mietenden bezogen werden.

Anlässlich einer im Herbst durchgeführten ausserordentlichen Generalversammlung bewilligten die dort anwesenden GenossenschafterInnen den beantragten Kredit für die Finanzierung einer Renovation der Siedlung Industrie 3. Die Bauarbeiten werden in zwei Etappen ausgeführt und sollen bis Ende 2025 vollständig abgeschlossen werden.

Für das Ersatzneubauprojekt Seebahn wurden nach dem Planungsstopp die nötigen rechtlichen Abklärungen betreffend der Risiken im Zusammenhang mit dem Lärmschutz vorgenommen.

Die Renovationsprojekte für die Siedlungen Effretikon und Industrie 4 sind noch in der Planung. Weitere grosse Projekte sind aktuell noch nicht in der Umsetzungsphase.

Die Testplanung zur Weiterentwicklung des Lettenquartiers BEP wurde durchgeführt und wird 2023 mit dem Syntheserbericht abgeschlossen. Betroffene Mietende der BEP und andere Interessierte konnten sich an verschiedenen Mitwirkungsanlässen über Hintergründe, Details und den Stand der Dinge informieren.

Auch 2022 wurden einige Verkaufsangebote für interessante Liegenschaften genauer geprüft, es wurden aber letztlich keine Akquisitionen getätigt.

Sozialfonds

Über den Sozialfonds werden gemeinschaftsfördernde Projekte und Aktivitäten finanziert und entsprechende Organisationen gefördert. Wenn nötig können Unterstützungsleistungen an Bewohnende in Not gewährt werden. Der Bestand des Fonds ging im Jahr 2022 leicht zurück.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Aktuell sind keine wesentlichen aussergewöhnliche Ereignisse bekannt.

Zukunftsansichten

Die Nachfrage nach kostengünstigen Mietwohnungen im Raum Zürich und der Agglomeration ist unverändert gross. Die durch Inflation und Zinsanstieg steigenden Lebenshaltungskosten dürften den Mangel an bezahlbarem Wohnraum eher noch verstärken. Deswegen kann mit grosser Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahren nicht mit Leerständen gerechnet werden muss, zumal die BEP ihre Wohnungsmieten nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet.

Die Zinse für Hypotheken und Kredite sind nach der mehrmaligen Leitzinsanpassung der Nationalbank für alle Laufzeiten deutlich angestiegen. Die BEP hat aber ihr Krediteportfolio während der letzten Jahre optimiert und gegen einen kurzfristigen Zinsanstieg abgesichert. Die Zukunftsperspektiven der BEP sind deshalb aus wirtschaftlicher Sicht weiterhin sehr positiv.

Bilanz

Aktiven in CHF	2022		2021	
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		543'022.54		9'585'587.34
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		416'392.82		214'578.68
Vorräte (Heizöl- und übrige Vorräte)		162'376.20		109'801.20
Aktive Rechnungsabgrenzungen (TA)		40'709.85		26'849.00
Total Umlaufvermögen		1'162'501.41		9'936'816.22
Anlagevermögen				
Contracting Heizanlagen		1'001'014.00		1'083'484.00
Finanzanlagen		1'296'500.00		1'296'000.00
Sachanlagen:				
Mobilien		322'800.00		292'000.00
Baulandreserven		905'585.85		905'585.85
Bebautes Land		60'786'510.45		60'786'510.45
Gebäude auf Eigengrund	352'228'306.90		310'347'445.75	
./. Amortisationen	-53'360'795.80	298'867'511.10	-49'846'675.80	260'500'769.95
Gebäude auf Land im Baurecht	125'555'651.80		125'470'732.55	
./. Heimfallfonds	-21'506'585.10	104'049'066.70	-20'325'795.10	105'144'937.45
Sachanlagen im Bau		3'213'322.22		42'174'922.15
Total Sachanlagen		468'144'796.32		469'804'725.85
Total Anlagevermögen		470'442'310.32		472'184'209.85
Total Aktiven		471'604'811.73		482'121'026.07
Passiven in CHF		2022		2021
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'657'506.00		2'021'212.50
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		2'632'155.39		11'505'500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen (Vorausbezahlte Mieten, Rückzahlungen aus Heizkostenabrechnung)		1'604'305.83		1'299'878.15
Total kurzfristiges Fremdkapital		5'893'967.22		14'826'590.65
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Depositenkasse	71'011'188.41		71'649'157.85	
Hypotheken und Darlehen	334'744'500.00		340'250'000.00	
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		405'755'688.41		411'899'157.85
Rückstellungen				
Erneuerungsfonds	50'784'410.00		46'808'659.90	
Sozialfonds	470'895.01		500'133.36	
Total Rückstellungen		51'255'305.01		47'308'793.26
Total langfristiges Fremdkapital		457'010'993.42		459'207'951.11
Total Fremdkapital		462'904'960.64		474'034'541.76
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		8'409'403.65		7'796'842.00
Gesetzliche Gewinnreserven		280'000.00		270'000.00
Gewinnvortrag	9'642.31		4'396.21	
Jahresergebnis	805.13	10'447.44	15'246.10	19'642.31
Total Eigenkapital		8'699'851.09		8'086'484.31
Total Passiven		471'604'811.73		482'121'026.07

Erfolgsrechnung

in CHF		2022		2021
Ertrag				
Mieterträge Wohnungen ./.. Leerstände	23'222'561.80		22'361'440.10	
Übrige Mieterträge	1'947'581.99		1'630'853.06	
Übrige Erträge	412'892.98		365'652.63	
Total Erlös aus Lieferungen und Leistungen		25'583'036.77		24'357'945.79
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Unterhalt und Reparaturen	-5'268'313.98		-4'580'729.38	
Baurechtszinsen	-717'239.30		-711'365.30	
Versicherungen	-212'228.70		-212'511.45	
Betrieb, Abgaben und Gebühren	-901'608.15		-980'847.57	
Einlage Erneuerungsfonds	-4'086'525.00	-11'185'915.13	-3'982'569.31	-10'468'023.01
Bruttoergebnis		14'397'121.64		13'889'922.78
Personalaufwand				
		-4'358'622.07		-4'648'038.70
Übriger betrieblicher Aufwand				
Büro- und Verwaltungsaufwand	-1'088'471.28		-1'061'764.35	
Genossenschaftl. Betriebsaufwand	-285'532.63		-337'113.95	
Organkosten	-284'287.05	-1'658'290.96	-171'608.11	-1'570'486.41
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		8'380'208.61		7'671'397.67
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-127'675.05		-109'430.65	
Einlage Amortisationsfonds	-3'514'120.00		-3'096'619.00	
Einlage Heimfallfonds	-1'180'790.00	-4'822'585.05	-1'161'780.00	-4'367'829.65
Finanzaufwand				
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen	-3'029'658.08		-2'754'680.03	
Zinsaufwand Depositenkasse	-716'035.25		-701'196.40	
Übriger Finanzaufwand	-3'836.45	-3'749'529.78	-4'236.04	-3'460'112.47
Finanzertrag		23'925.95		24'934.30
Periodenfremder Aufwand/Ertrag		185'030.85		168'952.85
Jahresergebnis vor Steuern		17'050.58		37'342.70
Direkte Steuern		-16'245.45		-22'096.60
Jahresgewinn		805.13		15'246.10

Anhang zur Jahresrechnung

1. Angaben zu den in der Jahresrechnung angewandten Grundsätzen

Die Jahresrechnung 2022 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 - 960 OR) erstellt.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Die Depositenkasse wird unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesen weil die Einlagen mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen und die Mindestanlagedauer in jedem Fall sechs Monate beträgt. Bezüge können nur unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen gemäss Depositenkassen-Reglement erfolgen.

2. Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nennwert ausgewiesen.

3. Sachanlagen

Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen.

4. Erneuerungsfonds

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds erfolgen nach den Vorgaben des Rechnungsreglements der Stadt Zürich und den aktuell geltenden steuerlichen Vorschriften.

5. Genossenschaftskapital

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

6. Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

in CHF

31.12.2022

Vorjahr

7. Zusammensetzung der passiven Rechnungsabgrenzungen

Vorausbezahlte Mieten	895'737	782'764
Mieterguthaben Heizkostenabrechnung	231'423	202'705
Arbeitgeber-Beitragsreserve	0	0
Ausstehende Strom- und Wasserrechnungen	101'800	140'500
Diverse Abgrenzungen	375'346	173'909
Total	1'604'306	1'299'878

8. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

0 60'885

9. Gesamtbetrag, der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Liegenschaften inkl. bebautes Land (Anschaffungswert in CHF) 538'570'469 496'604'689

10. Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen

Nicht über 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt zutreffend zutreffend

11. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

12. Periodenfremde Aufwände/Erträge

Der periodenfremde Ertrag stammt hauptsächlich von einer Lärmschutz-Subvention für ein Projekt, welches bereits vor dem Berichtsjahr abgeschlossen wurde. (Vorjahr: Der periodenfremde Ertrag resultiert aus der Auszahlung einer Rückvergütung eines bereits vor dem Rechnungsjahr abgeschlossenen Bauprojekts.)

13. Langfristige Verträge

Energie Contracting

Unter der Bilanzposition "Contracting Heizanlagen" werden die vorausbezahlten Anschlussbeiträge ausgewiesen, welche über die Vertragslaufzeit amortisiert werden. Die Verträge mit Restlaufzeiten von 5 bis 30 Jahren beinhalten jährlich wiederkehrende Verpflichtungen, welche aktuell CHF 2'004'546 betragen (Vorjahr: 1'911'830).

Land im Baurecht				
Siedlung	Fläche [m ²]	Laufzeit [j]	Ablauf	Zins p.a. [CHF]
Letten 8	418	unbefristet	-	2'507.70
Oerlikon	2'315	90	30.09.2056	15'739.20
Urdorf	5'134	90	30.06.2057	40'792.20
Oberglatt	2'928	90	31.12.2062	16'632.00
Wallisellen	3'261	85	30.06.2058	8'350.00
Bändli	11'692	60	07.02.2033	347'428.20
Effretikon	3'298	90	23.06.2055	17'400.00
Waid	17'700	62	14.12.2073	163'390.00
Hofächer, Dietikon	7'296	62	31.12.2075	105'000.00
Total	54'042			717'239.30

14. Entschädigungen

	2022	2021
Reglementarische Vorstandsentschädigung	102'309.65	105'511.00
Entschädigung Baukommission	13'698.00	17'045.00

15. Auflösung stiller Reserven

Im Berichtsjahr überstiegen die Aufwendungen aus dem Sozialfonds die Einlagen um CHF 29'238.35.



Gewinnverwendungsantrag des Vorstandes

in CHF	2022	2021
Jahresergebnis		
Gewinnvortrag	9'642.31	4'396.21
Jahresergebnis (Gewinn)	805.13	15'246.10
Zur Verfügung stehender Betrag	10'447.44	19'642.31
Vorschlag für die Gewinnverwendung		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	10'000.00	10'000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	447.44	9'642.31
Zur Verfügung stehender Betrag	10'447.44	19'642.31

Bericht der Revisionsstelle



BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 20-25) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.



Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 4. März 2023

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

Details zur Jahresrechnung 2022

CHF

Abschreibungen

Amortisation Liegenschaften auf Eigengrund

Stand am 1. Januar	49'846'675.80	
Zuweisung	3'514'120.00	
Stand am 31. Dezember		53'360'795.80

Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht

Anfangsbestand 1. Januar	20'325'795.10	
Zuweisung	1'180'790.00	
Stand am 31. Dezember		21'506'585.10

Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2022

74'867'380.90

Sozial-/Veranstaltungsfonds

Anfangsbestand 1. Januar		500'133.36
Mieterbeiträge und Spenden		80'919.40
Aufwendungen		-110'157.75
Stand per 31. Dezember		470'895.01

Erneuerungsfonds

Anfangsbestand 1. Januar		46'808'659.90
Einlagen		4'096'525.00
Entnahmen		-110'774.90
Stand per 31. Dezember		50'794'410.00

Depositenkasse

Anfangsbestand 1. Januar		71'649'157.85
Einlagen inkl. Verzinsung		5'966'820.70
Rückzüge		-6'604'790.14
Stand per 31. Dezember		71'011'188.41

Hypothekenverzeichnis

CHF

Per 31. Dez. 2022

Anfangsbestand per 1. Januar	351'755'500.00
Zürcher Kantonalbank	1'000'000.00
Banque Cantonale de Genève	-1'113'500.00
Pensionskasse SBB	0.00
Pensionskasse des Kt. Zürich BVK	0.00
Migrosbank	-392'000.00
Diverse Kreditgeber	-15'000'000.00
Schlussbestand	336'250'000.00

Hypothekarschulden nach Gläubiger

Zürcher Kantonalbank	91'000'000.00
Banque Cantonale de Genève	95'642'000.00
Pensionskasse SBB	63'000'000.00
Pensionskasse des Kt. Zürich BVK	24'300'000.00
Migrosbank	19'308'000.00
Diverse Kreditgeber	43'000'000.00
Total	336'250'000.00



Workshop Weiterentwicklung Lettenquartier

Geschäftsmodell und Organigramme

Generalversammlung (GV) - sie wählt das Präsidium und die weiteren Vorstandsmitglieder.

Vorstand - er ist für die strategische Führung der BEP verantwortlich.

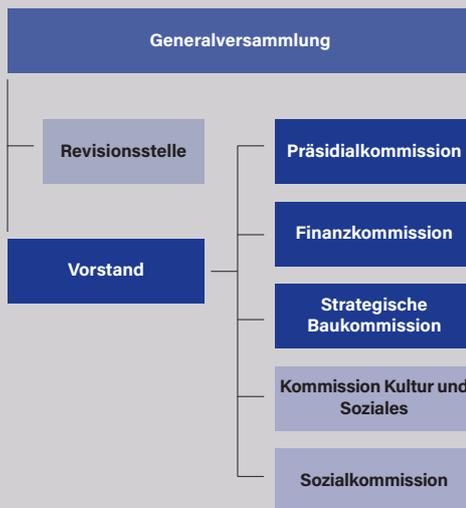
Kommissionen - der Vorstand verteilt seine Aufgaben in eigener Kompetenz.

- Präsidialkommission
- Finanzkommission
- Strategische Baukommission
- Kommission Kultur und Soziales
- Sozialkommission

Geschäftsstelle - sie ist für die operative Führung der BEP verantwortlich.

- Geschäftsführung (inklusive Stab)
- Bewirtschaftung
- Bau
- Soziales
- Finanzen

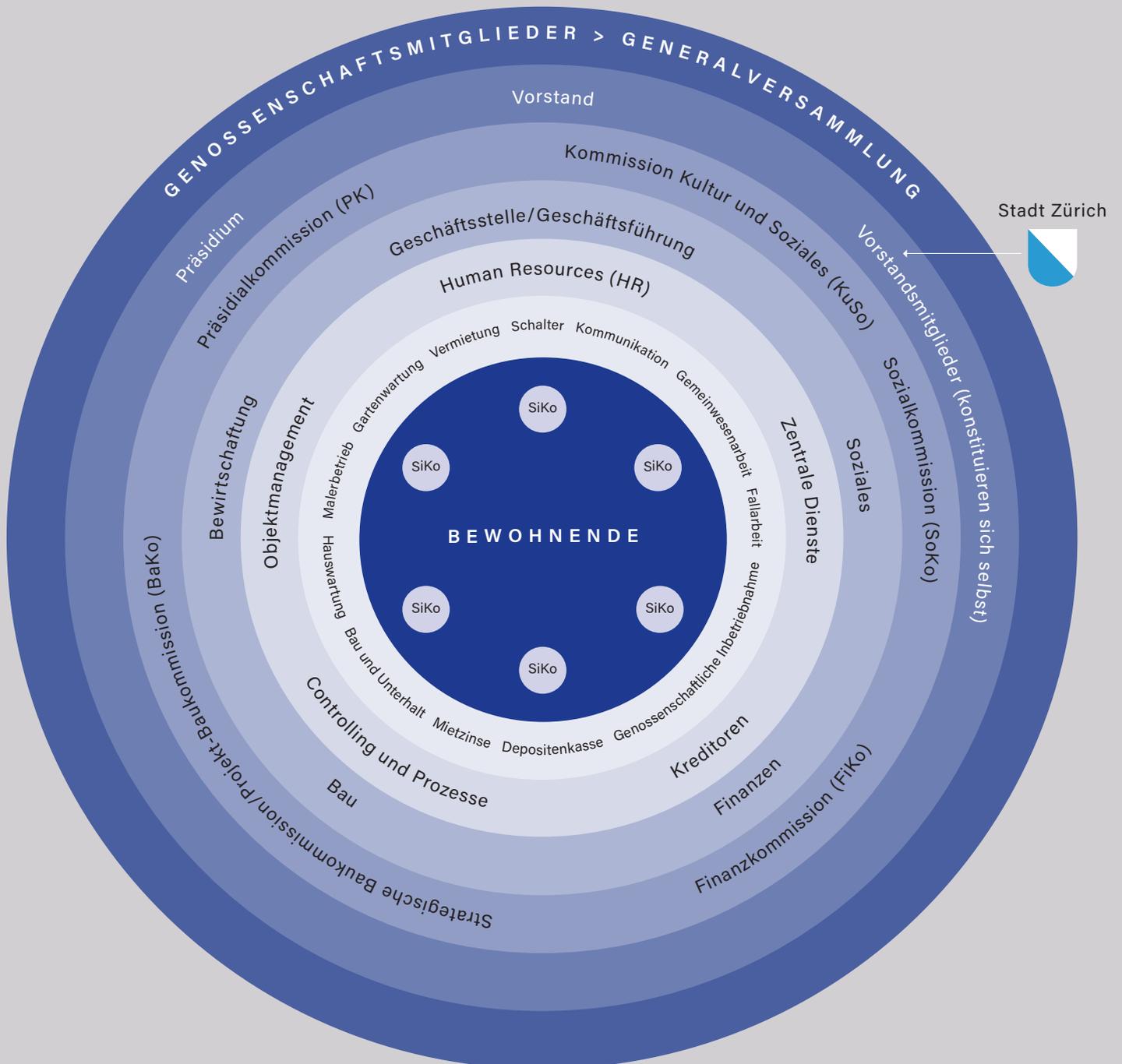
Organigramm Vorstand



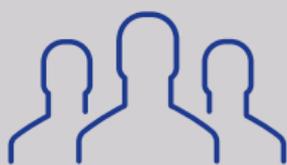
Organigramm Geschäftsstelle



Damit es bei der BEP rund läuft

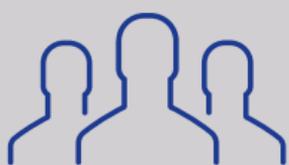


3266



Anzahl Mitglieder

1596



davon in BEP-Siedlungen
wohnhaft

Mietende nach Arbeitgeberbranche

SBB
3,9 %

Andere öffentliche Hand
21,9 %

Institutionen
7,0 %

Privatwirtschaft
38,6 %

Pensionierte
11,7 %

Pensionierte ehemals
öffentliche Hand
7,0 %

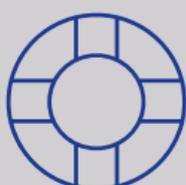
Weitere
9,9 %

75



Notfalleinsätze zum Wohlergehen
unserer Bewohnenden

267 mal

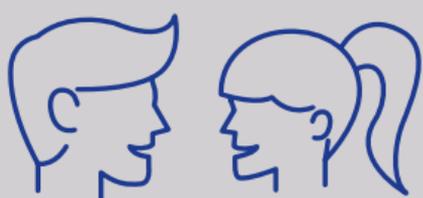


weitergeholfen, unterstützt und
begleitet (Sozial- und Konfliktberatung,
Unterstützung SiKo, Arbeitsgruppen,
Anlässe sowie Anliegen aus den
Siedlungen)

11



Soziale Institutionen als Mietende



44/50

Durchschnittsalter Vorstand/Geschäftsstelle

142



erstellte Mietverträge

7,48



Jahre beträgt die durchschnittliche
Mietdauer

Impressum

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

Koordination und Text

Kommunikationsatelier GmbH

Grafische Gestaltung und Ausführung

Giger Grafik

Genossenschaften mit über 2000

Mitgliedern sind zur ordentlichen Revision verpflichtet. Aus diesem Grund ist ein zusätzlicher Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Die BEP hat sich für den Standard Swiss GAAP FER entschieden. Sie finden ihn auf unserer Webseite.

Bildmaterial:

Seite 4 – Tom Kawara
Seite 8 – Adobe Stock
Seite 10/11 – Tom Kawara
Seite 18 – Getty Images
Seite 24 – Tom Kawara
Seite 29 – Lena Wiesli