

B

Geschäftsbericht 2023

E

P

Gestaltungsplan. Mietzinsanpassung.
Mitwirkung. Siedlungsergebnisse.
Statutenrevision. Strategie.
Testplanungsbericht. Teuerung.

Inhalt

- 5 Editorial**
- 6 Bericht aus dem Vorstand**
- 8 Rückblick der Geschäftsstelle**
- 10 Siedlungseignisse**
- 16 Liegenschaftenverzeichnis**
- 19 Lagebericht 2023**
- 20 Bilanz**
- 22 Erfolgsrechnung**
- 23 Anhang zur Jahresrechnung**
- 25 Gewinnverwendung**
- 26 Bericht der Revisionsstelle**
- 28 Details zur Jahresrechnung**
- 29 Hypothekenverzeichnis**



VIELE FÜR ALLE

Viele für alle – Schriftbild des Künstlers Christoph T. Hünziker in der Siedlung Waid
Foto: Theodor Stalder

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, liebe Freund:innen der BEP

Das Geschäftsjahr 2023 brachte erfreuliche Ereignisse wie auch weniger Angenehmes mit sich. Definitiv zu den ersteren zählt, dass am 1. Februar unser neuer Geschäftsführer Martin Uebelhart seine Arbeit aufnahm. Nach der sechs-monatigen Zwischenlösung waren wir alle sehr froh, wieder auf stabile Verhältnisse zählen zu können. Die Einarbeitung musste schnell über die Bühne gehen, weil im ersten Quartal jeweils Geschäftsbericht, Jahresrechnung und die Organisation der Generalversammlung anstehen. Da war es beruhigend, zu wissen, dass Martin als ehemaliges Geschäftsleitungsmitglied der ABZ in dieser Hinsicht über viel Erfahrung verfügt.

Vor der ordentlichen Generalversammlung vom 29. Juni fanden wie üblich die Siedlungsversammlungen statt. Es ist immer wieder eine Freude zu sehen, dass diese dezentralen Versammlungen gut besucht werden und die Genossenschafter:innen über Themen diskutieren, welche für ihre Siedlung wichtig sind.

Die GV fand im Technopark im Zürcher Kreis 5 statt. Nebst den alljährlich wiederkehrenden Traktanden ging es um die Erneuerungswahlen für den Vorstand. Alle Vorstandsmitglieder stellten sich wieder zur Wahl, ausser Marlis Zwinggi. An ihrer Stelle wurde Ana Alberati mit sehr grosser Mehrheit neu in den Vorstand gewählt. Es freut mich ausserordentlich, dass meine Kolleg:innen mit sehr guten Resultaten bestätigt wurden, und dass die anwesenden Genossenschafter:innen mich für eine zweite Amtszeit als Präsidentin gewählt haben.

Seit dem Beginn meiner Vorstandstätigkeit 2014 mussten wir nie eine Mietzinserhöhung durchführen. Ganz im Gegenteil: Weil der Referenzzinssatz kontinuierlich sank, konnten auch die Mieten gesenkt werden. Leider kam es 2023 nun zu einer Wende. Wegen der starken Teuerung kamen wir nicht umhin, die BEP-Mietzinse per Oktober 2023 anzuheben.

Die umsichtige und vorausschauende Haltung von Geschäftsstelle und Vorstand führt dazu, dass die Finanzen der BEP stabil sind und sie auch die Einlagen in die Erneuerungs- und Amortisationsfonds zulassen. Der vorliegende Geschäftsbericht gibt Ihnen neben allgemeinen Informationen zum Geschäftsjahr auch dazu einen Überblick.

Im Namen aller Vorstandsmitglieder und der Geschäftsstelle bedanke ich mich für Ihr Vertrauen. Ich ermuntere Sie, Ihre Rechte als Genossenschafter:in an der nächsten Generalversammlung wahrzunehmen, und hoffe, dass wir dort viele von Ihnen begrüssen dürfen.



Claudia Vontobel
BEP-Präsidentin

Bericht aus dem Vorstand

Einen ersten Meilenstein des Berichtsjahres 2023 erreichte der Vorstand im Januar: Im Projekt «Weiterentwicklung Lettenquartier» konnte die erste Mitwirkungsphase erfolgreich abgeschlossen werden. Das erarbeitete Zukunftsbild ist die Basis für die weiteren Verhandlungen mit den Grundeigentümerinnen der Stadt Zürich und der SBB.

Wechsel im Vorstand

An der Generalversammlung vom 29. Juni im Technopark wurde Ana Alberati neu in den Vorstand gewählt als Ersatz für die zurückgetretene Marlis Zwinggi. Im Juli traf sich der Vorstand erstmals in der neuen Zusammensetzung und konstituierte sich neu: Ana Alberati ersetzt ihre Vorgängerin in der strategischen Baukommission und unterstützt somit Simon Künzler. In der Sozialkommission gab es keinen Wechsel. Sie besteht weiterhin aus Lukas Damann und Kira Purtschert. Der langjährige Vizepräsident der BEP, Hans Galbier, kündete an, dass er auf die Generalversammlung 2024 nach über 20 Jahren aus dem Vorstand zurücktreten werde. Um eine gute Übergabe sicherzustellen, wurde der Wechsel im Vizepräsidium bereits 2023 vollzogen. Lisa Diggelmann, bisher Mitglied der Finanzkommission, hat diese Funktion von Hans Galbier übernommen und bildet zusammen mit der Präsidentin Claudia Vontobel die Präsidialkommission. Die Finanzkommission besteht aktuell aus Hans Galbier und dem städtischen Vertreter Georg Ständike.

Statutenrevision

Ebenfalls im Sommer wurde die Arbeitsgruppe Statutenrevision gebildet mit dem Ziel, der Generalversammlung 2024 eine Gesamtrevision der Statuten vorzulegen. Zur Arbeitsgruppe gehören Claudia Vontobel, Hans Galbier, Simon Künzler und der Geschäftsführer Martin Uebelhart. Die letzte grössere Revision der Statuten wurde von der Generalversammlung 2019 einstimmig verabschiedet, und 2022 gab es ein paar wenige kleine Anpassungen. Seither hat sich das Aktienrecht verändert. Dieses gilt auch für Genossenschaften und bedingt gewisse Anpassungen bei den Statuten. Damit die BEP bei interessanten Angeboten auf dem Immobilienmarkt mit der Konkurrenz mithalten und ebenfalls schnell und verbindlich reagieren kann, sind Änderungen der Kompetenzen in den Bereichen Akquisitionen notwendig. Diese und weitere Umstände haben den Vorstand dazu bewogen, die Statuten im 2023 zu überarbeiten. Denn die Statuten bilden das Fundament der Genossenschaft und sind die Basis für das Handeln von Vorstand und Geschäftsstelle.

Weiterentwicklung Strategie

In engem Zusammenhang mit der Statutenrevision steht die Weiterentwicklung der BEP-Strategie. Bisher verfolgte die BEP eine Wachstumsstrategie, mit dem Ziel bis im Jahr 2025 über 2000 Wohnungen zu verfügen. Da in den vergangenen Jahren auf dem Immobilienmarkt sich wenige Gelegenheiten für die Erweiterung des Immobilienportfolios der BEP ergaben und auch die Weiterentwicklung im Bestand verschiedene Herausforderungen mit sich brachte, wird die BEP das Ziel bis 2025 noch nicht erreichen und hat aktuell 1'802 Wohnungen. Deshalb hat der Vorstand 2023 eine weitere Arbeitsgruppe gegründet, die sich mit der Weiterentwicklung der BEP-Strategie befasst. In dieser Arbeitsgruppe wirken Claudia Vontobel und Ana Alberati vom Vorstand, Martin Uebelhart und Beata Hochstrasser von der Geschäftsleitung sowie Barbara Lehmann (Co-Leitung KuSo) und Ariel Leuenberger (Co-Vorsitzender SiKo Manegg), welche die Sicht von Bewohner:innen einbringen. Nach einer ersten Auslegeordnung war klar, dass das Ziel Wachstum weiterhin gilt und die BEP mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen und entsprechend wachsen soll. Dabei sollen aber auch die Themen ökologische und soziale Nachhaltigkeit mehr Gewicht erhalten. Dem Vorstand ist es ein Anliegen, dass die Genossenschafter:innen bei der Weiterentwicklung der BEP-Strategie mitwirken und ihre Wünsche und Visionen einbringen können. Damit dieser Einbezug gut gelingt, wird er erfolgen nachdem die Gesamtrevision der Statuten im Sommer 2024 abgeschlossen ist.

Meetings

Der Gesamtvorstand traf sich 2023 zu 12 Sitzungen. Dazu kamen 9 Besprechungen der strategischen Baukommission, 6 der Sozialkommission, 12 der Finanzkommission und 12 der Präsidialkommission sowie 13 der Projekt-Baukommissionen. Ausserdem gab es rund 20 weitere von Vorstandsmitgliedern wahrgenommene Termine im Rahmen von Arbeitsgruppen.



BEP-Vorstand, Juli 2023
von links nach rechts: Kira Purtschert, Claudia Vontobel, Lisa Diggelmann, Lukas Damann, Ana Alberati, Simon Künzler, Georg Ständike, Hans Galbier
Foto: Tom Kawara

Rückblick der Geschäftsstelle

Mehr als 50'000 Arbeitsstunden wurden im Jahr 2023 auf der BEP-Geschäftsstelle geleistet. Bereichsübergreifend wurden verschiedene Grundlagen geschaffen, mit dem Ziel, die Geschäftsstelle weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch eine umfassende Mitarbeiter:innenbefragung, aus der ein ganzer Strauss von Massnahmen resultierte, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Weiter wurden diverse Projekte aufgelegt und teilweise bereits umgesetzt. Dabei geht es um die Digitalisierung von Prozessen, die Daten-Sicherung, den Datenschutz, die Überarbeitung der BEP-Strategie und die umfassende Statutenrevision.

Personelle Veränderungen

2023 erlebte die Geschäftsstelle einige personelle Veränderungen: Im Februar trat der neue Geschäftsführer, Martin Uebelhart, seine Stelle an. Auf Leitungsebene sind ausserdem die Teamleiterin Vermietung und der Teamleiter Facility Management neu zur BEP gestossen. Auch auf Ebene der Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion gab es Änderungen. Hier bringen in der Buchhaltung, im Controlling, im Objektmanagement und in der Kommunikation neue Arbeitskolleg:innen frischen Wind. Die Stelle der Bereichsleitung Bau konnte bis Ende Jahr noch nicht wiederbesetzt werden. Insgesamt gelang es jedoch gut, für frei gewordene Stellen kompetente Fachpersonen zu finden. In Zeiten des Arbeitskräftemangels ist dies ein erfreuliches Zeichen dafür, dass die BEP zu den attraktiven Arbeitgeberinnen zählt.

Bereich Finanzen

2008 wurde schweizweit der hypothekarische Referenzzinssatz eingeführt. Damals lag er bei 3.50% und ist in den Folgejahren stetig gesunken. 2023 wurde er erstmals wieder erhöht und erreichte Ende Jahr ein Niveau von 1.75%. Es war jedoch nicht dieser Anstieg, der dazu führte, dass die BEP-Mietzinse generell angehoben werden mussten. Auslöser dafür war die hohe Teuerung im Baugewerbe und der damit verbundene höhere Gebäudeversicherungswert, der ein gewichtiger Faktor ist bei der Berechnung der Kostenmiete. Speziell der Bereich Finanzen war mit der korrekten Umsetzung der neuen Mietzinse und mit dem Versand der 2'222 Briefe, die je zweimal von Hand unterschrieben werden mussten, gefordert.

Bereich Bau

In den grossen BEP-Bauprojekten wurden wichtige Meilensteine erreicht. Zum Projekt «Weiterentwicklung Lettenquartier» fand Anfang Jahr ein weiterer Workshop statt. Hauptthema war der Entwurf des Zukunftsbildes, der

vorgelegt und mit den rund 80 Anwesenden diskutiert wurde. Ende März konnte die Phase «Testplanung» abgeschlossen werden, der Schlussbericht dazu wurde online publiziert. Im April ermöglichte ein weiterer öffentlich zugänglicher Anlass allen Interessierten, vor Ort oder online ihre Fragen zu stellen. Auf der Projektwebsite www.bep-lettenquartier.ch, im Newsletter und in zwei Ausgaben der Projektzeitung wurde über den Projektstand und die -fortschritte informiert.

Auch das Projekt «Seebahn» machte einen grossen Schritt vorwärts. Im April reichten die BEP und die ABZ die umfassende Überarbeitung ihres gemeinsamen Gestaltungsplans «Seebahn-Höfe» erneut bei den Behörden ein. Im Juli wurde er öffentlich aufgelegt. Am Bullingerplatz-Fest im September waren BEP und ABZ mit grossen Infotafeln zum Projekt präsent und im November informierten sie am Vernetzungstreffen der Vereine im Kreis 4 über das Projekt und dessen aktuellen Stand. Ein verhaltener Optimismus, dass der Baustart langsam näher rückt, macht sich breit.

Neben diesen langfristigen Projekten war der Bereich Bau auch intensiv beschäftigt mit Vorabklärungen zu allfälligen baulichen Massnahmen in der Siedlung «Industrie 4» sowie mit den Sanierungsprojekten in der Siedlung «Effretikon» und der Siedlung «Industrie 3».

Bereich Soziales

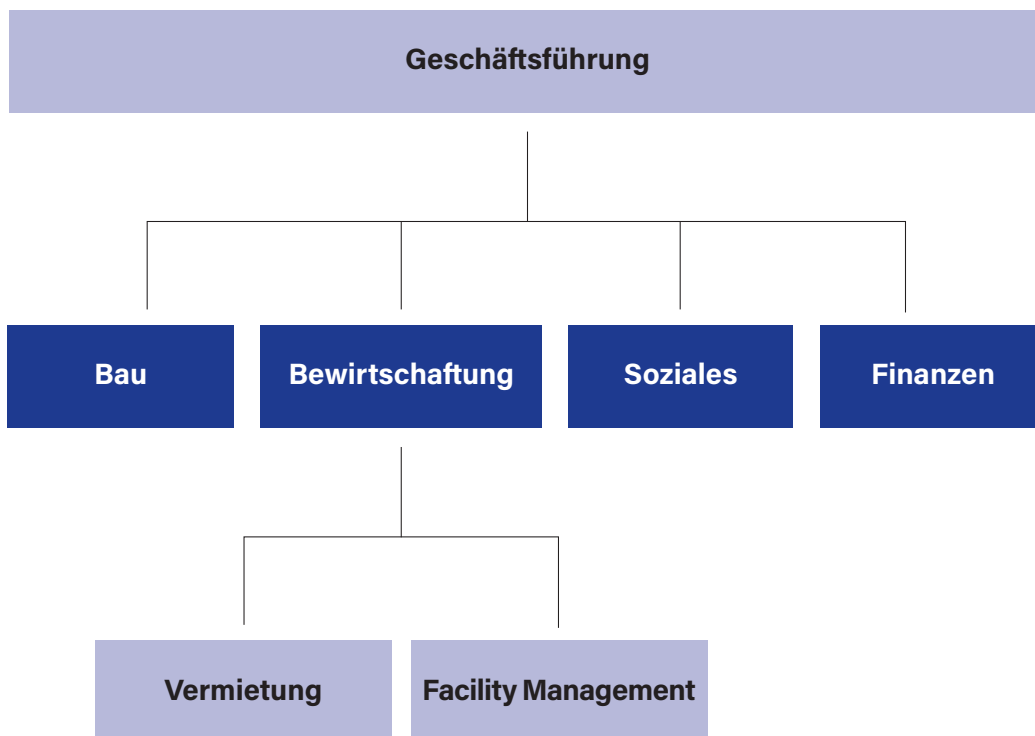
Das Thema «Mitwirkung» wird schwergewichtig vom Bereich Soziales bearbeitet. Es fand ein erster Workshop statt, der die verschiedenen Stufen der Mitwirkung thematisierte und diskutierte, welche Mitwirkungsmöglichkeiten die Mitglieder haben, haben könnten und haben sollten. Bereits beschlossen ist, dass in der Langzeitplanung Bau nun konsequent auch ein Zeitfenster für die Mitwirkung der Mitglieder eingeplant wird. Einen weiteren Fokus richtete der Bereich Soziales auf die Anliegen aus den Siedlungen und deren bereichsübergreifende Besprechungen sowie auf die Begleitung diverser neuer Gruppen von Bewohner:innen, die sich für ihre Siedlung engagieren.

Bereich Bewirtschaftung

Der Bereich Bewirtschaftung spürte die starke Teuerung, die von den beauftragten Unternehmern an die BEP weitergegeben wurde, am deutlichsten. Daher bemühte er sich noch intensiver, Ausgaben dort zu tätigen, wo sie am meisten Wirkung erzielen, und Abläufe zu vereinfachen. Die Reorganisation der Betreuung und Vermietung der Gästewohnungen

zeigte bereits erste positive Auswirkungen. Einen grossen Fortschritt erzielte der Bereich Bewirtschaftung auch beim Arbeits- und Gesundheitsschutz. Dank entsprechenden Vorbereitungen und der Sensibilisierung der Mitarbeiter:innen gab es im ganzen Jahr keine nenneswerten Unfälle.

Organigramm Geschäftsstelle



Herausgepickt: Siedlungsergebnisse

Fachaustausch im Garten

Die drei Gartenparteien, die sich während Jahren um die Pflanzbeete in der Siedlung **Wallisellen** kümmern, wollten diese Aufgabe abgeben. Im Nu gelang es, zwei Familien zu finden, die seit März mit viel Elan die Flächen neu beleben und bereits eine Fülle von Gemüse ernten konnten. Im Oktober kam ein Mitglied der KuSo-Aussenraum-Gruppe vorbei, um im fachlichen Austausch Fragen rund ums Gärtnern zu beantworten und wertvolle Tricks und Tipps an die neuen Gärtner:innen weiterzugeben.



Foto: Tom Kawara

Auftritt an der GV

Die Siedlung **Winterthur-Neumühle** präsentierte sich an der Generalversammlung 2023. Auf grossen Tafeln waren Fotos von Bewohner:innen zu sehen, je ergänzt mit einer persönlichen Aussage zur Neumühle. Ein Drohnenvideo zeigte die Siedlung aus der Vogelperspektive und das SiKo-Mitglied Hannes Rivar beantwortete vor Ort Fragen interessierter Genossenschaftler:innen.

Gartentag

Trotz Regen und nicht als Scherz: Am 1. April erfüllten mehrere engagierte Bewohner:innen den lang gehegten Wunsch nach einer bunteren und biodiverseren Umgebung der **Industrie 4**. Fachkundig begleitet von der Gartenbaufirma und ausgerüstet mit Gartenhandschuhen, Schaufeln und Hacken pflanzten sie einheimische Wildstauden, Beeresträucher und Blumen.



Foto: Alessia della Torre

Siedlungslokal wird Gemeinschaftsraum

In der Siedlung **Dietikon-Hofächer** steht das ehemalige Siedlungslokal neu ausschliesslich den Bewohner:innen zur Verfügung, für gemeinschaftliche Aktivitäten wie für private Anlässe. Eine kleine Gruppe, bestehend aus sich freiwillig engagierenden Bewohner:innen, koordiniert die Nutzung des Raums. Am 3. Oktober wurde er im Rahmen eines geselligen Apéros mit Grillwurst offiziell eingeweiht.



Foto: Norbert Oehrli

Marroni-Braten

Am 29. Oktober organisierte die SiKo **Letten/Wasserwerk** ein grosses Marroni-Braten für alle Bewohner:innen im Quartier. Für die fachmännische Zubereitung der heissen Leckerbissen war ein Profi mit seinem grossen Bratofen vor Ort. Der Andrang war gross, die Stimmung super.

Feier zum Advent und zum Abschluss der Sanierung

Die Siko der Siedlung **Effretikon** organisiert jedes Jahr eine Adventsfeier. Der Eingangsbereich wird weihnächtlich geschmückt und ein grosser Tisch aufgestellt, an dem die Anwesenden mit Flüssigem und feinen Häppchen kulinarisch verwöhnt werden. Am 10. Dezember 2023 wurde nicht nur auf die kommenden Feiertage angestossen, gefeiert wurde auch die abgeschlossene Sanierung der Bäder sowie des Keller-, Waschküchen- und Eingangsbereichs. Zur Freude aller gesellte sich zu den alteingesessenen Bewohner:innen auch ein frisch eingezogenes junges Paar mit seinem Kind.

Igelbau

Gross und Klein trafen sich am 6. November im Hof der Siedlung **Letten 4** und bauten gemeinsam neue Igelhäuser. Sie sammelten Laub und Zweige, schnitten diese zu und schichteten sie zu luftigen Haufen auf, in denen die Igel gut geschützt überwintern können. Umrahmt wurde das Happening mit Kaffee und Kuchen und mit Igelgeschichten, vorgelesen von Urs von Rohr.



Foto: Urs von Rohr



Foto: Milena Winterberg

Projekt «Stadzürcher Marroni»

Die Gartengruppe **Waid** wurde auf das Projekt des Vereins Sirkku aufmerksam. Ihr Antrag, zwei Marronibäume in ihrer Siedlung zu pflanzen, wurde von der BEP-Geschäftsstelle gutgeheissen. Im Dezember war es soweit: Je ein Baum der Sorte Sommerweid und Chalchofen wurde gesetzt. Offiziell gefeiert wird das Ereignis im Herbst 2024. Die Vorfreude aufs gemeinsame Ernten und Rösten der Früchte in ein paar Jahren ist jetzt schon gross.

A. o. SiVe

Um einen neuen Vorsitz für die Siedlungskommission zu wählen, fand am 24. September in der Siedlung **Dietikon-Limmatfeld** eine ausserordentliche Siedlungsversammlung statt. Gewählt wurden Alessia Salvatore und Alireza Zanjaninejad Azad, die sich die Aufgabe teilen. Als weiteres Mitglied wurde Sonja Bozovic in die SiKo gewählt. Ein üppiger Brunch, der zum gemütlichen Zusammensitzen und Plaudern einlud, rundete diesen special event ab.

Premiere Siedlungsfest

Zusammen mit den Nachbar:innen der Sihlterrassen organisierte die SiKo **Manegg** das erste gemeinsame Siedlungsfest. Das Wetter war am 26. August leider nicht so sonnig-sommerlich. Dennoch kamen viele Besucher:innen jeden Alters, brachten reichhaltig gefüllte Schüsseln fürs gemeinsame Buffet, unterhielten sich bestens und hatten viel Spass – an der Kinder-Chilbi, bei der Popcornmaschine, am Töggelikasten und bei weiteren Spielen.



Foto: Ariel Leuenberger

Stand 31.12.2023

4001

BEP-Bewohner:innen, davon

1158

unter
25-Jährige
und

223

über
75-Jährige

3313

BEP-Genossenschaftsmitglieder
mit einer durchschnittlichen
Mitgliedschaftsdauer von

12.64

Jahren

2538

 Mieter:innen

17

interne Umzüge

186

Mietverträge
mit sozialen
Institutionen

127

Mietverträge erstellt

24

Todesfälle

4

mal

25

Spielplätze
umfassend
geprüft

Das Beileid gilt den Angehörigen und Bekannten von

Herbert Meier, Siedlung Limmatfeld; Maggy Herzog-Morais, Siedlung Bändli;
Jürgen Hofmeister, Siedlung Bändli; Addolorata Salvatore-Lanzilotto, Siedlung Letten 7;
Hans Baumann, Siedlung Oberglatt; Werner Schwarzer, Siedlung Industrie 3;
Margarida Morais, Siedlung Letten 8; Brigitte Walder-Gemperle, Siedlung Bändli;
Hasan Güvendiren, Siedlung Bändli; Blanca Lüchinger, Siedlung Letten 8; Alfred Loosli,
Siedlung Urdorf; Liselotte Arnold, Siedlung Letten 5; Norbert Mboussa, Siedlung
Oberglatt; Martin Bühler, Siedlung Industrie 3; Edith Straub, Siedlung Letten 8;
Rolf Dürlewanger, Siedlung Letten 9; Marcel Koller, Siedlung Industrie 2; Ruben Martinez,
Siedlung Letten 5; Jakob Binder, Siedlung Bändli; Margarete Bulgur, Siedlung Hofächer;
Denir de Melo Schlatter, Siedlung Letten 3; Anna Kuser, Siedlung Industrie 4;
Jan Pattinama Schneiter, Siedlung Urdorf; Trudy Allaz-Stefani, Siedlung Hofächer

10

27

Geburten

Herzliche Gratulation an die Eltern von

Kevin Luis, Siedlung Limmatfeld; Matthias Lionel, Siedlung Neumühle; Levi Etienne, Siedlung Neumühle; Liya, Siedlung Limmatfeld; Yara, Siedlung Limmatfeld; Luca, Siedlung Manegg; Rayan, Siedlung Limmatfeld; Luja, Siedlung Wasserwerk 2; James Javier und Yanis Yale, Siedlung Limmatfeld; Aleyna, Siedlung Limmatfeld; Yuna Charlie Lina, Siedlung Manegg; Konstantin, Siedlung Limmatfeld; Eda, Siedlung Limmatfeld; Emilia, Siedlung Neumühle; Dimitra, Siedlung Limmatfeld; Enea, Siedlung Stüssi; Khadijah, Siedlung Limmatfeld; Zoe, Siedlung Neumühle; Etienne Richard, Siedlung Bändli; Natalia, Siedlung Industrie 2; Paola Victoria, Siedlung Manegg; Ada Marie, Siedlung Industrie 3; Jakob, Siedlung Letten 3; Majla, Siedlung Manegg; Mira Rosa, Siedlung Letten 5; Zohar Margalit, Siedlung Manegg

Durchschnittliche
Mietdauer

8.78

Jahre

Verbrauch von

125'000

Blatt Papier durch die
Geschäftsstelle

123'790

Website-Besuche

78

notfallmässige
Einsätze durch das
Facility Management

Unterstützung
durch die Sozial-
beratung in

11

neuen Fällen von
Hilfe suchenden
Bewohner:innen

Fachberatung
durch den Bereich
Soziales in

29

neuen Konflikt-
situationen

Anliegen aus den Siedlungen
entgegengenommen und
bearbeitet

Rund

5'500

eingegangene Rechnungen

Blick vom Hochhaus der Siedlung Letten 8, im Vordergrund die Siedlung Wasserwerk
Foto: Tom Kawara





Liegenschaftenverzeichnis

Ort		Wohnungen															Wohnungen total
	Liegenschaften	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		
Zürich Kreis 2	Manegg 1	1			28		35		21		14				3	101	
	Manegg 2	1							1							1	
Zürich Kreis 4	Seebahn	16	3	24		62		23		3						115	
Zürich 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	
Zürich Kreis 6	Stüssi	7				20		8								28	
Zürich Kreis 9	Bändli	15				87		65								152	
Zürich 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														-	
Zürich 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		21	20	25	30	30	1	15		1	2	7	153	
Winterthur	Neumühle	15	5	29		36	18		39		8					135	
Total		200	20	4	245	140	707	162	268	174	14	50	4	1	2	10	1802

Begegnungsräume				Nebenobjekte						Alter und Wert			Land im Baurecht
Siedlungslokal	Atelier	Gemeinschaftsraum	BEP-Bistro	Zumietbares Zimmer	Gästewohnung	Bastel- / Hobbyraum	Parkplatz, Garage	Parkplatz, Aussen	Parkplatz, Motorrad	Baujahr	Anlagenwert in CHF 1'000	Versicherungswert in CHF 1'000	
	1	1	1	2	1	1				2022	55'375	37'690	
										1989	13'760	21'534	
										1930	9'410	29'248	
		1				3			8	1915	16'120	22'200	
	1									1920	26'561	27'814	
	1									1926	13'134	24'586	
						2	34		12	1967	15'865	26'249	
								8	4	1917	7'549	9'614	
						27	54	61	20	1974	25'462	37'883	SBB
	1			2						1923	14'753	12'203	
	1				2					1923	3'494	3'481	
									4	1923	8'237	9'240	
			1			4				1925	33'208	26'759	
						2	4		4	1928	6'951	16'380	
										1933	5'050	11'920	
									10	1948	4'622	11'833	
						1			29	1960	11'448	20'681	
										1974	2'179	3'049	
										1945	6'506	17'901	
										1947	6'360	18'824	
		1	1	3	1		33		5	2016	45'376	39'465	Stadt Zürich
										1886	36	706	
							7			1948	1'548	3'930	
						1	15	3	3	1969	8'796	10'528	SBB
						5	14	9	5	1969	4'749	7'852	SBB
						6	13		4	1973	4'029	5'351	SBB
							16		2	1974	4'322	5'144	SBB
							20	5	1	1966	8'662	9'592	SBB
		1	1		1		42		1	2015	24'160	21'187	privat
	1		1	3	1	16	109		7	2019	79'675	60'913	
		1				4	165			1994	71'500	45'052	
3	3	4	5	10	6	72	526	86	119		538'897	598'806	

B

Jahresrechnung 2023

E

P

Aufwand. Abschreibungen. Anlage-
vermögen. Eigenkapital. Ertrag. Flüssige
Mittel. Gewinn. Rückstellungen.

Lagebericht 2023

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die aufgrund der Teuerung generell steigenden Kosten sind auch bei der BEP in allen Bereichen zu spüren. Für Material, Energie und eingekaufte Dienstleistungen mussten höhere Preise bezahlt werden, und auch die Finanzierungskosten steigen mit jedem Kredit, der erneuert werden muss, da die Hypothekenzinsen über alle Laufzeiten angestiegen sind. Ausserdem hat die kantonale Gebäudeversicherung wegen der Baukostenteuerung die Versicherungswerte aller Liegenschaften im Kanton Zürich um rund zehn Prozent erhöht. Entsprechend dem Reglement der Stadt Zürich für gemeinnützige Wohnbauträger mussten in der Folge die Einlagen in die Erneuerungsfonds stark erhöht werden. Dies führte dazu, dass die Mietzinse nach vielen Jahren der Stagnation bzw. nach mehrmaligen Senkungen erstmals erhöht werden mussten.

Vermietungssituation

Günstiger Wohnraum ist im Raum Zürich nach wie vor sehr gefragt. Entsprechend waren die Wohnungen der BEP auch im Jahr 2023 vollständig vermietet. Die kurzfristigen Leerstände wegen kleiner Renovationen bei Mieterwechseln hatten keinen nennenswerten Einfluss auf das Ergebnis.

Anzahl Mitarbeiter:innen und Vollzeitstellen

Per 31.12.2023 waren 35 Mitarbeiter:innen (29.83 Vollzeitstellen) bei der BEP angestellt. Aktuell sind keine Lernenden dabei.

Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Vorstand überprüfen die wesentlichen Risiken jährlich und treffen – sofern nötig – Massnahmen, um sie zu minimieren. Die Risikobeurteilung ist schriftlich dokumentiert und wird vom Vorstand überwacht. Aktuell bestehen keine wesentlichen Risiken.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Der Vorstand hat die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse überprüft. Sie sind dokumentiert und nachvollziehbar, die Kontrollen sind zweckmässig. Im Hinblick auf eine ordnungsgemässe Rechnungslegung gibt es keine wesentlichen Schwachstellen.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Grosse Bauprojekte wurden im Berichtsjahr keine abgeschlossen, verschiedene Renovationen und auch der Ersatzneubau «Seebahn» sind jedoch weiterhin in Planung. Der Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» wurde im Frühjahr eingereicht, die beanstandeten Punkte konnten bis Ende Jahr bereinigt werden. Im Projekt «Weiterentwicklung Lettenquartier» wurde im März der Schlussbericht zur Testplanung publiziert. Die weiteren Arbeiten waren stark geprägt von Abklärungen zum Denkmalschutz.

In der Siedlung «Effretikon» wurden die Bäder komplett erneuert und verschiedene Renovationsarbeiten an der Gebäudehülle, der Elektrik und in den Kellern ausgeführt. Die für 2024/25 in zwei Etappen vorgesehene Renovation der Siedlung «Industrie 3» musste wegen Verzögerungen beim Baugesuch um ein Jahr verschoben werden.

Auch 2023 wurden einige zum Verkauf angebotene Liegenschaften geprüft, zu einer Akquisition kam es jedoch nicht. In den meisten Fällen wäre es wegen des Kaufpreises nicht möglich gewesen, die Liegenschaft gemäss den Bedingungen der Kostenmiete zu vermieten und zu betreiben. In anderen Fällen stimmten die Angebote nicht überein mit den geografischen Schwerpunkten der BEP oder sie erfüllten die ökologischen und sozialen Kriterien nicht.

Sozialfonds

Über den Sozialfonds werden gemeinschaftsfördernde Projekte und Aktivitäten finanziert und entsprechende Organisationen gefördert. Ausserdem können in Not geratene Bewohner:innen unterstützt werden. Der Bestand des Fonds ging im Jahr 2023 leicht zurück.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Es sind keine wesentlichen aussergewöhnlichen Ereignisse bekannt.

Zukunftsaussichten

Durch Inflation und Zinsanstieg werden die Lebenshaltungskosten voraussichtlich weiter steigen, und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Grossraum Zürich wird sich noch stärker bemerkbar machen. Die Gebäudeversicherungswerte wurden per 1. Januar 2024 nochmals erhöht und auch der hypothekarische Referenzzinssatz stieg innert kurzer Zeit nochmals um 0.25%. Deshalb werden die vorgeschriebenen Einlagen in die Erneuerungsfonds und auch die Finanzierungskosten weiter steigen. Um sicherzustellen, dass die BEP langfristig finanziell gesund bleibt, werden die Mietzinse ein weiteres Mal erhöht werden müssen.

Die aktuell sehr tiefe Rate an leeren BEP-Wohnungen wird sich in den nächsten Jahren kaum verändern.

Die BEP überwacht ihr Kredite-Portfolio laufend und konnte sich in den letzten Jahren gegen einen kurzfristigen Zinsanstieg absichern. Dennoch steigen die Zinskosten, da bei jeder Anschlussfinanzierung höhere Zinssätze in Kauf genommen werden müssen. Weil sich die Kreditfälligkeiten aber über viele Jahre erstrecken, sind die Perspektiven der BEP aus wirtschaftlicher Sicht weiterhin sehr positiv.

Bilanz

Aktiven

	2023		2022
	CHF		CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	2'616'783.40		543'022.54
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	387'644.57		416'392.82
Vorräte (Heizöl- und übrige Vorräte)	124'288.90		162'376.20
Aktive Rechnungsabgrenzungen (TA)	31'069.18		40'709.85
Total Umlaufvermögen	3'159'786.05		1'162'501.41
Anlagevermögen			
Contracting Heizanlagen	918'574.00		1'001'014.00
Finanzanlagen	1'296'500.00		1'296'500.00
Sachanlagen			
Mobilien	310'249.65		322'800.00
Baulandreserven	905'585.85		905'585.85
Bebautes Land	60'786'510.45		60'786'510.45
Gebäude auf Eigengrund	352'554'919.90	352'228'306.90	
./. Amortisationen	-56'876'305.80	295'678'614.10	-53'360'795.80
Gebäude auf Land im Baurecht	125'555'651.80		125'555'651.80
./. Heimfallfonds	-22'693'365.10	102'862'286.70	-21'506'585.10
Sachanlagen im Bau	5'977'451.86		3'213'322.22
Total Anlagevermögen	468'735'772.61		470'442'310.32
Total Aktiven	471'895'558.66		471'604'811.73

Passiven

	2023 in CHF	2022 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'001'651.93	1'657'506.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'505'500.00	2'632'155.39
Passive Rechnungsabgrenzungen (Vorausbezahlte Mieten, Rückzahlungen aus Heizkostenabrechnung)	1'501'239.00	1'604'305.83
Total kurzfristiges Fremdkapital	5'008'390.93	5'893'967.22
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	71'231'875.35	71'011'188.41
Hypotheken und Darlehen	329'739'000.00	334'744'500.00
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	400'970'875.35	405'755'688.41
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	56'659'880.00	50'784'410.00
Sozialfonds	463'434.52	470'895.01
Total Rückstellungen	57'123'314.52	51'255'305.01
Total langfristiges Fremdkapital	458'094'189.87	457'010'993.42
Total Fremdkapital	463'102'580.80	462'904'960.64
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital (gezeichnet)	8'501'520.00	8'409'403.65
Gesetzliche Gewinnreserven	290'000.00	280'000.00
Gewinnvortrag	447.44	9'642.31
Jahresergebnis	1'010.42	1'457.86
	805.13	10'447.44
Total Eigenkapital	8'792'977.86	8'699'851.09
Total Passiven	471'895'558.66	471'604'811.73

Erfolgsrechnung

2023
CHF

2022
CHF

Ertrag

Mieterträge Wohnungen ./.. Leerstände	24'155'722.00	23'222'561.80	
Übrige Mieterträge	2'177'762.40	1'947'581.99	
Übrige Erträge	458'359.36	412'892.98	
Total Erlös aus Lieferungen und Leistungen	26'791'843.76	25'583'036.77	

Aufwand

Liegenschaftenaufwand

Unterhalt und Reparaturen	-4'018'077.62	-5'268'313.98	
Baurechtszinsen	-709'322.30	-717'239.30	
Versicherungen	-233'291.70	-212'228.70	
Betrieb, Abgaben und Gebühren	-998'689.95	-901'608.15	
Einlage Erneuerungsfonds	-5'875'470.00	-4'086'525.00	
Total Liegenschaftenaufwand	-11'834'851.57	-11'185'915.13	

Bruttoergebnis

14'956'992.19 **14'397'121.64**

Personalaufwand

-4'295'155.92 **-4'358'622.07**

Übriger betrieblicher Aufwand

Büro- und Verwaltungsaufwand	-1'037'518.19	-1'088'471.28	
Genossenschaftl. Betriebsaufwand	-265'217.51	-285'532.63	
Organkosten	-232'245.02	-284'287.05	-1'658'290.96

Betriebl. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen

9'126'855.55 **8'380'208.61**

Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens

Abschreibungen mobile Sachanlagen	-73'808.55	-127'675.05	
Einlage Amortisationsfonds	-3'515'510.00	-3'514'120.00	
Einlage Heimfallfonds	-1'186'780.00	-1'180'790.00	-4'822'585.05

Finanzaufwand

Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen	-3'645'468.55	-3'029'658.08	
Zinsaufwand Depositenkasse	-715'377.40	-716'035.25	
Übriger Finanzaufwand	-4'141.83	-3'836.45	-3'749'529.78

Finanzertrag

23'925.00 23'925.95

Periodenfremder Aufwand/Ertrag

0.00 185'030.85

Jahresergebnis vor Steuern

9'694.22 **17'050.58**

Direkte Steuern

-8'683.80 **-16'245.45**

Jahresgewinn

1'010.42 **805.13**

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben zu den in der Jahresrechnung angewandten Grundsätzen

Die Jahresrechnung 2023 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.

Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nennwert ausgewiesen.

Sachanlagen

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

Erneuerungsfonds

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

Genossenschaftskapital

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

Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

Zusammensetzung der passiven Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Vorausbezahlte Mieten	879'279	895'737
Mieterguthaben Heizkostenabrechnung	249'849	231'423
Ausstehende Strom- und Wasserrechnungen	115'900	101'800
Diverse Abgrenzungen	256'211	375'346
Total	1'501'239	1'604'306

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

61'432

0

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Liegenschaften inkl. bebautes Land (Anschaffungswert in CHF)

538'897'082

538'570'469

Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen

Nicht über 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

zutreffend

zutreffend

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 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Periodenfremde Aufwände / Erträge

Keine. (Vorjahr: Der periodenfremde Ertrag stammt hauptsächlich von einer Lärmschutz-Subvention für ein Projekt, welches bereits vor dem Berichtsjahr abgeschlossen wurde.)

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 1'973'518 betragen (Vorjahr: 2'004'546).

Land im Baurecht

Siedlung	Fläche [m ²]	Laufzeit [Jahre]	Ablauf	Zins pro Jahr [in 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	17'079.00
Wallisellen	3'261	85	30.06.2058	8'570.00
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	96'416.00
Total	54'042			709'322.30

Entschädigungen

	31.12.2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Reglementarische Vorstandsentschädigung	105'832.25	102'309.65
Entschädigung Baukommission	9'900.00	13'698.00

Auflösung stiller Reserven

Im Berichtsjahr überstiegen die Aufwendungen aus dem Sozialfonds die Einlagen um CHF 7'460.49.

Gewinnverwendung

	2023 CHF	2022 CHF
Jahresergebnis		
Gewinnvortrag	447.44	9'642.31
Jahresergebnis (Gewinn)	1'010.42	805.13
Zur Verfügung stehender Betrag	1'457.86	10'447.44

Der Vorstand beantragt folgende Verwendung des Gewinns

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	1'000.00	10'000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	457.86	447.44
Total	1'457.86	10'447.44

Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, 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.

Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den von uns vor dem Datum dieses Berichtes erhaltenen Jahresbericht als Teil des Geschäftsberichtes aber nicht die Jahresrechnung. Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den von uns vor dem Datum dieses Berichtes erhaltenen Lagebericht als Teil des Geschäftsberichtes aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht und den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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 des 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, 8. März 2024

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

Details zur Jahresrechnung 2023

CHF

Abschreibungen

Amortisation Liegenschaften auf Eigengrund

Stand am 1. Januar	53'360'795.80
Zuweisung	3'515'510.00
Stand am 31. Dezember	56'876'305.80

Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht

Anfangsbestand 1. Januar	21'506'585.10
Zuweisung	1'186'780.00
Stand am 31. Dezember	22'693'365.10

Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2023 **79'569'670.90**

Sozial-/Veranstaltungsfonds

Anfangsbestand 1. Januar	470'895.01
Mieterbeiträge und Spenden	112'798.30
Aufwendungen	-120'258.79
Stand per 31. Dezember	463'434.52

Erneuerungsfonds

Anfangsbestand 1. Januar	50'794'410.00
Einlagen	5'875'470.00
Entnahmen	0.00
Stand per 31. Dezember	56'669'880.00

Depositenkasse

Anfangsbestand 1. Januar	71'011'188.41
Einlagen inkl. Verzinsung	5'009'050.50
Rückzüge	-4'788'363.56
Stand per 31. Dezember	71'231'875.35

Hypothekenverzeichnis per 31. Dezember 2023

CHF

Veränderungen im Berichtsjahr

Anfangsbestand per 1. Januar	336'250'000.00
Zürcher Kantonalbank	-3'500'000.00
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	0.00

Schlussbestand **331'244'500.00**

Hypothekarschulden nach Gläubiger

Zürcher Kantonalbank	87'500'000.00
Banque Cantonale de Genève	94'528'500.00
Pensionskasse SBB	63'000'000.00
Pensionskasse des Kt. Zürich BVK	24'300'000.00
Migrosbank	18'916'000.00
Diverse Kreditgeber	43'000'000.00

Total **331'244'500.00**



Nachts im Innenhof der Siedlung Industrie 2
Foto: Tom Kawara

Impressum

Herausgeberin

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals

Gestaltung

Giger Grafik

Druck

Vögeli AG; Papier: Pureprint naturweiss



© BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich, 044 368 66 11,
info@bep-zuerich.ch, www.bep-zuerich.ch
April 2024

Genossenschaften mit über 2000 Mitgliedern sind zur ordentlichen Revision verpflichtet. Es muss ein zusätzlicher Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard erstellt werden. Die BEP verwendet den Standard Swiss GAAP FER. Dieser zusätzliche Jahresabschluss ist auf der Website www.bep-zuerich.ch online verfügbar.

