B E P Kurzporträt

Wer wir sind

Die BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals ist mit über 1'800 Wohnungen eine der grossen Zürcher Wohnbaugenossenschaften. Als gemeinnütziges Unternehmen verfolgen wir das Ziel, unseren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung gesunden, umweltschonenden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.

Gründungszeit

1910 wurde mit der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich (EBZ) die erste von Arbeitern aufgebaute Baugenossenschaft Zürichs gegründet. Gründungsmitglieder waren Mitarbeitende der SBB. Schon drei Jahre später realisierten sie ihr erstes Bauprojekt an der Röntgenstrasse in Zürich. 1918 traten die Mitglieder der aufgelösten PTT-Genossenschaft der EBZ bei. Daraus wurde die «Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals», kurz BEP.

Unsere Mitglieder

Neu Mitglied werden kann, wer EU- oder EFTA-Bürger:in ist und einen Mietvertrag mit der BEP abschliesst. Aktuell zählt die BEP über 3’000 Mitglieder. Mitarbeiter:innen der öffentlichen Verwaltungen und Institutionen werden bei der Vermietung von Wohnungen bevorzugt. Heute stehen jedoch fast 39 Prozent der Mieter:innen in einem privatwirtschaftlichen Arbeitsverhältnis.

Kennwerte

Gründungsjahr	1910	Bilanzsumme in CHF[1]	471 Mio.
Mitglieder Genossenschaft	3’266	Depositenkasse in CHF[1]	71 Mio.
Mitglieder Vorstand *	8 (inkl. Vertretung Stadt Zürich)	Verschuldung in CHF[1] (Kredite/Hypotheken)	334 Mio.
Mitarbeiter:innen Geschäftsstelle *	35 (exkl. Lernende)	Sozial- /Veranstaltungsfonds in CHF[1]	0.47 Mio.
Wohnungen im Bestand	1’801	Anlagewert inkl. Land in CHF[1]	538 Mio.
Liegenschaften	199	Gebäudeversicherungswert in CHF[1]	544 Mio.
Siedlungen	28 (exkl. 3 Einzelgebäude)	Siedlungen mit Land in Baurecht[1]	8

[1] Werte per 31.12.2022

Der Vorstand anlässlich der Generalversammlung vom 29.06.2023
Von links: Claudia Vontobel, Präsidentin; Hans Galbier, Mitglied Finanzkommission; Kira Purtschert, Mitglied Sozialkommission; Simon Künzler, Fachvorstand Bau; Lisa Diggelmann, Vizepräsidentin; Lukas Damann, Fachvorstand Soziales; Georg Ständike, Fachvorstand Finanzen (Vertretung der Stadt Zürich); Ana Alberati, Mitglied Baukommission

Was wir wollen

Ziele und Mittel

Gemäss Statuten stellt die BEP ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung und erhält diesen. Der Wohnraum soll für alle Bevölkerungskreise, Wohn- und Lebensformen offen sein. Durch sorgfältigen Unterhalt und periodische Erneuerung sorgt die BEP für einen marktgängigen Erhalt ihres Wohnungsportfolios. Nachhaltigkeit und Sozialverträglichkeit sind dabei zentrale Aspekte. Zudem möchte sie Chancen zur Vergrösserung ihres Wohnungsbestandes nutzen. Die notwendigen finanziellen Mittel erwirtschaftet sie dabei aus der nicht gewinnorientierten Tätigkeit.

In sozialer Hinsicht bezweckt die BEP, das Zusammenleben der Mitglieder im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern. Dafür unterstützt sie genossenschaftliche Aktivitäten in den Siedlungen genauso wie Bestrebungen, welche preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben. Drei Prozent aller Wohnungen stellt die BEP sozialen Institutionen zur Verfügung.

Wie wir wirtschaften

Liegenschaften

Die BEP verfügt über ein Portfolio von 28 Siedlungen mit 199 Liegenschaften und 1‘802 Wohnungen sowie einigen Gewerbeeinheiten. Bauzeitbedingt – die Liegenschaften wurden mehrheitlich zwischen 1913 und 1974 erstellt – liegt der Schwerpunkt des Bestandes bei 3-Zimmer-Wohnungen. Dank des nach heutigen Massstäben günstigen Landwertes und zumeist bescheidenen Wohnflächen vermieten wir diese Wohnungen zu sehr attraktiven Preisen; entsprechend kennt die BEP kaum Leerstände.

Siedlungsschwerpunkte der BEP liegen im Lettenquartier in Zürich-Wipkingen (Kreis 10) sowie im Zürcher Industriequartier um den Röntgenplatz (Kreis 5). Diesen Quartieren hat die BEP ihren Stempel aufgedrückt. Weitere Siedlungen befinden sich in den Stadtzürcher Kreisen 2 (Manegg), 4 (Aussersihl), 6 (Unterstrass), 9 (Altstetten), 10 (Wipkingen) und 11 (Oerlikon). Daneben besitzt die BEP auch Liegenschaften in den Gemeinden Dietikon, Effretikon, Oberglatt, Urdorf, Wallisellen und Winterthur-Töss.

Finanzierung

Die BEP ist solide finanziert. Die Hauptgläubigerinnen sind die Zürcher und die Genfer Kantonalbank sowie die Pensionskasse SBB. Neben dem gezeichneten Genossenschaftskapital tragen die Einlagen der Genossenschafter:innen in der Depositenkasse wesentlich zur Mittelbeschaffung bei. Die Abschreibungen auf Liegenschaften und Anlagen und die jährliche Äufnung des Erneuerungsfonds stellen die notwendigen Mittel zur laufenden Erneuerung des Gebäudebestandes bereit.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle im März 2023

Wie wir uns organisieren

Generalversammlung
Die jährliche Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. Sie setzt die Statuten fest, wählt das Präsidium, den Vorstand und die Revisionsstelle, genehmigt Jahresbericht und Jahresrechnung und fasst Beschlüsse über Vorhaben von grosser Tragweite, insbesondere Grundstückskäufe und Bauvorhaben über 7 Mio. Franken.

Vorstand
Der Vorstand ist verantwortlich für die strategische Entwicklung der BEP. Er zählt aktuell acht Mitglieder, welche nebenamtlich tätig sind. Die Stadt Zürich ist mit einem Mitglied im Vorstand vertreten. Der Vorstand konstituiert sich selber.

Revisionsstelle
Als Revisionsstelle wird jeweils eine anerkannte Treuhand- oder Revisionsgesellschaft gewählt. Sie prüft die Geschäftsführung und die Jahresrechnung und legt einen schriftlichen Bericht zuhanden der Generalversammlung vor.

Geschäftsstelle
Auf der Geschäftsstelle sind rund 35 Mitarbeiter:innen sowie Lernende tätig. Unter Leitung der Geschäftsführung trägt die Geschäftsleitung (Finanzen, Bewirtschaftung, Bau, Soziales) die Verantwortung für die Umsetzung der Vorstandsentscheide und für das operative Geschäft. Im Nebenamt führen rund 30 Bewohner:innen Tätigkeiten aus, wie die Pflege der Aussenräume, die Vermietung der Siedlungslokale und Gästewohnungen sowie die Betreuung des BEP-Ateliers.

Siedlungskommissionen
Rund 70 Genossenschaftsmitglieder gehören den Siedlungskommissionen an. Als Bindeglied zwischen Vorstand und Bewohner:innen kümmern sie sich – unterstützt vom Bereich «Soziales» der Geschäftsstelle – vor allem um das genossenschaftliche Zusammenleben in der Siedlung. Dazu gehören auch gemeinsame Anlässe wie Siedlungsfeste und Aktivitäten für Familien oder Senior:innen.

Wie wir uns weiterentwickeln

Weiterführung des genossenschaftlichen Gedankens
Nach verschiedenen Reorganisationen der Verwaltung und des Vorstandes verfügt die BEP heute auf der Basis zeitgemässer Statuten und Reglemente über moderne Strukturen und Instrumente. Auf dieser Grundlage will sie bewusst und sorgsam das genossenschaftliche Erbe pflegen und zugleich den genossenschaftlichen Gedanken weiterentwickeln.

Erneuerung der bestehenden Liegenschaften
Auf der Basis einer systematischen Analyse ihrer Liegenschaften aktualisiert die BEP ihre strategische Langzeitplanung zur Bauwerkserneuerung periodisch. Nachdem in den 1990er-Jahren vor allem die Bauten der Hochkonjunktur instandgesetzt wurden, stehen nun die älteren Siedlungen vor dem zweiten Erneuerungszyklus.

Erschwerend wirkt sich hier aus, dass mehrere Siedlungen der BEP im Schutzinventar der städtischen Denkmalpflege figurieren. In Anbetracht gewisser struktureller Mängel, wägt die BEP Potenziale für Aufwertungsmassnahmen, Eingriffstiefen, angestrebte Durchmischung und Qualität und nicht zuletzt die finanziellen Konsequenzen sorgfältig gegeneinander ab und kommuniziert sie den betroffenen Bewohner:innen frühzeitig.

Mit der umfassenden Erneuerung der ältesten BEP-Siedlung Industrie 1 in den Jahren 2005/2006 begann die neue Epoche. Nach demselben Muster folgten die Siedlungen Letten 1-3 und Industrie 2. Die Erneuerung der Siedlung Letten 4 wurde 2020 abgeschlossen.

Weiteres Wachstum
Neben der Anpassung des Bestandes an zeitgemässe genossenschaftliche Wohnbedürfnisse verfolgt die BEP das Ziel eines organischen Wachstums auf 2‘000 Wohnungen bis ins Jahr 2025. Denn die Genossenschaft will einerseits weiterhin Wohnraum der Spekulation entziehen und andererseits das Portfolio mit modernen Wohnraumkonzepten erweitern.

Diesem Wachstumspfad folgt die BEP seit 2009, als sie von der Stadt Zürich ein Baurechtsgrundstück an der Tièchestrasse erwarb. Heute steht dort die Siedlung Waid mit 75 Wohnungen – mehrheitlich für Familien – und einer Kita. In Dietikon baute die BEP später die Siedlung Hofächer mit 60 Wohnungen für Menschen in der zweiten Lebenshälfte sowie – in Partnerschaft mit der Pensionskasse NEST – die Siedlung Limmatfeld mit 152 zeitgemässen Wohnungen. Ende 2018 erwarb die BEP die Siedlung Neumühle in Winterthur-Töss mit 136 Wohnungen. In Zürich-Wollishofen (Manegg) ist im Jahr 2022 eine weitere Siedlung mit 101 Wohnungen fertig gestellt worden. Für die Siedlung Seebahn ist ein Ersatzneubau in Planung.

Die BEP versteht Wachstum nicht als Selbstzweck oder Sachzwang. Vielmehr glaubt sie an eine gesellschaftlich wünschenswerte Wirkung ihres Engagements für den genossenschaftlichen Wohnungsbau.