B Geschäftsbericht 2021 P

Anlässe. Anträge. Kompetenzen. Langfristig. Lettenquartier. Reglemente. Wiedersehen. Zusammenhalt. 111 Jahre BEP. Urs Loppacher.

Inhalt

3	Editorial
4	Vorstand - was uns bewegte
6	Nachhaltigkeit
8	Rückblick Geschäftsstelle
12	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

Geschäftsmodell und Organigramme

Ausklapper hinten

30

32

Das Wichtigste in Kürze

Impressum

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Siedlungsversammlungen 2021

Vor Ort, online oder schriftlich, die Siedlungskommissionen standen 2021 vor der Frage, welche Form für sie und ihre Bewohnenden die geeignetste ist. Einen Erfahrungsbericht mit drei Siedlungen publizierten wir in der BEP episode im Dezember 2021. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen Beteiligten herzlich für ihr grosses Engagement und ihren Mut, auch einmal unbekannte Wege zu beschreiten.

111. Generalversammlung

Auch sie fand im Berichtsjahr wieder schriftlich statt und die Genossenschaftsmitglieder folgten den Anträgen des Vorstands mit grosser Mehrheit. Die Wahlbeteiligung selbst lag wie im Vorjahr bei rund 30 Prozent. Neben den ordentlichen Traktanden wurde Simon Künzler mit deutlichem Mehr in den Vorstand gewählt. Anlässlich der konstituierenden Sitzung vom 14. Juli 2021 wurden die Aufgaben des Vorstands verteilt und Simon Künzler übernahm die Funktion des Fachvorstands Bau von Noemi Kuonen, welche per Generalversammlung 2021 ausgetreten ist. Die übrigen Vorstandsmitglieder wurden in ihren Funktionen bestätigt.

Anlässe

Das Geschäftsjahr 2021 liess kleinere und zeitweise auch grösser Anlässe endlich wieder zu und Sie alle meisterten die Herausforderungen mit Hygiene- und Verhaltensregeln gekoppelt mit Schutzkonzepten vorbildlich. Es war schön, endlich wieder mit Ihnen in Kontakt zu treten. Dieser Austausch ist für uns im Vorstand und für die Geschäftsstelle enorm wichtig.

Veränderungen

Im Berichtsjahr haben sich die Vorstandsmitglieder Patrick Schönenberger und Urs Loppacher entschlossen, ihr Amt per GV 2022 niederzulegen. Ein Entscheid, den wir sehr bedauerten. Entsprechend war die Nachfolgeregelung ein weiteres Thema, mit welchem wir uns intensiv auseinandersetzten und dank des dafür definierten Prozesses auf fundierte Erfahrungen zurückgreifen konnten.

Urs Loppacher

Am 16. Dezember 2021 – vollkommen überraschend – verstarb unser Vorstandskollege Urs Loppacher. Er war seit 2014 im Vorstand der BEP und hat als Mitglied des Fachbereichs Soziales die Veränderungen der letzten Jahre stark geprägt. Ein grosses Anliegen war ihm der naturnahe Aussenraum, für den er sich mit grossem Engagement einsetzte. Wir verlieren mit ihm einen ehrlichen, kritischen Denker und trauern um einen Freund, den wir sehr vermissen werden. Eine Würdigung über ihn und sein Engagement finden Sie in der BEP episode vom April 2022.

Claudia Vontobel Präsidentin Maria Åström Geschäftsführerin

Vorstand was uns bewegte

Über Entwicklung, Weiterentwicklung und das Zusammenarbeiten auf allen Ebenen.



Patrick Schönenberger, Fachvorstand Soziales

Claudia Vontobel, Präsidentin

Hans Galbier, Vizepräsident, Mitglied Finanzkommission

Simon Künzler, Fachvorstand Bau

Lisa Diggelmann, Mitglied Finanzkommission

Marlis Zwinggi, Mitglied strategische Baukommission

Georg Ständike, Fachvorstand Finanzen (Vertretung der Stadt Zürich)

Urs Loppacher, Mitglied Kommission Kultur & Soziales, KuSo (verstorben am 16. Dezember 2021)

Zusammenarbeiten

Die BFP befindet sich weiterhin im Wachstum. Im kommenden Berichtsjahr wächst die BEP mit der Siedlung Manegg 1 um weitere 101 Wohnungen. Umso komplexer werden die strategischen Aufgaben für den Vorstand. Damit er sich auf diese Kernkompetenz konzentrieren kann, wird er im operativen Bereich von der Geschäftsstelle entlastet, welche sich um die Bedürfnisse unserer Genossenschaft und der Bewohnenden kümmert. Mit der Schaffung der Stelle einer Geschäftsführung im Jahr 1998 wurde die Professionalisierung der BEP-Führung eingeleitet. Eine Aufgabenteilung, welche sich in den letzten 23 Jahren weiterentwickelt und entsprechend geschärft hat und stets auf Augenhöhe funktioniert.

Fachvorstand Bau

Am 25. Juni 2021 wurde Simon Künzler als neues Vorstandsmitglied bestätigt. Mit der konstituierenden Sitzung vom 14. Juli 2021, an welcher die Aufgaben des Vorstands verteilt wurden, übernahm Simon Künzler die Funktion des Fachvorstands Bau von Noemi Kuonen. Der Familienvater und Geschäftsführer eines Architekturbüros hat sich in der Zwischenzeit bestens in seine Aufgaben eingearbeitet und ist somit für Vorstand und Geschäftsstelle ein wertvoller Ansprechpartner geworden.

Sozialkommission

Im Berichtsjahr 2021 haben zwölf Sitzungen dieses Pilotprojekts stattgefunden und per Vorstandsbeschluss wurde die Sozialkommission (SoKo) per 01. Januar 2022 ordentlich eingeführt. Die SoKo nimmt vor allem strategische Aufgaben wahr, während die KuSo in erster Linie operativ arbeitet und die Umsetzung der konkreten Tätigkeiten im Sinne des genossenschaftlichen Zusammenlebens zum Ziel hat. Entsprechend wurde das Organisationsreglement (OrgR) angepasst.

Reglemente

Das 2021 überarbeitete Haustierreglement schafft Klarheit in vielen Belangen, in welchen das bisherige zu wenig zeitgemäss ausformuliert war. So werden neu beispielsweise Grundlagen für das Zusammenleben von Mensch und Tier dargestellt, um Konfliktsituationen zu vermeiden und Entscheidungskriterien nachvollziehbarer zu machen. Hunde bleiben weiterhin nicht erlaubt. Ausnahme bildet die Haltung von Blindenführhunden, Therapiehunden und Hunden, die zur Berufsausübung notwendig sind (mit Nachweis). Die Inhalte wurden in Zusammenarbeit mit dem Tierschutz STS und der Stiftung für das Tier im Recht erstellt.

Auch das Entschädigungsreglement wurde überarbeitet und trat per 01. Juni 2021 in Kraft. Präzisiert wurden Entschädigungen von Organen und Gremien. Mit dieser Anpassung wird sichergestellt, dass alles rechtlich einwandfrei nachvollzogen werden kann, insbesondere bei Personen mit mehr als einem Mandat.

Anträge

Im Zusammenhang mit der GV vom 25. Juni 2021 gingen vier Anträge ein, welche prüfenswerte Anliegen enthielten. Die GV war jedoch nicht der geeignete Ort, um sie zu diskutieren. Deren Kompetenzen sind in den Statuten der BEP geregelt und umfassen grundsätzliche Geschäfte. Der Vorstand ist für alle Geschäfte zuständig, die nicht ausdrücklich anderen Organen vorbehalten sind. In diesem Sinne hatte er entschieden, zwei der vier Anträge im Rahmen von Vorstandssitzungen zu behandeln. Die zwei weiteren Anträge beinhalten Planungsfragen. Diese sind gemäss Organisationsaufteilung der BEP im Verantwortungsbereich des Vorstands. Je nach Kompetenzsumme kann oder muss er einen Antrag an die GV stellen. Voraussetzung für einen solchen Antrag zuhanden der Generalversammlung ist, dass der Vorstand im Vorfeld die erforderlichen Abklärungen trifft.

Weiterentwicklung Lettenquartier BEP

Im Fokus dieser langfristigen Weiterentwicklung stand 2021 die Testplanung und die Berichterstattungen daraus. Der Abschluss dieser Testplanung, in welcher verschiedene Szenarien für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Quartiers ausgelotet werden, war per Ende dieses Berichtsjahres vorgesehen und musste auf voraussichtlich Ende März 2022 verlängert werden. Grund dafür ist der Standort der neuen Schulanlage: Bisher wurden verschiedene Standorte auf dem BEP-Areal in Betracht gezogen. Das Begleitgremium kam an der dritten Besprechung jedoch zum Schluss, dass der Standort der Schule nochmals vertieft zu prüfen ist. Damit alle Interessierten auf dem Laufenden bleiben können, wurde eine Projektwebsite (bep-lettenquartier.ch) eingerichtet mit der Möglichkeit zur Anmeldung für den Newsletter. Für die Bewohnenden des Lettenquartiers selbst haben mehrere Informationsanlässe (online und vor Ort) stattgefunden und schriftliche Berichterstattungen wurden verteilt. Der partizipative Prozess startet im kommenden Jahr.

Rücktritte und Nachfolgen

Im Berichtsjahr 2021 haben sich unsere Vorstandskollegen Urs Loppacher und Patrick Schönenberger entschieden, aus dem BEP-Vorstand zurückzutreten. Entsprechend haben wir uns mit der Nachfolgeregelung befasst und im Berichtsjahr die notwendigen Schritte in die Wege geleitet, damit wir uns am Anfang des Geschäftsjahrs 2022 vollends auf die Rekrutierung der neuen Kolleginnen respektive Kollegen konzentrieren können.

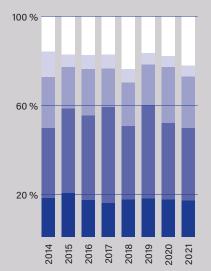
In aller Stille

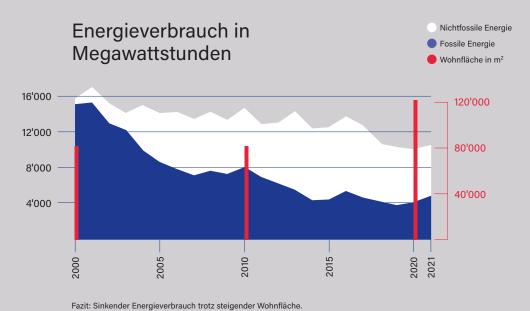
nehmen wir Abschied von unserem Kollegen Urs Loppacher. Merci, Urs.

Nachhaltigkeit

Entwicklung Mieterfranken







Unser Engagement von heute für die Ansprüche und Bedürfnisse unserer Bewohnenden und Mitarbeitenden von heute, morgen und übermorgen.

Beispiel Manegg

Die Nachhaltigkeit unserer Siedlung Manegg 1 beginnt bereits beim Vermietungsprozess: Erstmals wurde mit «e-monitor», einer elektronischen Plattform, gearbeitet. Darüber wurde der gesamte Bewerbungsprozess abgewickelt (inklusive Zustellung der Unterlagen und relevanten Informationen für die Bewerbenden). Entsprechend konnten personelle, aber auch materielle Ressourcen geschont/eingespart werden.

Beispiel Projektentwicklung Lettenquartier BEP

Die heutigen Wohnungen im Betrachtungsperimeter sind überwiegend klein, nicht hindernisfrei und entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit der Testplanung und dem anschliessenden Mitwirkungsprozess kann die Weiterentwicklung des gesamten Lettenquartiers heutigen und künftigen Wohnansprüchen gerecht werden – mit mehr günstigem und hindernisfreiem Wohnraum für alle und in allen Lebenslagen.

Beispiel Sozialkommission (SoKo)

Per 01. Januar 2022 wurde die Sozialkommission (SoKo) nach einem Pilotjahr definitiv eingeführt. Bislang fehlte dem Fachbereich Soziales eine strategische Kommission, in welcher der Vorstand Soziales gemeinsam mit dem Geschäftsbereich Soziales und der Geschäftsführung einen fachlichen Diskurs zur strategischen Ausrichtung führen und anspruchsvolle Geschäfte vorbereiten kann, um künftig spezifischer agieren zu können.

Beispiel soziale Unterstützung

Im Berichtsjahr wurden 31 Sozialberatungen sowie 36 Konfliktberatungen/
Mediationen abgeschlossen. Vier Anträge an den Sozialfonds konnten bewilligt werden. Insgesamt 37 Arbeitsgruppen und Projekte wurden in ihrer Arbeit oder bei der Umsetzung unterstützt und schliesslich konnten sieben Anliegen aus den Siedlungen bewilligt werden.

Beispiel erneuerbare Energie

Seit mehr als 40 Jahren setzt die BEP auf erneuerbare Energien. Mit unseren Partnern EWZ (Elektrizitätswerk der Stadt Zürich) und EKZ (Elektrizitätswerke des Kantons Zürich) betreibt die BEP über zehn Heizzentralen, in welchen erneuerbare Energien (gewonnen aus Wärmepumpen, Photovoltaik oder Erdwärmesonden) zum Einsatz kommen.

Beispiel Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Drinnen wie draussen - das Arbeiten in Aussenräumen oder in Liegenschaften birgt Gefahren. Um unsere Mitarbeitenden und Nebenamtlichen den gesetzlichen Anforderungen entsprechend zu schützen, bietet ihnen die BEP Schulungen und stellt Schutzausrüstungen zur Verfügung. Ebenfalls im Rahmen der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes befinden wir uns im Aufbau der betrieblichen Sicherheits- und Notfallorganisation. Dazu gehören auch Vorkehrungsmassnahmen für die erste Hilfe. Entsprechend haben alle Mitarbeitenden der BEP einen Samariterkurs in Reanimation und Nothilfe absolviert. Ebenso verfügt die Geschäftsstelle nun über zwei Defibrillatoren.

Beispiel Angestelltenförderung

Damit es bei der BEP auch morgen rund läuft: Im Berichtsjahr 2021 investierte die BEP konsequent in die Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden. Das beinhaltet beispielsweise Office-Schulungen für alle im Rahmen der Einführung von Word, Excel und PowerPoint-Vorlagen im neuen Corporate Design, genossenschaftsspezifische Kurse für Neueintretende, Projektmanagementkurse, aber auch Pflichtkurse wie beispielsweise beim ESTI (Eidgenössisches Starkstrominspektorat) sowie zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz.

Beispiel Onlinemeetings

Aufgrund der Coronapandemie fanden Besprechungen über einschlägige Onlineplattformen allgemeine Akzeptanz. Dank dieser Onlinebesprechungen können neben Anreisezeiten auch Reisespesen und damit in Zusammenhang stehende Emissionen reduziert werden.

Rückblick Geschäftsstelle

Auch im Berichtsjahr 2021 blieben Flexibilität und Innovation äusserst gefragte Fähigkeiten, um das Alltagsgeschäft zu meistern. Ein herzliches Dankeschön an alle Beteiligten für ihren Einsatz respektive ihr Verständnis.



Aufgrund der Homeoffice-Regelungen während des Berichtsjahrs waren die Arbeitsplätze der BEP-Mitarbeitenden fast über die gesamte Deutschschweiz verteilt: eine Auswahl.

Weiterentwicklung

Sie beschäftigte uns auch in der Geschäftsstelle: Sei es mit dem Lettenguartier, der Testplanung und den Informationsveranstaltungen, bei welchen es darum ging, die bis dahin vorhandenen Informationen transparent und vor allem so verständlich wie möglich aufzubereiten. Dies, um in den Dialog mit Betroffenen und Interessierten zu treten. Sei es das Projekt Seebahnhöfe, bei welchem wir bezüglich Gestaltungsplan, Lärmschutz und den dadurch resultierenden Verzögerungen mit Herausforderungen bezüglich Terminplan zu kämpfen haben. Sei es im personellen Bereich, wo im Juni alle Mitarbeitenden die schöne und konstruktive Aufgabe hatten, sich mit möglichen Themenfeldern für die Partizipation bei Bauprojekten auseinanderzusetzen. Und schliesslich der Auftrag des Bereichs Soziales, ein Schwerpunktthema, mit dem sich der Bereich und die Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2021 intensiv auseinandersetzte und welches schliesslich in einem Handbuch dokumentiert werden soll. Auch unser Corporate Design hat sich weiterentwickelt: Alle Reglemente sind überführt und die MS-Office-Schulungen für Mitarbeitende, Vorstand und interessierte Freiwillige abgeschlossen.

Garantien

Wo gearbeitet wird, entstehen Fehler, bei Bauprojekten sprechen wir dann von Mängeln. Gleich bei drei Siedlungen standen im Berichtsjahr die sogenannten Zwei-Jahresabnahmen an. Eine Herausforderung: Schliesslich betraf dies 193 Wohnungen der Siedlungen Wallisellen, Stüssi und Dietikon-Limmatfeld, in welchen jede Küche und jedes Badezimmer und in der letztgenannten sogar jeder Raum begutachtet werden musste. Eine Herkulesaufgabe – gekoppelt mit Sondereinsätzen für mehr als ein Dutzend Mitarbeitende.

Erstvermietung

266 Bewerbungen für 101 Wohnungen in 30 Tagen: Dank unserem digitalen Vermietungsprozess – welcher zum ersten Mal in der Geschichte der BEP zur Anwendung kam – konnten wir diesen Ansturm souverän bewältigen. Längst sind alle Wohnungen vermietet und halten, was sie versprechen: Schliesslich gab es aufgrund des Besichtigungstermins der Musterwohnung im Oktober

2021 keine Vertragsrücktritte. Auch die Vermietung der Gewerbeflächen in beiden Liegenschaften (Manegg 1 und die Gewerbeliegenschaft Manegg 2) gestaltete sich erfreulich: Manegg 1 ist voll vermietet und die Gewerbeliegenschaft gut zur Hälfte. Für die restlichen Flächen gibt es Interessenten respektive Reservationsvereinbarungen.

Digitalisierte Dezentralisierung

Mit der behördlich verordneten Homeofficepflicht verlagerten sich die Arbeitsplätze auch in diesem Berichtjahr vermehrt von der Imfeldstrasse über den Thurgau nach Winterthur in das Glarnerland an den Vierwaldstättersee bis hin zum Jurasüdfuss und zurück nach Zürich. Zudem arbeiteten und arbeiten die Hauswartungen (wo vorhanden) vermehrt in den Hauswartbüros unserer Siedlungen. Dieser ungeplanten Dezentralisierung konnten wir mit einer darauf abgestimmten, geplanten Digitalisierung Rechnung tragen: Schon seit Jahren arbeiten wir alle - zum Glück - über einen VDI. Das steht für Virtual Desktop Infrastructure, also über einen virtuellen Desktop, auf den von überall her zugegriffen werden kann. 2020 folgten Programme für kleine und später grosse Onlinemeetings und 2021 eine einheitliche Sharing-Plattform. Damit sind wir in der Lage, uns immer und jederzeit auszutauschen sowie sicher und aktuell auf Dokumente zuzugreifen respektive sie zu bearbeiten. Ebenso ist der Entscheid für eine neue Telefonanlage gefallen, welche es allen Mitarbeitenden erlaubt, künftig aus dem Homeoffice über ihre Geschäftstelefonnummer zu telefonieren.

Ordentlich

Vieles, was uns im Berichtsjahr beschäftigte, wird erst in Zukunft Früchte tragen: Sei es das Konzept für die kommenden ordentlichen Generalversammlungen oder die Umsetzung der neu beschlossenen Abfallinfrastruktur der Siedlung Winterthur-Neumühle. Gerade in grösseren Siedlungen bleibt Littering ein Thema, welches wohl künftig vermehrt begleitet werden muss. Insbesondere deshalb, weil sich Verhalten und Verantwortungsverständnis zu Umfeld und Umwelt leider teilweise negativ verändert haben. Entsprechend packten wir die Herausforderung an, um diesen negativen Trend möglichst ins Positive zu wandeln.

Reglemente und Prozesse

Als zeitgemässe Arbeitgeberin ist es nur selbstverständlich, dass wir auch unseren nebenamtlichen Mitarbeitenden entsprechende Anstellungsbedingungen bieten wollen. Das Reglement Nebenamtliche vom 01. Januar 1993 entsprach diesen Ansprüchen auch hinsichtlich gesetzlicher Aspekte nicht mehr. Ebenso haben sich im Laufe der Jahre die Aufgaben und Anforderungen an das nebenamtliche Personal verändert, das gilt auch für die Bedingungen in den Vereinbarungen. Das neue Reglement tritt per 01. Juli 2022 in Kraft.

Von aussen betrachtet weniger sichtbar, aber von langfristig unschätzbarer interner Relevanz ist die sukzessive Optimierung unserer Prozesse, namentlich für die Bereiche Vermietung, Soziales und Finanzen: So konnten beispielsweise einzelne Schnittstellen reduziert, Teilschritte vereinfacht und die Verantwortlichkeiten der einzelnen Mitarbeitenden in Notfällen geklärt werden. Die Prozesserarbeitung und die damit einhergehende Optimierung der Arbeitsabläufe wird uns auch in Zukunft beschäftigen.

Gesundheit

Eine moderne Arbeitgeberin kümmert sich um den Arbeits- und Gesundheitsschutz ihrer Mitarbeitenden und damit einhergehend um das Vermeiden von langfristigen Arbeitsausfällen. Dazu gehören beispielsweise die laufende Aktualisierung und Umsetzung der Schutzkonzepte im Zusammenhang mit der Coronapandemie, die Schulung zum Thema «Erste Hilfe» für alle Mitarbeitenden sowie auch die Anschaffung von Defibrillatoren (bei lebensbedrohlichen Herzrhythmusstörungen) und die systematische Überprüfung von weiteren Massnahmen (zum Beispiel zum Umgang mit Chemikalien).

Im Bereich Finanzen konnten wir das Hypotheken-Portfolio weiter optimieren und damit die «finanzielle Gesundheit» unserer Genossenschaft weiter stärken. Dies erfolgte durch eine weitere Umschichtung von kurz- zu langfristigen Krediten mit einer ausgewogenen Verteilung der Laufzeiten und Fälligkeiten.

Dankeschön

An alle Mitarbeitenden für dieses Engagement.



Die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle anlässlich eines Personalworkshops und Betriebsausflugs vom 02. Juli 2021.

Jeweils von links. Unterste Reihe: Marianne Huwyler, Gitt Tänzler, Carmen Fatzer, Sonja Rieder, Marvin Gut, Azarel Banao, Milos Ivanovic, René Rösli, Katharina Barandun, Esther Reichmuth, Zoran Velickovic, Marc Bänziger. Zweite Reihe: Rolf-Werner Wirtz, Ilir Xhemaili, Barbara Süss, Jürg Züblin, René Beck. Dritte Reihe: Thomas Sulzer, Heidi Thäler, Alexandra Imstepf, Brigitta Ansermet, Maria Åström, Suzanne Hertig. Oberste Reihe: Enrico Bittner, Katrin Bollinger, Roland Tanner.





Geburten

Dina. Kaon. Lynn. Leonik. Meya Ava. Yalda. Ceyda. Malek Nour. Neyla. Rosa Milena. Mattia. Meret Amalia. Elfida Lorin. Delia. Marta Lou Anna. Maria Louisa. Anisa. Lian. Noémie Catherine. Nejla. Alin. Naelia. Blinera. Troj. Tiam. Kiana. Lisa. Jana.

Todesfälle

Todesdatum	Name	Vorname	Jahrgang	Ort	Siedlung
14.12.2021	Bulgur	Turhan	1937	Birmensdorferstrasse 34	Hofächer
16.02.2021	Casanova	Franz	1937	Imfeldstrasse 95	Letten 8
02.11.2021	Czank	Andreas	1967	Albertstrasse 2	Industrie 3
18.09.2021	Egger	Bernhard	1925	Stüssistrasse 27	Stüssi
01.05.2021	Georgiadis.	Sofia	1938	Röntgenstrasse 59	Industrie 2
22.08.2021	Hodel	Hans	1945	Rebenstrasse 69	Industrie 3
04.09.2021	Käch	Adela	1956	Imfeldstrasse 103	Letten 8
17.08.2021	Kläy-Kamm	Lydia	1931	Röntgenstrasse 87/165	Industrie 4
16.12.2021	Loppacher	Urs	1952	Imfeldstrasse 61	WWK 2
12.12.2021	Marti	Lea	1930	Regensbergstrasse 165	Oerlikon
09.02.2021	Müller	Robert	1936	Im Heidenkeller 38	Urdorf
12.11.2021	Stierli	Ida	1930	Breitistrasse 14	Industrie 4
14.10.2021	Vock	Heinz	1929	Albertstrasse 8	Industrie 3
27.01.2021	Zingg	René	1931	Stüssistrasse 23	Stüssi
13.01.2021	Zumbach	Susanne	1942	Stüssistrasse 27	Stüssi

Unsere Siedlungen

Niederglatt

0berglatt

Gla

Regensdorf

14

Dietikon

13

Schlieren

9

Urdorf

7

5

6

3

ZÜRICH

1

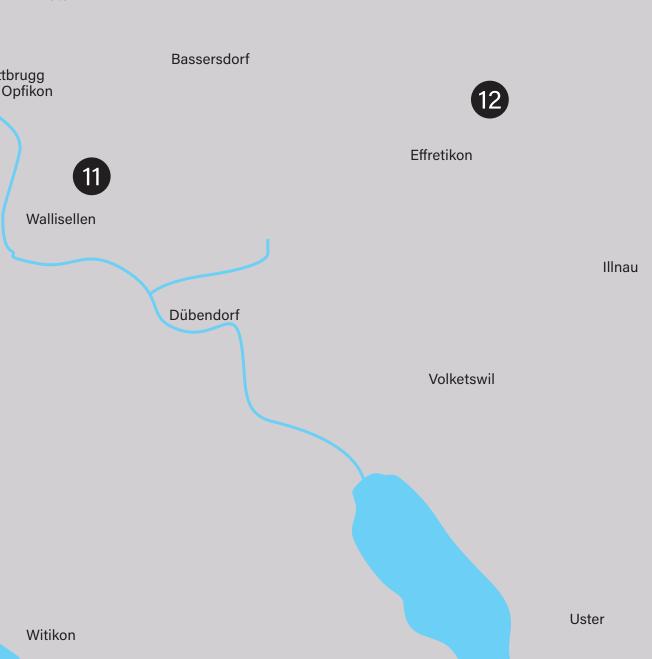
- 1. Manegg 1 (in Bau) und Manegg 2
- 2. Seebahn
- 3. Industrie 1-4
- 4. Stüssi
- 5. Bändli
- 6. Letten 1-9, Wasserwerk 1-2, Chalet, Kindergarten, Genossenschaftshaus

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

WINTERTHUR



Kloten



Liegenschaftsverzeichnis

Kreis/Ort		Liege schaf		Woh	nung	en												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 2	1									1							1
Kreis 4	Seebahn	16		3		24		62		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	111	707	127	268	154	14	36	4	1	2	7	1'700

Gew	/erbe	;	Beg räur	egnung ne	s-		Nebei	nobjekt	te					Alter und W	ert		Grund- eigentum
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	i Eigengrund Baurecht
														1989	13'760	18'910	Eigengrund
5														1930	9'410	26′530	Eigengrund
				1	1				3			8		1915 / 2006 1920 / 2017	16'120 26'561	20'029	Eigengrund Eigengrund
		1	1											1920 / 2017	13'134	25 230	Eigengrund
			'						2	34		12	214	1967	15'865	23'810	Eigengrund
—											8	4		1917	7'262	8'720	Eigengrund
									27	54	61	20		1974	25'462	34'362	Baurecht
			1				2							1923 / 2013	14'753	11'045	Eigengrund
				1			_	2						1923 / 2011	3'494	3′148	Eigengrund
				<u> </u>								4		1923 / 2010	8'237	8'359	Eigengrund
						1			4			<u> </u>		1925 / 2020	32'874	24'273	Eigengrund
									2	4		4		1928	6′917	14'824	Eigengrund
														1933	5′023	10'787	Eigengrund
												10		1948	4'600	10′713	Eigengrund
									1			29		1960	11'439	18'759	Eigengrund
														1974	2'179	2′765	Eigengrund
														1945	6'468	16'200	Eigengrund
														1947	6′320	17'034	Eigengrund
		1			1	1	3	1		33		5		2016	45'300	35'798	Baurecht
														1886	36	640	Eigengrund
1		1								10				1948	1′548	3′531	Eigengrund
									1	15	3	3		1969	8'796	9'550	Baurecht
									5	14	9	5		1969	5′013	7'122	Baurecht
									6	13		4		1973 / 2017	4'029	4'854	Baurecht
1										16		2		1974	4'322	4'666	Baurecht
										20	5	1		1966	8'662	8′700	Baurecht
	3		1			1		1		42		1		2015	24'160	19'219	Baurecht
7		1	1			1	3	2	16	109		7		2019	79'400	54'835	Eigengrund
									4	165				1994	71′500	39'529	Eigengrund
14	3	4	4	2	2	4	8	6	71	529	86	119	214		482'644	506'243	

Lagebericht 2021



Allgemeiner Geschäftsverlauf

Nachdem die BEP das erste Pandemiejahr sehr gut bewältigt hat, kann auch
das Berichtsjahr 2021 als erfolgreich
bezeichnet werden. Das laufende grosse
Neubauprojekt Manegg 1 (im Umfeld
des nachhaltigen Stadtquartiers Greencity) ist auf Kurs. Die Instandsetzung
der Gewerbeliegenschaft Manegg 2
konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Dank den nach wie vor günstigen
Finanzierungsmöglichkeiten konnte die
BEP im Frühjahr ihr Hypothekenportfolio nochmals optimieren und für die
Zukunft absichern.

Vermietungssituation

Per Ende 2021 waren alle Wohnungen vermietet und es gab auch innerhalb des Berichtsjahrs, ausser für kleinere Instandsetzungen bei Mietwechseln, keine nennenswerten Leerstände.
Nach der Erneuerung der Manegg 2 (Gewerbehaus) konnte bereits ein Teil der Büro-/Gewerbeflächen vermietet werden. Kontakt besteht mit weiteren Interessenten. Bei den übrigen Gewerbeflächen bestehen keine nennenswerten Leerstände.

Anzahl Mitarbeitende und Vollzeitstellen

Per 31.12.2021 waren 36 Mitarbeitende (das sind 29,93 Vollzeitstellen) bei der BEP angestellt. Der durchschnittliche Wert lag 2021 bei 30,95 Vollzeitstellen. Zudem sind zwei Lernende für die BEP tätig.

Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und 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 derzeit keine wesentlichen Risiken.

Internes Kontrollsystem (IKS)

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

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Das eingangs erwähnte Neubauprojekte Manegg 1 kann im kommenden Berichtsjahr termingerecht und plangemäss fertiggestellt werden. Trotz eines weiteren – für die Bauunternehmen schwierigen – Pandemie-Winters gab es erfreulicherweise keine Verzögerungen bei den Arbeiten.

Hingegen musste aufgrund neuer gesetzlicher Anforderungen beim Ersatzneubauprojekt an der Seebahnstrasse ein Planungsstopp verfügt werden, um eine Lagebeurteilung und Risikoabschätzung vorzunehmen. Zusammen mit den beteiligten Behörden werden rechtliche Abklärungen für das weitere Vorgehen in Bezug auf das Projekt Seebahn-Höfe vorgenommen.

Aktuell sind Instandsetzungen der Siedlungen Effretikon sowie Industrie 3 und 4 in Planung. Momentan sind neben Manegg 1 keine weiteren Grossprojekte in der Umsetzungsphase.

Die Testplanung zur Weiterentwicklung des Lettenquartiers BEP war per Ende des Berichtsjahrs noch nicht abgeschlossen. Die Betroffenen und Interessierten wurden an insgesamt vier Informationsanlässen sowie der Siedlungsversammlung Letten/Wasserwerk über Hintergrund und Stand der Dinge informiert.

Während des gesamten Berichtsjahrs wurden einige Angebote vertiefter überprüft, Akquisitionen fanden keine statt.

Sozialfonds

Der Bestand des Sozialfonds ist im Berichtsjahr leicht zurückgegangen. Neben Unterstützungsleistungen an Bewohnende in Not wurden gemeinschaftsfördernde Projekte, Aktivitäten und Organisationen gefördert.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Aktuell sind keine wesentlichen aussergewöhnlichen Ereignisse bekannt.

Zukunftsaussichten

Da die Nachfrage nach Liegenschaften auch in diesem Berichtsjahr zunahm, ist der Bedarf an kostengünstigen Mietwohnungen in der Umgebung und innerhalb des Stadtgebiets entsprechend weiterhin sehr hoch. Das grosse Bedürfnis nach günstigem Wohnraum bleibt somit ungebrochen und eine Trendwende kann nahezu ausgeschlossen werden. Die Bedingungen für Finanzierungen sind nach wie vor sehr gut, dies vor allem bei den kürzeren Laufzeiten. Bei langfristigen Krediten wurde in letzter Zeit ein Anstieg der Zinsen verzeichnet. Während der letzten Jahre hat die BEP aber das Kreditportfolio optimiert und allfällige Zinsrisiken abgesichert. Deshalb sind die Zukunftsaussichten der BEP aus wirtschaftlicher Sicht weiterhin sehr positiv.

Bilanz

Aktiven in CHF		2021		2020
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		9'585'587.34		2'069'655.36
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		214′578.68		98'321.27
Vorräte (Heizöl- und übrige Vorräte)		109'801.20		125'943.20
Aktive Rechnungsabgrenzungen (TA)		26'849.00		46′702.25
Total Umlaufvermögen		9'936'816.22		2'340'622.08
Anlagevermögen				
Contracting Heizanlagen		1'083'484.00		1'165'924.00
Finanzanlagen		1'296'000.00		1′296′000.00
Sachanlagen:				
Mobilien		292'000.00		359'400.00
Baulandreserven		905'585.85		905′585.85
Bebautes Land		60'786'510.45		60'786'510.45
Gebäude auf Eigengrund	310'347'445.75		309'913'445.75	
./. Amortisationen	-49'846'675.80	260'500'769.95	-46′750′056.80	263'163'388.95
Gebäude auf Land im Baurecht	125'470'732.55		125'696'319.60	
./. Heimfallfonds	-20'325'795.10	105'144'937.45	-19'428'486.10	106'267'833.50
Sachanlagen im Bau		42'174'922.15		34'902'751.55
Total Sachanlagen		469'804'725.85		466'385'470.30
Total Anlagevermögen		472'184'209.85		468'847'394.30
Total Aktiven		482'121'026.07		471′188′016.38
Passiven in CHF		2021		2020
Kurzfristiges Fremdkapital		010041040 50		0/040/00700
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2'021'212.50		3'216'887.20
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		11′505′500.00		1′505′500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen (Vorausbezahlte Mieten, Rückzahlungen aus Heizkostenabrechnung)		1'299'878.15		2'071'105.48
Total kurzfristiges Fremdkapital		14'826'590.65		6'793'492.68
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Depositenkasse	71'649'157.85		68'991'133.64	
Hypotheken und Darlehen	340'250'000.00		343'751'000.00	
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		411'899'157.85		412'742'133.64
Rückstellungen				
Erneuerungsfonds	46'808'659.90		43'439'305.69	
Sozialfonds	500′133.36		502'550.86	
Total Rückstellungen		47'308'793.26		43'941'856.55
Total langfristiges Fremdkapital		459'207'951.11		456'683'990.19
Total Fremdkapital		474'034'541.76		463'477'482.87
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		7'796'842.00		7'436'137.30
Gesetzliche Gewinnreserven		270'000.00		265'000.00
Gewinnvortrag	4'396.21		589.32	
Jahresergebnis	15'246.10	19'642.31	8'806.89	9'396.21
Total Eigenkapital		8'086'484.31		7′710′533.51
Total Passiven		482'121'026.07		471′188′016.38

Erfolgsrechnung

in CHF		2021		2020
Ertrag				
Mieterträge Wohnungen ./. Leerstände	22'361'440.10		22'366'536.40	
Übrige Mieterträge	1'630'853.06		1'464'981.16	
Übrige Erträge	365'652.63		194'984.49	
Total Erlös aus Lieferungen und Leistungen		24'357'945.79		24'026'502.05
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Unterhalt und Reparaturen	-4'580'729.38		-4'396'365.46	
Baurechtszinsen	-711′365.30		-794′518.30	
Versicherungen	-212′511.45		-217'990.75	
Betrieb, Abgaben und Gebühren	-980'847.57		-873′785.63	
Einlage Erneuerungsfonds	-3'982'569.31	-10'468'023.01	-3'848'180.00	-10′130′840.14
Bruttoergebnis		13'889'922.78		13'895'661.91
Personalaufwand		-4'648'038.70		-4'400'701.55
Übriger betrieblicher Aufwand				
Büro- und Verwaltungsaufwand	-1'061'764.35		-986'088.68	
Genossenschaftl. Betriebsaufwand	-337′113.95		0.00	
Organkosten	-171′608.11	-1′570′486.41	-208′161.41	-1'194'250.09
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		7'671'397.67		8′300′710.27
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-109'430.65		-138'878.85	
Einlage Amortisationsfonds	-3'096'619.00		-3'092'320.00	
Einlage Heimfallfonds	-1′161′780.00	-4'367'829.65	-1'161'790.00	-4'392'988.85
Finanzaufwand				
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen	-2'754'680.03		-2'568'890.11	
Zinsaufwand Depositenkasse	-701′196.40		-669'642.85	
Übriger Finanzaufwand	-4'236.04	-3'460'112.47	-10′107.57	-3'248'640.53
Finanzertrag		24'934.30		23'655.65
Periodenfremder Aufwand/Ertrag		168'952.85		-651'843.45
Jahresergebnis vor Steuern		37'342.70		30'893.09
Direkte Steuern		-22'096.60		-22'086.20
Jahresgewinn		15'246.10		8'806.89

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben zu den in der Jahresrechnung angewandten Grundsätzen

Die Jahresrechnung 2021 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 mittelbis langfristig zur Verfügung stehen und die Mindestanlagedauer in jedem Fall sechs Monate beträgt. Bezüge können nur unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen gemäss Depositenkassen-Reglement erfolgen. Durch die

in CHF

Umstellung des Erfolgsrechnungskontenplans per Rechnungsjahr 2021 ist die Vergleichbarkeit der einzelnen Posten teilweise eingeschränkt.

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

31.12.2021

Vorjahr

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

			,
7.	Zusammensetzung der passiven		
	Rechnungsabgrenzungen		
	Vorausbezahlte Mieten	782'763.95	833'206.80
	Mieterguthaben Heizkostenabrechnung	202′705.20	287'800.13
	Arbeitgeber-Beitragsreserve	0.00	600'000.00
	Ausstehende Strom- und Wasserrechnungen	140′500.00	165'800.00
	Diverse Abgrenzungen	173′909.00	184'298.55
	Total	1'299'878.15	2'071'105.48
8.	Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	60'885	62'619
9.	Gesamtbetrag, der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
	Liegenschaften inkl. bebautes Land (Anschaffungswert in CHF)	496'604'689	496'396'276
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 2021 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

12. Periodenfremde Aufwände/Erträge

Der periodenfremde Ertrag resultiert aus der Auszahlung einer Rückvergütung eines bereits vor dem Rechnungsjahr abgeschlossenen Bauprojekts. (Vorjahr: Nachzahlung an Baurechtszinsen für Vorperioden, da durch die definitive Festlegung des Baurechtszinses für eine Liegenschaft eine rückwirkende Zinsforderung zugunsten des

Baurechtsgebers entstand. Ausserdem wurde eine Arbeitgeberbeitragsreserve für Pensionskassenprämien gebildet.)

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 1'911'830 betragen (Vorjahr: 1'782'380).

Land im Baurecht

Siedlung	Fläche [m²]	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	341′554.20
Effretikon	3'298	90	23.06.2055	17'400.00
Waid	17'700	62	14.12.2073	163'390.00
Dietikon-Hofächer	7'296	62	31.12.2075	105'000.00
Total	54'042			711′365.30

14. Entschädigungen20212020Reglementarische Vorstandsentschädigung105'511.00102'666.25Entschädigung Baukommission17'045.0012'700.00









28. August 2021, Tag der offenen Tür der Siedlung Letten 4.

Gewinnverwendungsantrag des Vorstandes

in CHF	2021	2020
Jahresergebnis		
Gewinnvortrag	4'396.21	589.32
Jahresergebnis (Gewinn)	15'246.10	8'806.89
Zur Verfügung stehender Betrag	19'642.31	9'396.21
Vorschlag für die Gewinnverwendung		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	10'000.00	5′000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	9'642.31	4'396.21
Zur Verfügung stehender Betrag	19'642.31	9'396.21

Bericht der Revisionsstelle



BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 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 Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 11. März 2022

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor Zugelassener Revisionsexperte ppa. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

Details zur Jahresrechnung 2021

		CHF
Abschreibungen		
Amortisation Liegenschaften auf Eigengrund		
Stand am 1. Januar	46'750'056.80	
Zuweisung	3'096'619.00	
Stand am 31. Dezember		49'846'675.80
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht		
Anfangsbestand 1. Januar	19'428'486.10	
Ausgebucht	264'471.00	
Zuweisung	632'838.00	
Stand am 31. Dezember		20'325'795.10
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2021		70′172′470.90
Sozial-/Veranstaltungsfonds		
Anfangsbestand 1. Januar		502′550.86
Mieterbeiträge und Spenden		72′148.50
Aufwendungen		-74′566.00
Stand per 31. Dezember	<u></u>	500′133.36
Erneuerungsfonds		
Anfangsbestand 1. Januar		43'439'305.69
Einlagen		3'982'569.31
Entnahmen		-613'215.10
Stand per 31. Dezember		46'808'659.90
Depositenkasse		
Anfangsbestand 1. Januar		68'991'133.64
Einlagen inkl. Verzinsung		8'202'173.65
Rückzüge		-5'544'149.44
Stand per 31. Dezember		71'649'157.85

Hypothekenverzeichnis

	CHF
Per 31. Dez. 2021	
Anfangsbestand per 1. Januar	343′256′500.00
Zürcher Kantonalbank	-4'000'000.00
Banque Cantonale de Genève	-1'113'500.00
Pensionskasse SBB	0.00
Pensionskasse des Kt. Zürich BVK	24'300'000.00
Migrosbank	-392'000.00
Diverse Kreditgeber	-10'000'000.00
Schlussbestand	352'051'000.00
Hypothekarschulden nach Gläubiger	
Zürcher Kantonalbank	90'000'000.00
Banque Cantonale de Genève	97'051'000.00
Pensionskasse SBB	63'000'000.00
Pensionskasse des Kt. Zürich BVK	24'300'000.00
Migrosbank	19′700′000.00
Diverse Kreditgeber	58'000'000.00
Total	352'051'000.00



28. August 2021, Tag der offenen Tür der Siedlung Letten 4.

Geschäftsmodell und Organigramme

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 (per 01.01.2022)

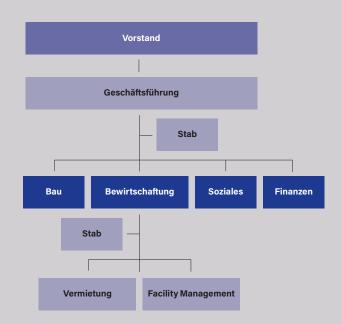
Geschäftsstelle - sie ist für die operative Führung der BEP verantwortlich.

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

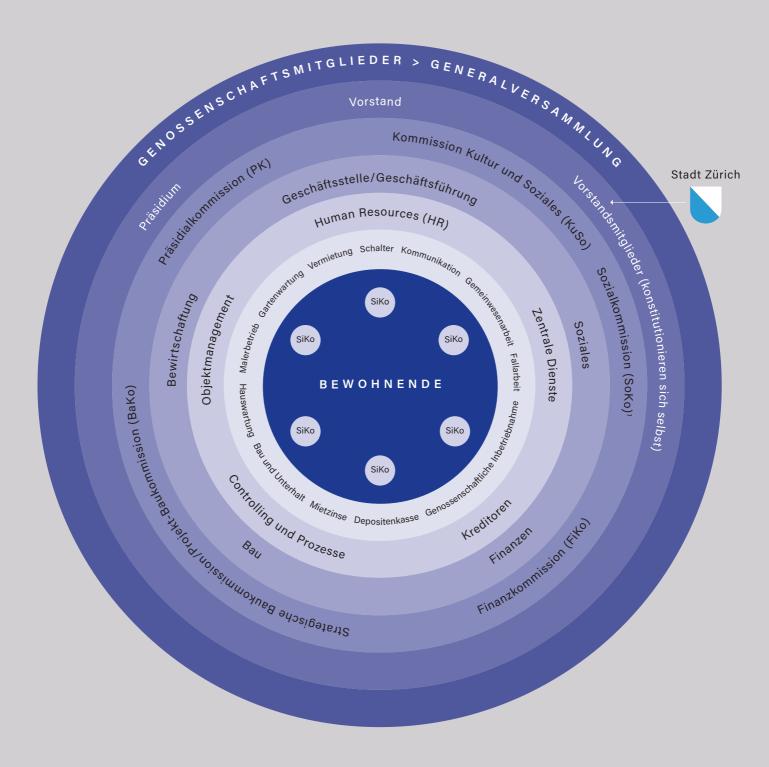
Organigramm Vorstand



Organigramm Geschäftsstelle



Damit es bei der BEP rund läuft





79 🖄

Notfalleinsätze zum Wohlergehen unserer Bewohnenden

216_{mal}



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

11 🗎

Soziale Institutionen als Mietende



Durchschnittalter Vorstand/Geschäftsstelle

227



erstellte Mietverträge

8,45 Ø

Jahre beträgt die durchschnittliche Mietdauer

2855 Anzahl Mitglieder 1530 davon in BEP-Siedlungen wohnhaft

Mietende nach Arbeitgeberbranche

