

# **Geschäftsbericht 2023**

**Swiss GAAP FER**

# Jahresbericht 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 Hypothekarzinsen 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)

Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse wurden 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

in CHF

<b>AKTIVEN</b>	2022		2023	
<u>Umlaufvermögen</u>				
Flüssige Mittel	543'023		2'616'783	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	416'393		387'645	
Vorräte	162'376		124'289	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	<u>40'710</u>	<b>1'162'502</b>	<u>31'069</u>	<b>3'159'786</b>
<u>Anlagevermögen</u>				
Sachanlagen				
Gebäude auf eigenem Land	413'014'817		413'341'430	
./. Amortisationskonto	-44'315'517		-47'439'204	
Gebäude auf Land im Baurecht	125'555'652		125'555'652	
./. Heimfallfonds	-21'506'585		-22'693'365	
Unbebaute Grundstücke	905'586		905'586	
Sachanlagen im Bau	3'213'322		5'977'452	
Heizanlagen in Leasing	5'297'595		5'031'103	
Übrige Sachanlagen	<u>322'800</u>	482'487'670	<u>310'250</u>	<b>480'988'904</b>
Finanzanlagen		1'296'500		1'296'500
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven		600'000		608'734
Contracting Heizanlagen		<u>755'660</u>		<u>692'990</u>
Total Anlagevermögen		<b>485'139'830</b>		<b>483'587'128</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b><u>486'302'332</u></b>		<b><u>486'746'914</u></b>

# Bilanz

in CHF

<b>PASSIVEN</b>	2022		2023	
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2'632'155		1'505'500	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'657'506		2'001'652	
Passive Rechnungsabgrenzungen	<u>1'604'306</u>	<b>5'893'967</b>	<u>1'501'239</u>	<b>5'008'391</b>
<u>Langfristiges Fremdkapital</u>				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	405'755'689		400'970'875	
Leasingverbindlichkeiten	5'406'890		5'143'633	
Rückstellungen	<u>52'614'527</u>	<b>463'777'106</b>	<u>58'567'774</u>	<b>464'682'282</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>469'671'073</b>		<b>469'690'673</b>
<u>Eigenkapital</u>				
Genossenschaftskapital	8'409'404		8'501'520	
Gewinnreserven	7'929'133		8'221'855	
Jahresgewinn	<u>292'722</u>	<b>16'631'259</b>	<u>332'866</u>	<b>17'056'241</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>486'302'332</b>		<b>486'746'914</b>

# Erfolgsrechnung

in CHF

	2022	2023
<u>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</u>		
Mieterträge Wohnungen	23'222'562	24'155'722
Übrige Mieterträge	1'947'582	2'177'762
Andere betriebliche Erträge	<u>383'655</u> 25'553'799	<u>450'900</u> 26'784'384
<u>Liegenschaftenaufwand</u>		
Unterhalt / Reparaturen	-5'261'894	-4'001'543
Baurechtszinsen	-717'239	-709'322
Versicherungen	-212'229	-233'292
Abgaben / Gebühren	-901'608	-998'690
Einlage Erneuerungsfonds	<u>-4'086'525</u> -11'179'495	<u>-5'875'470</u> -11'818'317
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>14'374'304</b>	<b>14'966'067</b>
Personalaufwand	-4'358'622	-4'295'156
<u>Übriger betrieblicher Aufwand</u>		
Büro- und Verwaltungsaufwand	-1'088'471	-1'037'518
Genossenschaftlicher Betriebsaufwand	-285'533	-265'218
Organkosten	-284'287	-232'245
Kapitalsteuern	<u>-19'300</u> -1'677'591	<u>-19'500</u> -1'554'481
<u>Abschreibungen auf Sachanlagen</u>		
Einlage Amortisationskonto	-3'120'603	-3'123'687
Einlage Heimfallfonds	-1'180'790	-1'186'780
Abschreibungen übrige Sachanlagen	<u>-127'675</u> -4'429'068	<u>-73'809</u> -4'384'276
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>3'909'023</b>	<b>4'732'154</b>
<u>Finanzergebnis</u>		
Zinsaufwand Hypotheken/Darlehen	-3'029'658	-3'645'468
Zinsaufwand Depositenkasse	-716'035	-715'377
Übriger Finanzaufwand	-3'837	-4'142
Finanzertrag	<u>23'926</u> -3'725'604	<u>32'659</u> -4'332'328
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>183'419</b>	<b>399'826</b>
Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	<u>185'031</u>	<u>0</u>
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>	<b>368'450</b>	<b>399'826</b>
Ertragssteuern	<u>-75'728</u>	<u>-66'960</u>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>292'722</b>	<b>332'866</b>

# Geldflussrechnung

in CHF

	2022	2023
<b>Betriebstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	292'722	332'866
+ Abschreibungen auf Sachanlagen	4'429'068	4'384'276
+ Einlagen Erneuerungsfonds	4'086'525	5'875'470
+ Zins Depositenkasse	481'500	481'400
+/- Veränderung Rückstellungen latente Steuern	78'783	77'776
+/- nicht liquiditätswirksamer Aufwand/Ertrag	13'359	-5'497
<b>Cash flow</b> vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	<b>9'381'957</b>	<b>11'146'291</b>
+/- Veränderungen Forderungen Lieferungen/Leistungen	-201'814	28'748
+/- Veränderung Vorräte	-52'575	38'087
+/- Veränderung vorausbezahlte Anschlussgebühren EWZ	62'690	62'670
+/- Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-13'861	9'641
+/- Veränderung Verbindlichkeiten Lieferungen/Leistungen	-363'707	344'146
+/- Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	304'428	-103'067
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>9'117'118</b>	<b>11'526'516</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
- Investitionen in Sachanlagen	-3'162'655	-3'152'002
- Investitionen in Finanzanlagen	-500	0
- Entnahme Erneuerungsfonds	-110'775	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3'273'930</b>	<b>-3'152'002</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
+/- Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-10'378'845	-2'632'155
+/- Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	-5'119'469	-3'760'715
+/- Veränderung Genossenschaftskapital	612'562	92'116
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-14'885'752</b>	<b>-6'300'754</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-9'042'564</b>	<b>2'073'760</b>
<b>Nachweis Veränderung</b>		
Bestand Flüssige Mittel per 1.1.	9'585'587	543'023
Bestand Flüssige Mittel per 31.12.	543'023	2'616'783
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-9'042'564</b>	<b>2'073'760</b>

## Eigenkapitalnachweis

in CHF	Genossen- schaftskapital	Nicht einbezahl- tes Genossen- schaftskapital	Gewinnreserven	Total
<b>Eigenkapital per 1.1.2022 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>7'796'842</b>	<b>0</b>	<b>7'929'133</b>	<b>15'725'975</b>
Veränderung Genossenschaftskapital	612'562			612'562
Jahresgewinn			292'722	292'722
<b>Eigenkapital per 31.12.2022 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>8'409'404</b>	<b>0</b>	<b>8'221'855</b>	<b>16'631'259</b>
Veränderung Genossenschaftskapital	92'116			92'116
Jahresgewinn			332'866	332'866
<b>Eigenkapital per 31.12.2023 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>8'501'520</b>	<b>0</b>	<b>8'554'721</b>	<b>17'056'241</b>



# Anhang zur Jahresrechnung 2023 nach Swiss GAAP FER

## Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip. Dieses richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven.

#### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel (Kassen-, Post- und Bankguthaben) werden zu aktuellen Werten bewertet.

#### Forderungen

Forderungen sind zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

#### Vorräte

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten.

#### Contracting Heizanlagen

Die Position beinhaltet vorausbezahlte Anschlussgebühren bzw. Investitionsbeiträge für Heizanlagen im Contracting. Die Vorauszahlungen werden über die Vertragslaufzeit anteilmässig aufgelöst bzw. amortisiert. Die Verträge haben Restlaufzeiten von 5 bis 30 Jahren. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert.

#### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Anteile an anderen Genossenschaften sowie Aktien der Logis Suisse SA. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert bzw. zum tieferen inneren Wert.

#### Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

<u>Anlagekategorie</u>	<u>Abschreibungsdauer</u>
Grundstücke	keine Abschreibung
Gebäude auf eigenem Land	100 Jahre
Gebäude auf Land im Baurecht	gemäss Baurechtsvertrag
Sachanlagen im Bau	keine Abschreibungen
Übrige Sachanlagen	5 – 10 Jahre

#### Liegenschaften

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

#### Sachanlagen im Bau

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch im Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die aufgelaufenen Kosten für noch nicht abgeschlossene werterhaltende bzw. wertvermehrnde Grossrenovationen bilanziert

#### Aktiviere Eigenleistungen / Zinsaufwendungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird. In den Geschäftsjahren 2022 und 2023 wurden keine Eigenleistungen aktiviert.

Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum durchschnittlichen Satz der verzinsbaren Verbindlichkeiten aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2023 CHF 0 (Vorjahr CHF 0)

#### Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert

#### Finanzverbindlichkeiten

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken und Darlehen werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

#### Depositenkasse

Die Depositenkasse wird unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert da die Gelder faktisch mittel bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betragsmässig und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimalanlagedauer in jedem Fall sechs Monate beträgt.

#### Rückstellungen

Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht, welche auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen wurden nach objektiven sowie betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet, den Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen.

#### Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen den FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz von 19,7% (Vorjahr 19.7%).

#### Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 14 der Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindestens 1% des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Soweit der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag (15% des Gebäudeversicherungswertes) liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden. Dem Erneuerungsfonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

#### Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus Anteilscheinen mit einem Nennwert von CHF 100. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von Ihnen einbezahlten Anteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nennwert.

#### Wichtigste Erlösquellen und deren Erfassung

Die Vermietung von Liegenschaften stellt die wichtigste Erlösquelle dar. Die Mieterträge werden mittels monatlicher Sollstellung periodengerecht erfasst.

## Erläuterungen zur Bilanz

In TCHF	31.12.22	31.12.23
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>543</b>	<b>2'617</b>
Kasse	15	9
Post	416	813
Bank	112	1'795
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>416</b>	<b>388</b>
Dritte	396	321
Genossenschafter	20	67

## Sachanlagenspiegel in CHF

	Unbebaute Grundstücke	Grundstücke und Bauten	Heizungen in Leasing	Sachanlagen im Bau	Übrige Sachanlagen	<b>Total</b>
<b>Nettobuchwerte 1.1.2022</b>	<b>905'586</b>	<b>435'083'980</b>	<b>5'564'086</b>	<b>42'174'922</b>	<b>292'000</b>	<b>484'020'574</b>
<b>Anschaffungswerte</b>						
Stand 1.1.2022	993'343	496'604'689	7'994'754	42'174'922	661'339	<b>548'429'047</b>
Zugänge	0	41'965'780	0	0	158'475	<b>42'124'255</b>
Abgänge	0	0	0	- 38'961'600	0	<b>-38'961'600</b>
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>993'343</b>	<b>538'570'469</b>	<b>7'994'754</b>	<b>3'213'322</b>	<b>819'814</b>	<b>551'591'702</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>						
Stand 1.1.2022	87'757	61'520'709	2'430'668	0	369'339	<b>64'408'473</b>
Planmässige Abschreibungen	0	4'301'393	266'491	0	127'675	<b>4'695'559</b>
Abgänge	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>87'757</b>	<b>65'822'102</b>	<b>2'697'159</b>	<b>0</b>	<b>497'014</b>	<b>69'104'032</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2022</b>	<b>905'586</b>	<b>472'748'367</b>	<b>5'297'595</b>	<b>3'213'322</b>	<b>322'800</b>	<b>482'487'670</b>
<b>Nettobuchwerte 1.1.2023</b>	<b>905'586</b>	<b>472'748'367</b>	<b>5'297'595</b>	<b>3'213'322</b>	<b>322'800</b>	<b>482'487'670</b>
<b>Anschaffungswerte</b>						
Stand 1.1.2023	993'343	538'570'469	7'994'754	3'213'322	819'814	<b>551'591'702</b>
Zugänge	0	326'613	0	2'764'130	61'259	<b>3'152'002</b>
Abgänge	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>993'343</b>	<b>538'897'082</b>	<b>7'994'754</b>	<b>5'977'452</b>	<b>881'073</b>	<b>554'743'704</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>						
Stand 1.1.2023	87'757	65'822'102	2'697'159	0	497'014	<b>69'104'032</b>
Planmässige Abschreibungen	0	4'310'467	266'492	0	73'809	<b>4'650'768</b>
Abgänge	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>87'757</b>	<b>70'132'569</b>	<b>2'963'651</b>	<b>0</b>	<b>570'823</b>	<b>73'754'800</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2023</b>	<b>905'586</b>	<b>468'764'513</b>	<b>5'031'103</b>	<b>5'977'452</b>	<b>310'250</b>	<b>480'988'904</b>

## Finanzanlagen in CHF

	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.23</b>
Aktien Logis Suisse AG	625'000	625'000
Anteilscheine Baugenossenschaft Mehr als Wohnen	300'000	300'000
Anteilscheine HABITAT 8000	220'000	220'000
Anteilscheine GdG Ost Genossenschaft der Genossenschaften	100'000	100'000
Anteilscheine MCS Gesundes Wohnen	25'000	25'000
Anteilscheine Baugenossenschaft Kalkbreite	10'000	10'000
Anteilscheine HBG Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	10'000	10'000
Anteilscheine EGW Emissionszentrale f. gemeinnütz. Wohnbau	5'000	5'000
Anteilschein Genossenschaft idée coopérative	1'000	1'000
Anteilschein Raiffeisen Zürich Genossenschaftsbank	500	500
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>1'296'500</b>	<b>1'296'500</b>

	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.23</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>1'604</b>	<b>1'501</b>
Hypothekar- und Darlehenszinsen	123	123
Voraus bezahlte Mieten	896	879
Nebenkostenabrechnung	231	250
Allgemeinstrom, Wasser/Abwasser	102	116
Übrige	252	133
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>405'756</b>	<b>400'971</b>
Depositenkasse	71'011	71'232
Hypotheken	334'745	329'739

<b>Langfristige Rückstellungen TCHF</b>	<b>Latente Ertrags- steuern</b>	<b>Erneuer- ungs- fonds</b>	<b>Total</b>
<b>Buchwert 1.1.2022</b>	<b>1'751</b>	<b>46'809</b>	<b>48'560</b>
Bildung	79	4'087	4'166
Verwendung	0	-111	-111
Auflösung	0	0	0
<b>Buchwert 31.12.2022</b>	<b>1'830</b>	<b>50'785</b>	<b>52'615</b>
<b>Buchwert 1.1.2023</b>	<b>1'830</b>	<b>50'785</b>	<b>52'615</b>
Bildung	78	5'875	5'953
Verwendung	0	0	0
Auflösung	0	0	0
<b>Buchwert 31.12.2023</b>	<b>1'908</b>	<b>56'660</b>	<b>58'568</b>

<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.23</b>
Anzahl Mitglieder 1. Jan.	2'855	3'266
Zunahme	411	47
<b>Anzahl Mitglieder 31. Dez.</b>	<b>3'266</b>	<b>3'313</b>
Pflichtanteilscheinkapital 1. Jan.	7'050	7'354
Zunahme	304	68
<b>Pflichtanteilscheinkapital 31. Dez.</b>	<b>7'354</b>	<b>7'422</b>
Freiwilliges Kapital 1. Jan.	747	1'055
Zunahme	308	25
<b>Freiwilliges Kapital 31. Dez.</b>	<b>1'055</b>	<b>1'080</b>
<b>Total Genossenschaftskapital</b>	<b>8'409</b>	<b>8'502</b>



## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

TCHF	2022	2023
<b>Personalaufwand</b>	<b>4'359</b>	<b>4'295</b>
Löhne	3'194	3'267
Sozialversicherungen	857	861
Übriger Personalaufwand	308	167

### Ausserordentliches Ergebnis

2022

Auszahlung einer Lärmschutz-Subvention von einem vor dem Rechnungsjahr abgeschlossenen Bauprojekt.

### Steuern

Laufende Ertragssteuern	-3	-11
Veränderung latente Steuern	79	78
Total Ertragssteuern	76	67
Kapitalsteuern	19	19
Total Steuern	95	86
Durchschnittlicher Steuersatz	19.7%	19,7%

## Ergänzende Erläuterungen und Angaben

### Gesamtbetrag verpfändete Aktiven

Liegenschaften inkl. bebautes Land (Anschaffungswert in CHF)	538'897'082
Vorjahr	538'570'469
Bestehende Schuldbriefe (nominal)	424'675'000
Vorjahr	423'342'000
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen	296'244'507
Vorjahr	301'250'000

### Brandversicherungswerte der Sachanlagen in CHF

Liegenschaften	598'398'755
----------------	-------------

<b>Baurechtsverträge; jährlicher Baurechtszins in TCHF</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Siedlung Oerlikon, Laufzeit bis 30.09.2056	16	16
Siedlung Urdorf, Laufzeit bis 30.06.2057	41	41
Siedlung Oberglatt, Laufzeit bis 31.12.2062	17	17
Siedlung Wallisellen, Laufzeit bis 30.06.2058	8	8
Siedlung Bändli, Laufzeit bis 07.02.2033	347	347
Siedlung Effretikon, Laufzeit bis 23.06.2055	17	17
Siedlung Waid, Laufzeit bis 14.12.2073	163	163
Siedlung Hofächer, Laufzeit bis 31.12.2075	105	97
<b>Total</b>	<b>714</b>	<b>706</b>

### Langfristige Verträge; jährliche Grundgebühr in TCHF

Energiecontracting EWZ	1'728	1'698
Energiecontracting EKZ	276	283

### Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Pensionskasse der Stadt Zürich. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung betrug per 31.12.2023 119.7% (Vorjahr 114.0%). Im Geschäftsjahr betrugen die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge TCHF 558 (Vorjahr TCHF 578).

### Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende Personen gelten der Vorstand und die Geschäftsleitungsmitglieder. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, welche offengelegt werden müssen.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Finanzkommission am 27.02.2024 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## Kennzahlen

in (CHF 1'000)

### Mietzinseinnahmen

Anzahl Wohnungen

CHF pro Wohnung

### Bruttorendite 2)

### Unterhalt und Reparaturen 1)

CHF pro Wohnung

in % der Mietzinseinnahmen

### Liegenschaftenaufwand 3)

CHF pro Wohnung

in % der Mietzinseinnahmen

### Verwaltungs- und übr. Betriebsaufwand

CHF pro Wohnung

in % der Mietzinseinnahmen

### Finanzaufwand

CHF pro Wohnung

in % der Mietzinseinnahmen

Durchschnittl. Zinssatz Hypotheken/Anleihen

### Cash flow

CHF pro Wohnung

in % der Mietzinseinnahmen

### Verschuldungsgrad (Hypotheken/Darlehen in % Anlagekosten)

(inkl. Depositenkasse in % Anlagekosten)

(in % Gebäudeversicherungswert)

(inkl. Depositenkasse in % Gebäudeversicherungswert)

### Eigenfinanzierungsgrad

(Eigenkapital in % der Bilanzsumme netto)

### Bilanzkennzahlen (in CHF)

Anlagewert pro Wohnung

Gebäudeversicherungswert pro Wohnung

Erneuerungsfonds pro Wohnung

Kostenstatistik wbg-schweiz 2021 Mittelwert	2022	2023
	<b>25'170</b>	<b>26'333</b>
	1'802	1'802
15'311	13'968	14'613
<b>4.9%</b>	<b>4.7%</b>	<b>4.8%</b>
	<b>6'720</b>	<b>5'210</b>
3'300	3'729	2'891
21.6	26.7	19.8
	<b>13'281</b>	<b>13'567</b>
7'199	7'370	7'529
47.0	52.8	51.5
	<b>3'639</b>	<b>3'831</b>
2'043	2'019	2'126
13.3	14.5	14.5
	<b>3'750</b>	<b>4'365</b>
2'141	2'081	2'422
14.0	14.9	16.6
1.01%	0.88%	1.09%
	<b>9'382</b>	<b>11'146</b>
7'039	5'206	6'185
46.0	37.3	42.3
<b>62.1%</b>	<b>62.1%</b>	<b>60.7%</b>
73.2%	75.2%	73.7%
58.1%	61.9%	55.4%
65.2%	74.9%	67.3%
<b>5.0%</b>	<b>3.4%</b>	<b>3.5%</b>
297'732	298'874	299'055
329'561	301'680	332'075
34'900	28'132	31'443

Bemerkungen:

1) Unterhalt inklusive Löhne Betrieb

2) inkl. Wert Land im Baurecht = mit 5% kapitalisierte Baurechtszinsen

3) Lohnaufwand Bauabteilung in Liegenschaftenaufwand

## 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, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seite 4-16) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

#### 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 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 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, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Zürich, 8. März 2024

BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte